

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

TURINYS

1. BENDRIEJI DUOMENYS.....	2
1.1. TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGOS.....	2
2. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS.....	3
2.1. PATVIRTINTI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI.....	3
2.1.1. KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENROJO PLANO I KEITIMAS.....	3
2.1.2. SPECIALIEJI PLANAI.....	5
2.1.3. DETALIEJI PLANAI.....	8
2.1.4. ŽEMĖS VALDOS PROJEKTAI.....	8
3. SAUGOMOS TERITORIJOS.....	8
4. PLANUOJAMA TERITORIJA.....	9
4.1. ĮREGISTRUOTIEJI DUOMENYS.....	9
4.2. PATVIRTINTU DETALIOJO PLANO DOKUMENTU NUSTATYTI TERITORIJOS APRIBOJIMAI.....	9
4.3. KITI PLANUOJAMOS TERITORIJOS DUOMENYS.....	9
4.3.1. ŽEMĖS SERVITUTAI.....	9
4.3.2. SAUGOTINI ŽELDINIAI.....	10
4.3.3. TERITORIJOJE ESANTYS STATINIAI.....	10
4.3.4. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA.....	10
5. GRETIMOS TERITORIJOS.....	10
6. PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI.....	11
6.1. TERITORIJOS PLANUOJAMI ŽEMĖS SKLYPAI.....	11
6.1.2. STATYBOS REGLAMENTAI.....	11
6.1.3. TERITORIJOJE TAIKOMOS IR TIKSLINAMOS SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS (SŽNS).....	12
7. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS IR VEIKLOS RIBOJIMAI JŲ TERITORIJOSE.....	12
8. SERVITUTAI.....	15
9. NUMATOMA VEIKLA SKLYPUOSE, PASTATŲ PASKIRTYS.....	15
10. ASMENŲ GYVENAMOSIOS APLINKOS APSAUGA.....	16
11. ŽELDINIAI.....	16
12. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA.....	17
13. TRANSPORTAS.....	18
13.1. AUTOMOBILIŲ SAUGYKLOS.....	18
14. GAISRINĖS SAUGOS REIKALAVIMAI.....	18
15. IŠVADOS.....	18
16. DETALIOJO PLANO GRAFINĖ DALIS.....	19

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL

RR
TORRAU
STUDIO

Kauno rajono
savivaldybės
administracija

UAB "EGILIS"

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/12-TDP.AR
K-VT-52-25-1082

1 iš 19

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas – Kauno rajono savivaldybės mero 2024-07-24 potvarkiu Nr. MP-898 patvirtinto Kauno r. sav., Alšėnų sen., Šniūrų k., žemės sklypų, kadastro Nr. 5247/0007:191 ir kadastro Nr. 5247/0007:190, detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Alšėnų sen., Šniūrų k., Vaivorykštės g. 1, kadastro Nr. 5247/0007:1484, kurio plotas 0,1888 ha, Vaivorykštės g. 3, kadastro Nr. 5247/0007:1483, kurio plotas 0,1074 ha, Vaivorykštės g. 5, kadastro Nr. 5247/0007:1482, kurio plotas 0,1075 ha.

Planavimo pagrindas – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas “Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo” (2025-08-07 Nr. JS-1974), Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas “Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo ir darbų programos patvirtinimo” (2025-09-03 Nr. JS-2145), „Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis“ (2025-09-03 Nr. S-1586), planavimo darbų programa, planavimo sąlygos.

Detaliojo planavimo tikslai ir uždaviniai – koreguojamų žemės sklypų pertvarkymas; suplanuotos teritorijos dalyje teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas; žemės sklypų kadastro Nr. 5247/0007:1484, kadastro Nr. 5247/0007:1483 ir kadastro Nr. 5247/0007:1482 sujungimas į vieną žemės sklypą; Detalizuojant Kauno r. sav. teritorijos bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti suformuoto sklypo naudojimo būdą, tipą, aprūpinimą inžineriniais tinklais ir kitus reglamentus.

Detaliojo plano organizatorius – Kauno rajono savivaldybės administracija.

Detaliojo plano iniciatorius – UAB “Egilis”.

Detaliojo plano rengėjas – UAB „Mtarch“, proj. vad. M. Torrau, atestato Nr. A 1097.

SPAV – strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neatliekamas.

Planavimo procedūros – detaliojo planų koregavimo ir viešinimo procedūros atliekamos bendrąja tvarka. Konceptija nerengiama, urbanistinė idėja nerengiama, atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai parengti neorganizuojamas.

1.1. TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGOS

- Akcinė bendrovė "Via Lietuva", 2025-09-05, Nr. REG41086447;
- AB "Energijos skirstymo operatorius", 2025-09-05, Nr. REG41094660;
- Telia Lietuva, AB, 2025-09-08, Nr. REG41136715;
- Lietuvos kariuomenė, 2025-09-08, Nr. REG41152290;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos, 2025-09-08, Nr. REG41172981;
- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos, 2025-09-09, Nr. REG41207004;
- Kauno rajono savivaldybės administracija, 2025-09-17, Nr. REG41662431;
- Uždaroji akcinė bendrovė "Giraitės vandenys", 2025-09-18, Nr. REG41736804.

RENGĖJAS	ORGANIZATORIUS	INICIATORIUS	PROJEKTO VADOVAS	DOKUMENTO ŽYMUO	PSL
 UAB „MTARCH“, KODAS 135073297 VPUTVINSKIOG.17-4, KAUNAS 44243, TEL.NR.+37068714585	Kauno rajono savivaldybės administracija	UAB “EGILIS”	Marius Torrau PV atestato Nr. A1097	2025/12-TDP.AR K-VT-52-25-1082	2 iš 19

2. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

2.1. PATVIRTINTI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI

2.1.1. KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO I KEITIMAS

Planuojama teritorija yra Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I pakeitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299, TPD reg. Nr. T00073030 (2017-11-16 tarybos sprendimu Nr. TS-411 patvirtinas BP I-ojo pakeitimo koregavimas) sprendiniuose esamos plėtros teritorijos, siūlomos vystyti 2019-2029 m. laikotarpiu, neprioritetinės plėtros kaimų teritorijos; žemės naudojimo būdo ir pobūdžio turinys: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, rekreacinės teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos. Detaliojo plano koregavimo metu projektiniai sprendiniai nepažeidžiami.



Plėtros teritorijose siūlomos vystyti 2019 m. – 2029 m. laikotarpiu	U.5	Stambūs daugiabučiai gyvenamųjų kompleksų plėtra (pastatų užstatymas)	GG – Gyvenamoji teritorija	• Kitos paskirties žemė • Žemės ūkio paskirties žemė • Komercinės paskirties žemė • Visuomeninio paskirties žemė • Miškinio paskirties žemė	Kitos paskirties žemė: • Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos • Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos • Visuomeninės paskirties teritorijos • Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos • Komercinės paskirties objektų teritorijos	≤ 0,6	8,5	
	U.6	Negrizintinė es. plėtros kaimas	GV – Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statymui	• Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos • Rekreacinės teritorijos • Atskirųjų želdynų teritorijos		≤ 0,6	8,5	

1 pav. Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I pakeitimo ištrauka

Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-ojo keitimo (atliktas viešas visuomenės supažindinimas su sprendiniais) sprendiniuose (paslaugos Nr. K-RJ-52-19-452) planuojama teritorija patenka Urbanistinių centrų ir kitų gyvenamųjų vietovių iš dalies susiformavusios urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos funkcinę zoną. Detaliojo plano koregavimo metu Bendrojo plano II keitimo sprendiniai nepažeidžiami.



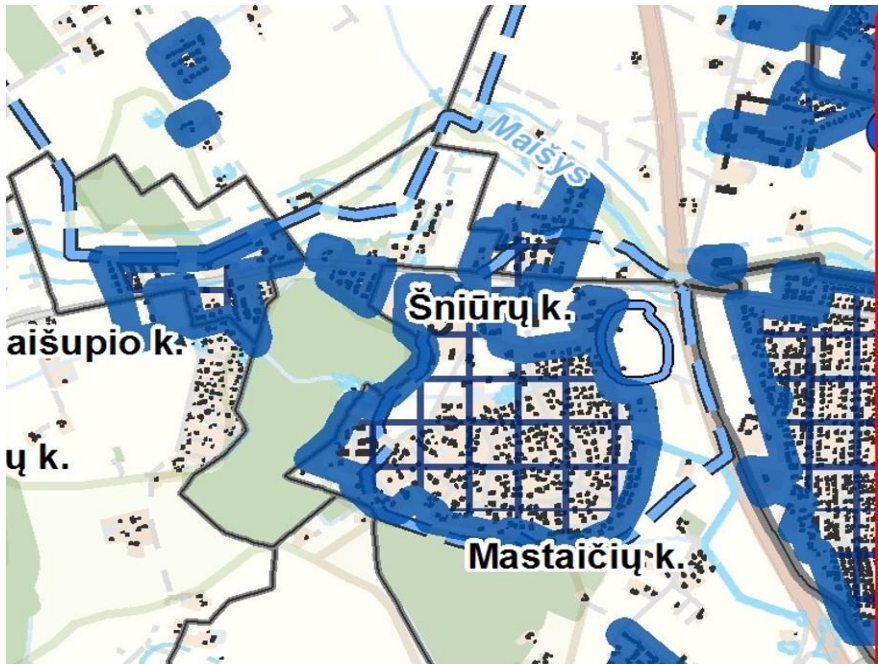
TERITORIJŲ NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ

Eil. Nr.	Funkcinės zonos žymėjimas pagrindiniame brėžinyje	Funkcinės zonos indeksas	Funkcinės zonos pavadinimas	Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys (jei kiti reikalavimai atitinkami punktą)	Galimi žemės naudojimo būdai (jei kiti reikalavimai atitinkami punktą)	Papildomi reikalavimai (jei kiti reikalavimai atitinkami punktą)				Kiti reikalavimai
						Galimas maksimalus užstatymo tankis, %	Galimas maksimalus užstatymo intensyvumas / užstatymo tūris	Galimas maksimalus užstatymo aukštis, m	Galimas maksimalus užstatymo aukštis, aukštai	
8.		U_GSD_F	Urbanistinių centrų ir kitų gyvenamųjų vietovių iš dalies susiformavusios urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos funkcinė zona	Kitos paskirties žemė (KT) (dominuojanti)	G1 (6)	(3)	(3)	10	2	1 - Konservacinės paskirties žemėje statiniai gali būti statomi jei jie namatyti saugomų teritorijų planavimo ar kituose (saugomų objektų, teritorijų apsaugos, tvarkymo) dokumentuose. Tokias atvejis užstatymo parametrai parenkami individualiai.
					G2, V, K, R, A1, A2, P, T	42	1	15	3	2 - Gali būti statomi pastatai ir supažindinti reikalingi tik biologiškai žemės sklypų funkcijai vykdyti pagal nustatytą žemės naudojimo paskirtį ir būdą (pvz. atskirųjų želdynų teritorijoje – tualetai, sproginės, pavėsinės ir pan.). Tokiais atvejais užstatymo parametrai parenkami individualiai.
					I2, B, E, N44	80	2,5*10	15	3	3 - Jei funkcinės zonos taikomoje bendruosioje taikytose reglamentuose nenustatyta kitų, vienbutių (vieno buto) ir dvibutinių (dvejų butų) gyvenamųjų pastatų ar vienbutinių gyvenamųjų pastatų leidžiamos statyti žemės sklypų, užstatymo reikšmės nustatomos pagal STR 2.02.09:2000 „Vienbutiniai ir dvibutiniai gyvenamieji pastatai“.
				Vandens ūkio paskirties žemė (H) (nėra galima)	H1, H2, H3, H4	(2)	(2)	(2)	(2)	4 - Tiekiant Lietuvos Respublikos teisės aktu nustatytas, sudaromos sąlygos žemės geinių išteklių teikėjams nustatyti kitos paskirties žemės naudojimą (išskyrus teritorijų naudojimo būdą, tačiau tai nėra tapatu nedidelėms žemės sklypams eksploatuoti). Dažniausiai žemės geinių išteklių teikėjų eksploatavimo galimybių išnerti kitas šio bendrojo plano koregavimo sprendinius.
				Misgų ūkio paskirties žemė (M) (nėra galima)	M1, M2, M3, M4	(2)	(2)	(2)	(2)	5 - Nustatoma, kad naujai formuojami vienbutių ir dvibutinių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės sklypai yra ne mažesni nei 8 arai (išskyrus atvejus, kai formuojami žemės sklypai prie esamų gyvenamųjų pastatų).
				Konservacinės paskirties žemė (C) (nėra galima)						
					C1, C2	(1)	(1)	(1)	(1)	

2 pav. Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-ojo keitimo ištrauka

2.1.2. SPECIALIEJI PLANAI

1. Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo koregavimas, patvirtintas 2021-07-01 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-256. Pagal šio plano sprendinius planuojama teritorija nepatenka į centralizuoto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo zoną, tačiau yra betarpiškoje gretimybėje. Pagal išduotas planavimo sąlygas yra techninė galimybė planuojamos teritorijos pastatus prijungti prie centralizuotų vandens tiekimo ir buitinių nuotekų tinklų, esančių teritorijoje, išsidėsčiusioje kitoje J. Lukšos g. pusėje. Detalesni eksploatuojamų tinklų sprendiniai bus numatomi statybos projektų metu.



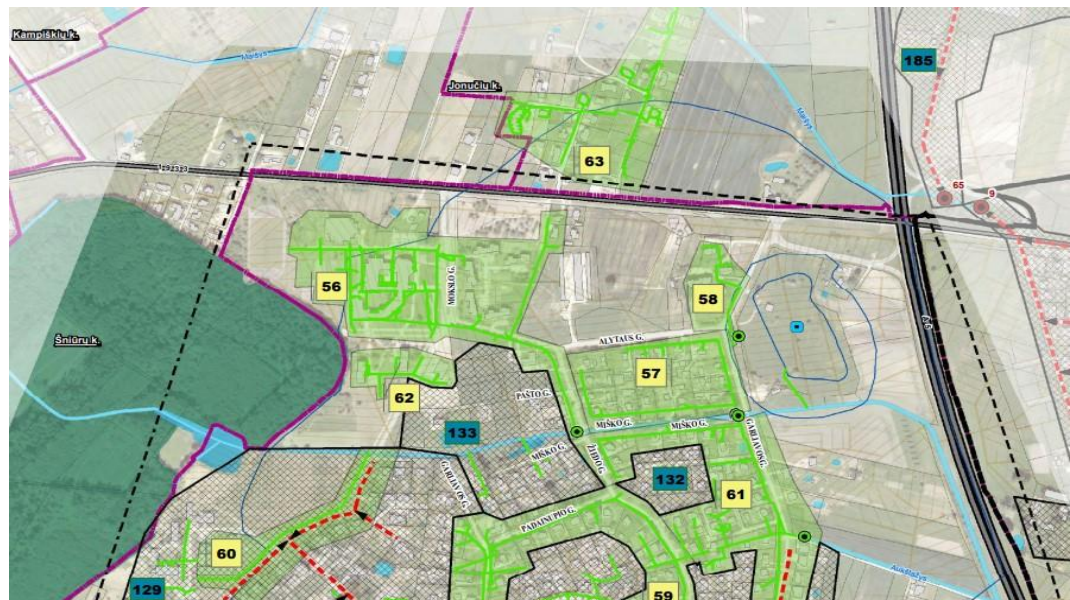
SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

- Planu koreguojama teritorija
- 2021 m. specialiojo plano keitime nustatytos aglomeracijos
 - Kauno miesto aglomeracija Kauno rajone
 - Karmėlavos aglomeracija
 - Raudondvario aglomeracija
- Vandenvietė ir jos apsaugos zona
 - esama vandenvietė
 - 2-oji (mikrobinės taršos apribojimo) juosta
 - 3-oji (cheminės taršos apribojimo) juosta
 - 3-oji (cheminės taršos apribojimo) juosta (A sektorius)
 - 3-oji (cheminės taršos apribojimo) juosta (B sektorius)

3 pav. Kauno rajono savivaldybės teritorijos geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo koregavimas ištrauka

RENGĖJAS	ORGANIZATORIUS	INICIATORIUS	PROJEKTO VADOVAS	DOKUMENTO ŽYMUO	PSL
	Kauno rajono savivaldybės administracija	UAB "EGILIS"	Marius Torrau PV atestato Nr. A1097	2025/12-TDP.AR K-VT-52-25-1082	5 iš 19
UAB „MTARCH“, KODAS 135073297 VPUTVINSKIOG.17-4, KAUNAS 44243, TEL.NR.+37068714585					

2. Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirtinto 2019-09-26 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-345, sprendiniuose planuojama teritorija nepatenka į centralizuotų paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų aptarnavimo teritoriją.



- SUTARTINIAI ŽENKLAI**
- Pianuojama teritorija
 - Esami paviršinių (lietaus) nuotekų valymo įrenginiai
 - Naikinami esami paviršinių (lietaus) nuotekų išleistuvai
 - Planuojami paviršinių (lietaus) nuotekų valymo įrenginiai
 - Esami paviršinių (lietaus) nuotekų išleistuvai
 - Planuojami paviršinių (lietaus) nuotekų išleistuvai
 - Planuojami paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai
 - Esami paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai
 - Planuojamų paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų baseinas ir numeris
 - Paviršinių (lietaus) nuotekų surinkimo pabaisinis
 - Administracinės seniūnijų ribos
 - Administracinės gyvenviečių ribos
 - Galimai teršiama teritorija
 - Vandenvietė
 - Vandenvietės apsaugos zona
 - Nekilnojamojo kultūros paveldo objektų apsaugos zonos
 - Nekilnojamojo kultūros paveldo objektų teritorijos
 - Upės, upeliai, kanalai, grioviai
 - Sausintuvai
 - Rinktuvai
 - Esami vandens telkiniai
 - Naudingosios iškaskenos
 - Valstybinės reikšmės miškai
 - Esami miškai
 - Esami pastatai
 - Esamų žemės sklypų ribos
 - Valstybinės reikšmės magistraliniai keliai
 - Valstybinės reikšmės krašto keliai
 - Valstybinės reikšmės rajoniniai keliai

4 pav. Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano ištrauka

RENGÉJAS	ORGANIZATORIUS	INICIATORIUS	PROJEKTO VADOVAS	DOKUMENTO ŽYMUO	PSL
 TORRAU STUDIO	Kauno rajono savivaldybės administracija	UAB "EGILIS"	Marius Torrau PV atestato Nr. A1097	2025/12-TDP.AR K-VT-52-25-1082	6 iš 19
UAB „MTARCH“, KODAS 135073297 VPUTVINSKIOG.17-4, KAUNAS 44243, TEL.NR.+37068714585					



RENGĖJAS	ORGANIZATORIUS	INICIATORIUS	PROJEKTO VADOVAS	DOKUMENTO ŽYMUO	PSL.
 UAB „MTARCH“, KODAS 135073297 VPUTVINSKIOG.17-4, KAUNAS 44243, TEL.NR.+37068714585	Kauno rajono savivaldybės administracija	UAB “EGILIS”	Marius Torrau PV atestato Nr. A1097	2025/12-TDP.AR K-VT-52-25-1082	7 iš 19

2.1.3. DETALIEJI PLANAI

Nagrinėjamoje teritorijoje nustatyti žemiau išvardinti detalieji planai:

Planuojama teritorija patenka su sklypais, kuriems parengti ir patvirtinti detalieji planai (brėžinyje pažymėta DP-1).

Visoje analizuojamoje teritorijoje yra šeši patvirtinti detalieji planai:

DP-1. Kauno rajono valdybos 2001-11-27 sprendimu Nr. 305 patvirtintas detalusis planas “Sklypo Nr.78, Šniūrų k., Alšėnų sen., Kauno r., kurio plotas 9627 kv.m., padalijimas į du sklypus, keičiant vieno iš jų pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį detalusis planas” (T00056860).

DP-2. Kauno r. savivaldybės administracijos direktoriaus 2003-11-27 d. įsakymu Nr. 1188 patvirtintas detalusis planas “Sklypo Nr. 1, Jonučių k., Alšėnų sen., Kauno r., kurio plotas 34255 kv.m, padalijimas į 23 sklypus ir sklypo Nr.3, Jonučių k., Alšėnų sen., Kauno r., kurio plotas 34202 kv.m, padalijimas į 22 sklypus, pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimas iš žemės ūkio į kitą (sodybinio užstatymo) detalusis planas” (T00057809).

DP-3. “Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2003-11-27 įsakymu Nr. 1188 patvirtinto Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., 1 skl. (kadastro Nr. 5247/0012:1) ir 3 skl. (kadastro Nr. 5247/0012:3) detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Rasos g. 3, kadastro Nr. 5247/0012:447” (T00080696). Detalusis planas patvirtintas Kauno r. savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-08-24 įsakymu Nr. JS-1640.

DP-4. “Sklypo Nr. 164, Šniūrų k., Alšėnų sen., Kauno r., kurio plotas 2000 kv.m., pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimas iš žemės ūkio į kitą (sodybinio užstatymo) detalusis planas” (T00056616). Pastaba: duomenys TPDR sistemoje įregistruoti nepilnai (nėra pateikti sprendinių dokumentai).

DP-5. “Sklypo Nr. 170, Šniūrų k., Alšėnų sen., Kauno r., kurio plotas 1904 kv.m., pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimas iš žemės ūkio į kitą (sodybinio užstatymo) detalusis planas” (T00059098). Pastaba: duomenys TPDR sistemoje įregistruoti nepilnai (nėra pateikti sprendinių dokumentai).

DP-6. Kauno r. savivaldybės Mero 2024-07-24 d. potvarkiu Nr. MP-898 patvirtintas “Kauno rajono valdybos 2001-11-27 sprendimu Nr. 305 patvirtinto žemės sklypo Šniūrų k., skl. Nr. 78, Alšėnų sen., Kauno r. sav., detaliojo plano keitimas” (T00094639).

Esamos būklės brėžinyje, mėlynai pažymėtos teritorijos, kuriose daroma prielaida dėl galiojančių detaliųjų planų (TPDR tinkamai įregistruotų duomenų nerasta).

Visų analizuojamoje teritorijoje esančių detaliųjų planų sprendiniai neigiamos įtakos planuojamai teritorijai neturi. Planuojama teritorija darniai įsilieja į visą analizuojamą kvartalą.

2.1.4. ŽEMĖS VALDOS PROJEKTAI

Nagrinėjamoje teritorijoje patvirtintų žemės valdos projektų duomenų ZPDRIS priemonėmis nerasta.

3. SAUGOMOS TERITORIJOS

Planuojama teritorija į saugomas teritorijas ar jų buferines zonas nepatenka.

Planuojama teritorija į gamtos paminklų, kultūros paveldo objektų teritorijas ir apsaugos zonas bei pozonius nepatenka.

RENGĖJAS	ORGANIZATORIUS	INICIATORIUS	PROJEKTO VADOVAS	DOKUMENTO ŽYMUO	PSL
 UAB „MTARCH“, KODAS 135073297 V.PUTVINSKIO G.17-4, KAUNAS 44243, TEL.NR.+37068714585	Kauno rajono savivaldybės administracija	UAB “EGILIS”	Marius Torrau PV atestato Nr. A1097	2025/12-TDP.AR K-VT-52-25-1082	8 iš 19

Planuojama teritorija į Natura 2000 buveinių apsaugai svarbias teritorijas (BAST) ir paukščių apsaugai svarbias teritorijas (PAST) nepatenka.

Planuojama teritorija į gamtinio karkaso teritoriją nepatenka.

4. PLANUOJAMA TERITORIJA

Detaliojo plano koregavimu planuojami žemės sklypai Kauno r. sav., Alšėnų sen., Šniūrų k., Vaivorykštės g. 1, kadastro Nr. 5247/0007:1484, Vaivorykštės g. 3, kadastro Nr. 5247/0007:1483, Vaivorykštės g. 5, kadastro Nr. 5247/0007:1482, sujungiami į vieną žemės sklypą; nustatomi naujai suformuoto žemės sklypo naudojimo būdas, tipas, aprūpinimas inžineriniais tinklais ir kiti reglamentai.

4.1. ĮREGISTRUOTIEJI DUOMENYS

1. Žemės sklypo Vaivorykštės g. 1, Šniūrų k., Alšėnų sen., Kauno r. sav., plotas 0.1888 ha, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijos, sklypo kadastrinis Nr. 5247/0007:1484, unikalus Nr. 4400-6445-9321, teritorijos, kuriose nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) (783 kv. m.); Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) (94 kv. m.).

2. Žemės sklypo Vaivorykštės g. 3, Šniūrų k., Alšėnų sen., Kauno r. sav., plotas 0.1074 ha, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdai – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, sklypo kadastrinis Nr. 5247/0007:1483, unikalus Nr. 4400-6445-9300.

3. Žemės sklypo Vaivorykštės g. 5, Šniūrų k., Alšėnų sen., Kauno r. sav., plotas 0.1075 ha, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdai – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, sklypo kadastrinis Nr. 5247/0007:1482, unikalus Nr. 4400-6445-7292.

4.2. PATVIRTINTU DETALIOJO PLANO DOKUMENTU NUSTATYTI TERITORIJOS APRIBOJIMAI

Teritorijai nėra nustatytų apribojimų iš aplinkinėse teritorijose rengtų ir patvirtintų detaliojo planavimo dokumentų. Galiojančiu teritorijos planavimo dokumentu nustatytas apribojimai:

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skirsnis, šeštasis skirsnis);
- Ryšių linijų apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skyrius) nustatytas teritorijų planavimo dokumentu vektorizuojant, neįregistruotas NTR.

Visa teritorija išsidėsčiusi melioruotos žemės teritorijoje.

4.3. KITI PLANUOJAMOS TERITORIJOS DUOMENYS

4.3.1. ŽEMĖS SERVITUTAI

Žemės sklypuose Šniūrų k., Vaivorykštės g. 1, kadastro Nr. 5247/0007:1484, Vaivorykštės g. 3, kadastro Nr. 5247/0007:1483, Vaivorykštės g. 5, kadastro Nr. 5247/0007:1482 nėra įregistruotų tarnaujančių servitutų.

RENGĖJAS	ORGANIZATORIUS	INICIATORIUS	PROJEKTO VADOVAS	DOKUMENTO ŽYMUO	PSL
 UAB „MTARCH“, KODAS 135073297 VPUTVINSKIOG.17-4, KAUNAS 44243, TEL.NR.+37068714585	Kauno rajono savivaldybės administracija	UAB "EGILIS"	Marius Torrau PV atestato Nr. A1097	2025/12-TDP.AR K-VT-52-25-1082	9 iš 19

Patvirtintu teritorijų planavimo dokumentu yra suplanuoti šie servitutai (įregistruojami atskiros servituto nustatymo sutarties pagrindu):

Eil. Nr.	Servituto turinys	Tarnaujantis daiktas	Viešpataujantis daiktas	Įregistravimo pagrindas
1.	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku	5247/0007:1485	visuomenė	sutartinis
2.	Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas	5247/0007:1485	visuomenė	sutartinis
3	Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas	5247/0007:1485	visuomenė	sutartinis
4	Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas	5247/0007:1484 (Vaivorykštės g. 1)	inžinerinių komunikacijų valdytojai	sutartinis

4.3.2. SAUGOTINI ŽELDINIAI

Patvirtintu detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra nustatyta ir, atitinkamai, nėra registruota.

4.3.3. TERITORIJOJE ESANTYS STATINIAI

Statinių žemės sklypuose nėra.

4.3.4. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Ryšių komunikacijų trasa yra išsidėsčiusi pietinėje planuojamos teritorijos dalyje.

Skirstomųjų dujotiekių (vidutinio slėgio) trasa taip pat išsidėsčiusi lygiagrečiai pietinės planuojamos teritorijos ribos.

Artimiausi buitinių nuotekų ir vandens tiekimo komunaliniai tinklai yra kitoje J. Lukšos g. pusėje, prie sankirtos su Mokslo g.

Artimiausi elektros tiekimo 0,4kV tinklai išsidėstę rytų kryptimi, ~80m. atstumu nuo planuojamos teritorijos. Artimiausi 10kV tinklai išsidėstę rytų kryptimi, ~300m. atstumu, prie J. Lukšos g. ir Rasos g. sankirtos. Artimiausia 10kV/0,4kV transformatorinė pastotė yra Rasos g. 12 bei Purienų g. 2.

Paviršinių nuotekų surinkimo tinklų vietovėje nėra. Artimiausi d400 lietaus surinkimo tinklai išsidėstę piečiau, Mastaičių gyvenvietėje, pravažiuojame nuo Mokslo g. link stadiono.

5. GRETIMOS TERITORIJOS

Planuojami (sujungiami) sklypai ribojasi:

šiaurėje su: žemės sklypu Vaivorykštės g. 7, unikalus Nr. 4400-6445-7270.

rytuose su: žemės sklypais - J. Lukšos g. 110, unikalus Nr. 4400-1151-9225; J. Lukšos g. 112, unikalus Nr. 4400-1151-9336; J. Lukšos g. 114, unikalus Nr. 4400-1151-9374.

vakaruose su: Vaivorykštės g. žemės sklypu, unikalus Nr. 4400-6563-4060.

pietuose su: J. Lukšos gatve (valstybinės reikšmės rajoniniu keliu Nr. 1933), unikalus Nr. 4400-4797-0723.

6. PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI

Detalioju planu planuojama teritorija, kurioje formuojamas žemės sklypas įregistruotų žemės sklypų pagrindu juos sujungiant.

- Planuojamą teritoriją sudaro:
- žemės sklypas kad. Nr. 5247/0007:1484 Vaivorykštės g. 1;
 - žemės sklypas kad. Nr. 5247/0007:1483 Vaivorykštės g. 3;
 - žemės sklypas kad. Nr. 5247/0007:1482 Vaivorykštės g. 5;

6.1. TERITORIJOS PLANUOJAMI ŽEMĖS SKLYPAI

Skl. Nr.	Sklypo plotas, ha	Naudojimo tipas	Pagr. naud. paskirtis	Žemės naudojimo būdai
1	~0,4037	PA –paslaugų teritorija	Kita	K – komercinės paskirties objektų teritorijos 100%

6.1.2. STATYBOS REGLAMENTAI

Žemės sklypų statybos reglamentai							
Skl. Nr.	Pastatų aukštis, m	Aukštų skaičius	Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas	Pastatų max. aukščio altit.	Užstatymo tipas	Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017)
1	iki 8,50	1-2	42	0,6	87,70	ap (atskirai stovintys pastatai)	4.3. Prekybos paskirties pastatai

6.1.3. TERITORIJOJE TAIKOMOS IR TIKSLINAMOS SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS (SŽNS)

Žemės sklypuose patikslintos ir nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos					
Skl. Nr.	Erdv. kodas	Skvr. Nr.- skirsn. Nr.	Apribojoimo pavadinimas (pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą)	Plotas, ha	Statusas
7	102	III-2	Kelių apsaugos zonos, teritorijos unik.nr. 100635943	0,0784	tikslinama
	101	III-11	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos	0,0073	tikslinama
	109	III-6	Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos, teritorijos unik.nr. 100370527	0,0094	įregistruota
	121	VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos	0,4037	tikslinama

7. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS IR VEIKLOS RIBOJIMAI JŲ TERITORIJOSE

Detaliojo plano rengimo metu patikslinamos ir nustatomos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, 2019-06-06, Nr. XIII-2166):

PASTABOS: Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, turi būti registruojamos nekilnojamojo turto registre Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nustatyta tvarka.

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos

Melioruotoje žemėje draudžiama:

1) važinėti per melioracijos griovius tam nepritaikytose vietose, tvenkti melioracijos griovių vagas, melioracijos grioviuose ir jų šlaituose ganyti gyvulius, sandėliuoti medieną ir kitas statybines medžiagas, pašarus, trąšas, pilti gruntą, atliekas, išleisti nuotekas į drenažo sistemas, arti žemę arčiau kaip 1 metras nuo griovio šlaito viršutinės briaunos (išskyrus atvejus, kai žemė ariama persėjant daugiametę žolę). Polderių pylimo vidinio šlaito papėdžių ir polderio kanalų juostų negalima užstatyti, jose neturi augti medžiai ir krūmai, jų negalima arti;

2) melioracijos griovio šlaite ir arčiau kaip 5 metrai iki melioracijos griovio šlaito viršutinės briaunos, ant polderio pylimo ir arčiau kaip 5 metrai nuo polderio pylimo išorinio šlaito papėdės, išilgai drenažo rinktuvo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 15 metrų į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos, o atsiklus bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo buvimo vietą ir parengus bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo inžinerinių tinklų planą – po 5 metrus į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos, urbanizuotose ir (ar) urbanizuojamose teritorijose – išilgai drenažo rinktuvo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos (išskyrus taršos šaltinius), o atsižvelgiant į žemės sklype įrengtus inžinerinius įrenginius ir suderinus su savivaldybės administracija, – išilgai drenažo rinktuvo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 1 metrą į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos (išskyrus taršos šaltinius):

a) sodinti medžius ir (ar) krūmus;

b) statyti statinius, įrengti įrenginius;

RENGĖJAS	ORGANIZATORIUS	INICIATORIUS	PROJEKTO VADOVAS	DOKUMENTO ŽYMUO	PSL.
 TORRAU STUDIO	Kauno rajono savivaldybės administracija	UAB "EGILIS"	Marius Torrau PV atestato Nr. A1097	2025/12-TDP.AR K-VT-52-25-1082	12 iš 19
UAB „MTARCH“, KODAS 135073297 VPUTVINSKIOG.17-4, KAUNAS 44243, TEL.NR.+37068714585					

c) įrengti nepratekamus dirbtinius vandens telkinius;

3) arčiau kaip 5 metrai iki melioracijos griovio šlaito viršutinės briaunos tvirti tvoras, kitais statiniais, įrenginiais ir (ar) įveisiamais želdiniais sudaryti kliuvinius prižiūrėti, remontuoti ir (ar) rekonstruoti melioracijos statinius, išskyrus šio įstatymo 99 straipsnio 12 punkto c papunktyje nurodytas tvoras.

2. Melioruotoje žemėje, Statybos įstatyme ar žemės ūkio ministro nustatyta tvarka negavus savivaldybės administracijos pritarimo projektui ar numatamai veiklai, draudžiama:

- 1) vykdyti kasybos, statybos ir (ar) požeminius darbus didesniame kaip 0,7 metro gylyje;
- 2) įrengti nepratekamus dirbtinius vandens telkinius;
- 3) įveisti mišką, sodinti medžius ir (ar) krūmus.

3. Savivaldybės administracija nepritaria projektui ar numatamai veiklai, jeigu šio straipsnio 2 dalyje nurodyti darbai trukdys tinkamai funkcionuoti ar darys neigiamą įtaką melioracijos grioviams, bendrojo naudojimo drenažo rinktuvams ir (ar) polderiams.

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonose, Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar Lietuvos Respublikos ryšių reguliavimo tarnybos nustatyta tvarka negavus elektroninių ryšių infrastruktūros savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatamai veiklai, draudžiama:

- 1) statyti, rekonstruoti, griauti statinius ir įrengti, išardyti įrenginius;
- 2) pilti druskas (išskyrus atvejus, kai druska barstomi keliai), sandėliuoti tręšiamuosius produktus ir kitas tręšimui naudojamas medžiagas, chemines ir kitas medžiagas, išskyrus medžiagas, skirtas elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros statybos darbams vykdyti;
- 3) vykdyti tiesioginius žemės gelmių geologinius tyrimus, kasybos, sprogdinimo darbus;
- 4) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį) ar vykdyti požeminius darbus;
- 5) dirbti smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmais;
- 6) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus;
- 7) sodinti želdinius;
- 8) statyti ir (ar) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir (ar) mechanizmų stovėjimo ir saugojimo aikštes.

2. Elektroninių ryšių infrastruktūros savininkas ar valdytojas nepritaria projektui ar numatamai veiklai, jeigu šio straipsnio 1 dalyje nurodyti darbai trikdytų elektroninių ryšių tinklo ir (ar) elektroninių ryšių paslaugų veikimą, pažeistų elektroninių ryšių tinklo ir (ar) elektroninių ryšių paslaugų saugumą, viešojo elektroninių ryšių tinklo vientisumą.

Kelių apsaugos zonos

Kelių apsaugos zonose draudžiama:

- 1) statyti ir (ar) rekonstruoti pastatus (jeigu rekonstravimo metu didėja pastato išorės matmenys), kurie nesujungę su kelių transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu, išskyrus pastatus miestuose, miesteliuose, kompaktiškai užstatytose kaimų teritorijose, kurie statomi ir (ar) rekonstruojami pagal šio straipsnio 2 dalies reikalavimus;
- 2) įrengti išorinę reklamą, išskyrus šio straipsnio 2 dalies 6 punkte nurodytą atvejį;

RENGĖJAS	ORGANIZATORIUS	INICIATORIUS	PROJEKTO VADOVAS	DOKUMENTO ŽYMUO	PSL.
	Kauno rajono savivaldybės administracija	UAB "EGILIS"	Marius Torrau PV atestato Nr. A1097	2025/12-TDP.AR K-VT-52-25-1082	13 iš 19
UAB „MTARCH“, KODAS 135073297 VPUTVINSKIOG.17-4, KAUNAS 44243, TEL.NR.+37068714585					

3) naudoti reklamą, imituojančią kelio ženklus ir (arba) naudojančią kelio ženklų simboliką.

2. Kelių apsaugos zonose, Teritorijų planavimo įstatyme, Statybos įstatyme ar Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro nustatyta tvarka gavus kelio savininko ar valdytojo pritarimą (derinimą) projektui ar numatomi veiklai, leidžiama:

1) statyti, rekonstruoti statinius ar įrengti įrenginius, įskaitant pastatus, kurių statyba nėra draudžiama pagal šio straipsnio 1 dalies 1 punktą, taip pat laikinus sniegą sulaikančius įrenginius rudens, žiemos ir pavasario laikotarpiais;

2) statyti paminklinius akcentus-simbolius;

3) įrengti naujus karjerus, vandens telkinius;

4) statinio statybos ar įrenginio įrengimo reikmėms vykdyti grunto kasimo, supylimo, tankinimo darbus (toliau – žemės darbai), sandėliuoti bet kokias medžiagas;

5) miestuose, miesteliuose ir kaimų kompaktiškai užstatytose teritorijose statyti ir (ar) rekonstruoti pastatus (jeigu rekonstravimo metu didėja pastato išorės matmenys), kurie nesusiję su kelių transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu;

6) gyvenvietėse įrengti išorinę reklamą;

7) kelių apsaugos zonos dalyje, sutampančioje su kelio juostos dalimi, organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu, vykdyti prekybinę veiklą ir (ar) kitus darbus, nenurodytus šios dalies 1–6 punktuose.

3. Kelio savininkas ar valdytojas nepritaria projektui ar numatomi veiklai, jeigu šio straipsnio 2 dalyje nurodyti darbai trukdys numatytam kelių plėtros vystymui ir priežiūrai, pablogins kelio techninę būklę, neužtikrins kelių transporto eismo saugumo reikalavimų laikymosi ir (ar) kels pavojų aplinkai, žmonių turtui, gyvybei ar sveikatai.

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos

1. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonose draudžiama:

1) statyti ir (ar) įrengti pavojingų medžiagų saugyklas, talpyklas, įrengti sąvartynus;

2) sandėliuoti bet kokias medžiagas, išskyrus atvejus, kai vykdomi skirstomųjų dujotiekių remonto, rekonstravimo ir avarijų, sutrikimų ar kitų įvykių (gedimų) lokalizavimo ir likvidavimo darbai;

3) pilti druskas (išskyrus atvejus, kai druska barstomi keliai), chemines medžiagas, kurios gali pakenkti skirstomiesiems dujotiekams, atliekas;

4) sodinti želdinius;

5) nuleisti inkarus, plaukti su nuleistais inkarais ir kitais vandens telkinių dugną siekiančiais įrankiais;

6) vykdyti sprogdinimo darbus, taip pat draudžiama vykdyti sprogdinimo darbus šalia skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos, kai sprogdinimo darbų poveikio riba patenka į dujotiekio apsaugos zoną;

7) gadinti, užtvirti ar užversti kelius, skirtus privažiuoti prie skirstomųjų dujotiekių, jų įrenginių ir įtaisų;

8) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus, įrengti bei naudoti laužavietes ir kitus atvirus arba uždarus ugnies šaltinius, taip pat bet kokius aukštos temperatūros įrenginius, kurie galėtų pažeisti ar kelti grėsmę dujotiekui, išskyrus šio straipsnio 2 dalies 6 punkte nurodytus atvejus;

9) ardyti vandens telkinių kranto tvirtinimus, pakrantes, vandens pralaidas ir kitus įrenginius ties dujotiekio perėjomis per vandens telkinius.

RENGĖJAS	ORGANIZATORIUS	INICIATORIUS	PROJEKTO VADOVAS	DOKUMENTO ŽYMUO	PSL
 UAB „MTARCH“, KODAS 135073297 VPUTVINSKIOG.17-4, KAUNAS 44243, TEL.NR.+37068714583	Kauno rajono savivaldybės administracija	UAB “EGILIS”	Marius Torrau PV atestato Nr. A1097	2025/12-TDP.AR K-VT-52-25-1082	14 iš 19

2. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonose, Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar energetikos ministro nustatyta tvarka negavus skirstomųjų dujotiekių savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomai veiklai, draudžiama:

- 1) statyti, rekonstruoti, griauti statinius ir įrengti, išardyti įrenginius, išskyrus statinius ir įrenginius, kurių statyba (įrengimas) draudžiama pagal šio straipsnio 1 dalį;
- 2) vykdyti tiesioginius žemės gelmių geologinius tyrimus ir kitus darbus, susijusius su gręžinių, iškasų įrengimu ir grunto bandinių (išskyrus dirvos pavyzdžius) ėmimu, vandens telkinių gilinimo, kasybos darbus;
- 3) statyti ir (ar) įrengti sporto, žaidimų aikšteles, turgavietes, motorinių transporto priemonių ir (ar) mechanizmų sustojimo vietas, stovėjimo ir saugojimo aikšteles;
- 4) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (nukasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį);
- 5) vykdyti žemės darbus ar požeminius darbus didesniame kaip 0,3 metro gylyje;
- 6) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus technologiniams procesams vykdyti;
- 7) dirbti smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmais;
- 8) vykdyti žemės melioravimo, drėkinimo ir sausinimo darbus;
- 9) būti aptvertų skirstomųjų dujotiekių įrenginių, įtaisų ir objektų teritorijose.
3. Skirstomųjų dujotiekių savininkas ar valdytojas nepritaria projektui ar numatomai veiklai, jeigu šio straipsnio 2 dalyje nurodyti darbai pažeis skirstomųjų dujotiekių techninės saugos reikalavimus ir (ar) kels pavojų aplinkai, žmonių turtui, jų gyvybei ar sveikatai.

8. SERVITUTAI

Žemės servitutai						
Skł. Nr.	Nr. plane	Plotas kv.m.	Statusas	Servitutų turinys	Tarnaujantieji daiktai (serv. kodas)	Viešpataujantieji daiktai (serv. kodas) arba servituto gavėjai
1	s1	282	planuojamas	Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)	222	žemės skl. Vaivorykštės g. 13, 11, 9, 7, skl. kad. nr. 5247/0007:1485, inžinerinių komunikacijų valdytojai
	s2	60	planuojamas	Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)	202	Visa visuomenė

9. NUMATOMA VEIKLA SKLYPUOSE, PASTATŲ PASKIRTYS

Planuojamame žemės sklype numatoma prekybos paskirties pastatų statyba, kuriuose bus vykdoma prekyba maisto ir nemaisto prekėmis. Prekybos paskirties pastatai – skirti didmeninei ir mažmeninei prekybai (parduotuvės, vaistinės, knygynai, prekybos paviljonai ir panašiai);

10. ASMENŲ GYVENAMOSIOS APLINKOS APSAUGA

Saugi asmenų gyvenamoji aplinka užtikrinama šiomis priemonėmis (LR visuomenės sveikatos priežiūros įstatymo 21 str.):

a) jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės, triukšmo, vibracijos, kitų kenksmingų fizikinių veiksnių ribojimas - suplanuotoje teritorijoje jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės šaltiniai, kenksmingi fizikiniai veiksniai, (t. t. gamybinė veikla) - nenumatomi;

b) pakankamas tinkamo geriamojo vandens kiekis - geriamojo vandens tiekimo tinklai projektuojami nuo UAB „Giraitės vandenys“ eksploatuojamų vandens tiekimo komunalinių tinklų esančių kitoje J. Lukšos g. pusėje, prie sankirtos su Mokslo g.

c) sveikatai kenksmingų atliekų likvidavimas - kenksmingų atliekų susidarymas nenumatomas, buitinės atliekos išvežtinės pagal sutartį su atliekas utilizuojančia įmone, buitinių nuotekų tinklai projektuojami nuo UAB „Giraitės vandenys“ eksploatuojamų buitinių nuotekų tinklų esančių kitoje J. Lukšos g. pusėje, prie sankirtos su Mokslo g.

d) teritorijos apželdinimas alergijos nesukeliančia ir toksinio poveikio sveikatai neturinčia augalija - suplanuotoje gyvenamojoje teritorijoje draudžiama sodinti nuodinguosius augalus;

e) tinkamų higienos sąlygų ir režimo gyvenamojoje teritorijoje bei pastatuose sudarymas - priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus.

f) natūralus ir dirbtinis patalpų ir teritorijų apšvietimas - priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus;

g) patalpų tinkamas mikroklimatas ir grynas oras - priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus.

Detaliojo plano etape planuojamų pastatų triukšmo ir taršos sklaidos modeliavimas neatliekamas.

Po detaliojo plano, projektuojant pastatus, nustatčius jų išorės atitvarų šilumos laidumo parametrus, parinkus atitinkamą šildymo, vėsinimo, šalčio ir šilumos gamybos įrangą, šios įrangos įrengimo tikslas vietas, pagal parinktos įrangos techninę dokumentaciją ir joje pateikiamus triukšmo emisijos duomenis, išdėsčius susisiekimo koridorių (įvažiavimų-išvažiavimų), automobilių stovėjimo vietų ir kiekio parametrus, krovos zonos dislokaciją, privaloma atlikti triukšmo ir taršos sklaidos modeliavimą su tikslu nustatyti numatomos vykdyti veiklos įtaką gyvenamajai aplinkai vietovėje. Modeliavimo metu nustatčius, kad bent viename nagrinėjamame gyvenamosios aplinkos taške triukšmo ar taršos sklaidos nuo numatomos ūkinės veiklos taršos šaltinių (ŠVOK įrangos išorinių įrenginių ir/ar oro ėmimo/išmetimo angų; transporto aikštelių), turi būti numatyti atitinkami techniniai-projektiniai sprendiniai, pašalinantys tirukšmo ir/ar taršos viršijančius parametrus. Rekomenduojama šį modeliavimą pateikti visuomenės supažindinimui kartu su pastato projektinių pasiūlymų medžiaga.

11.ŽELDINIAI

Prie planuojamo žemės sklypo kraštinių (šiaurinės ir rytinės), kurios ribojasi su vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijomis (gyvenamosiomis teritorijomis) turi būti formuojamos ne mažiau kaip dvi medžių eilės ar analogiškos alternatyvos (galimai vertikalus želdinimas) užimančios buferį nuo komercinės paskirties objektų, išlaikant norminius atstumus iki statinių. Želdinių užimamas plotas įskaičiuojamas į priklausomųjų želdynų normos plotą. Priklausomųjų želdynų privaloma įrengti ne mažiau 10 % sklypo ploto. Teritorijoje galima sodinti tik alergijos nesukeliančią ir toksinio poveikio sveikatai neturinčią augaliją - suplanuotoje teritorijoje draudžiama sodinti nuodinguosius augalus.

RENGĖJAS	ORGANIZATORIUS	INICIATORIUS	PROJEKTO VADOVAS	DOKUMENTO ŽYMUO	PSL
 UAB „MTARCH“, KODAS 135073297 VPUTVINSKIOG.17-4, KAUNAS 44243, TEL.NR.+37068714585	Kauno rajono savivaldybės administracija	UAB "EGILIS"	Marius Torrau PV atestato Nr. A1097	2025/12-TDP.AR K-VT-52-25-1082	16 iš 19

12. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Žemės sklype numatomą statyti pastatą detaliojo plano sprendiniais numatoma prijungti prie centralizuotų inžinerinių komunikacijų. Konkretūs inžinerinių tinklų sutvarkymo sprendiniai nustatomi inžinerinių tinklų statybos projekto rengimo metu, gavus atsakingų institucijų išduodamas technines sąlygas. Tinklų įvadų vietos gali būti keičiamos, rengiant statybos projekto sprendinius.

Vandens tiekimo ir buitinių nuotekų šalinimo tinklai planuojami prijungti prie J. Lukšos g/Mokslo g. sankirtoje esančių UAB "Giraitės vandenys" eksploatuojamų komunalinių tinklų.

Paviršinių nuotekų tinklai planuojami prijungti prie komunalinių lietaus nuotekų tinklų Mokslo g.

Teritorijos aprūpinimą elektros energija spręsti atskiru elektros tiekimo projektu, pagal atskirai išduodamas technines prisijungimo sąlygas. Esant reikalui, planuojamoje teritorijoje servitutine sutartimi turi būti nustatytas servitutas ir jame įrengta 10kv/0,4kv transformatorinė pastotė. Pastotė reikalingumas nustatomas AB ESO specialistų, išduodant technines prisijungimo sąlygas.

Ryšių tinklus planuojama prijungti nuo artimiausio Telia ryšių šulinio, esančio Mokslo gatvėje.

Iki statybos pradžios sklype esanti melioracijos sistema turi būti rekonstruota tokiu būdu, kad būtų užtikrintas aplinkinių teritorijų melioracijos sistemų veikimas ir būtų užtikrinta trečiųjų šalių interesų apsauga, vadovaujantis LR melioracijos įstatymo nuostatomis.

Gaisrų gesinimui planuojamoje teritorijoje numatoma įrengti statinių statybos metu suprojektuotus reikiamos talpos vandens rezervuarus.

Inžinerinių tinklų apsaugos zonose draudžiama vykdyti veiklą, nurodytą specialiųjų Žemės naudojimo sąlygų įstatyme, ministerijų patvirtintose tinklų apsaugos, įrengimo, eksploatavimo taisyklėse be raštiško tinklų savininko ar valdytojo sutikimo. Numatant statyti pastatus inžinerinių tinklų apsaugos zonose, statyti galima tik suderinus su tinklus eksploatuojančia organizacija tinklų rekonstravimo ar iškėlimo (perkėlimo) projektą.

Projektuoti, tiesti naujus, rekonstruoti esamus inžinerinius tinklus galima tik gavus inžinerinius tinklus (komunikacijas) eksploatuojančių organizacijų sutikimus raštu. Inžinerinius tinklus (inž. tinklų įvadus) galima tiesti tik pagal tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas technines prisijungimo sąlygas, parengus ir suderinus inžinerinių tinklų techninio darbo projektus, nustatyta tvarka gavus leidimą statyti.

Įrengus naujus inžinerinius tinklus, Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nustatyta tvarka, turi būti įregistruotos naujai paklotų inžinerinių tinklų apsaugos zonos.

Esant reikalui (esamų ar naujai klojamų nemagistralinių inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose), žemės servitutai nustatomi notaro tvirtinamu sandoriu tarp žemės savininko ir tinklus tiesiančių bei eksploatuojančių organizacijų. Šie servitutai administraciniu aktu nenustatomi.

Oro, vandens ir dirvožemio tarša – planuojamoje teritorijoje nenustatyta ir nauja tarša nenumatoma.

Vadovaujantis LR ŽŪ Ministro įsakymu patvirtintomis "TECHNINIŲ SĄLYGŲ STATINIAMS MELIORUOTOJE ŽEMĖJE PROJEKTUOTI IŠDAVIMO TAISYKLĖMIS" taikomi šie reikalavimai:

- iškelti visus esamus melioracijos statinius, kurių priežiūrai ir remontui būtini žemės kasybos darbai arba to reikalauja projektuojamo Statinio įrengimo, statybos arba jo naudojimo sąlygos.

- melioracijos statinius, kurių iškelti į kitą vietą 4 priede reikalaujamais atstumais iki projektuojamų Statinių nėra galimybės, pertvarkyti taip, kad jų konstrukcijos būtų patvarios, ilgaamžės ir jų priežiūrai nereikėtų atlikti žemės kasimo darbų. Drenažo rinktuvams naudojami aukšto atsparumo gniuždymui plastikiniai, gelžbetoniniai ir kitokie vamzdžiai. Jų priežiūrai rengiami kontroliniai šuliniai.

RENGĖJAS	ORGANIZATORIUS	INICIATORIUS	PROJEKTO VADOVAS	DOKUMENTO ŽYMUO	PSL
 TORRAU STUDIO	Kauno rajono savivaldybės administracija	UAB "EGILIS"	Marius Torrau PV atestato Nr. A1097	2025/12-TDP.AR K-VT-52-25-1082	17 iš 19
UAB „MTARCH“, KODAS 135073297 VPUTVINSKIOG.17-4, KAUNAS 44243, TEL.NR.+37068714585					

13. TRANSPORTAS

Į planuojamą teritoriją numatomas patekimas iš Vaivorykštės g. per esamą nuovažą iš P. Lukšos g. (valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr. 1933). Į sklypą planuojami 2 įvažiavimai, iš kurių šiauriau esantis bus skirtas sunkiasvorių transportui.

Įrengiant dangas vidaus (pravažiavimo) keliuose privalu, kad gretimose teritorijose nebūtų viršijami triukšmo ribiniai dydžiai (pagal HN 33:2011 reikalavimus), vibracijos ribiniai dydžiai (pagal HN 50:2016 reikalavimus), oro taršos lygiai (pagal HN 35:2007 reikalavimus). Projektuojant vidaus kelio (gatvės) elementus numatyti reikiamas priemonės taršos mažinimui (transporto greičio ribojimas, transporto srautų reguliavimas, važiuojamosios dalies dangos parinkimas).

13.1. AUTOMOBILIŲ SAUGYKLOS

Automobilių laikymo vietas numatoma talpinti ant žemės paviršiaus, pietinėje ir vakarinėje sklypo dalyje.

Sklype Nr. 1 ant žemės paviršiaus numatytos 46 a/m parkavimo vietos. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" prekybos paskirties pastatams, kuriuose numatoma maisto prekių parduotuvė priklauso įrengti 1 automobilių stovėjimo vietą 20 m² prekybos salės ploto. Numatomas prekybos salės plotas 394 m², pagal kurį priklauso įrengti 20 automobilių stovėjimo vietų, bei nuomos patalpų plotas 140 m² (specializuotos vienos prekių grupės parduotuvė - 1 vieta 60 m² prekybos salės ploto) pagal kurį priklauso įrengti 2 automobilių stovėjimo vietas. Viso priklauso įrengti 22 automobilių stovėjimo vietas. Iš 22-iejų stovėjimo vietų 4-ioms vietoms turi būti numatytos elektromobilių įkrovimo prieigos.

14. GAISRINĖS SAUGOS REIKALAVIMAI

Gaisrų gesinimui planuojamoje teritorijoje numatoma įrengti statinių statybos metu suprojektuotus reikiamos talpos vandens rezervuarus.

Priešgaisriniam transportui patekimas į planuojamą žemės sklypą yra per įvažą iš J. Lukšos gatvės į Vaivorykštės gatvę, iš kurios patenkama į sklypą. Gatvių tinklas vietovėje (Vaivorykštės g., Pašvaistės g., Miražo g., Saulėtekio g.) suformuotas kilpinio eismo judėjimo būdui, tai yra, nesuformuoti aklakeliai.

Rengiant pastatų ir inžinerinių tinklų projektus, gavus technines sąlygas iš UAB „Giraitės vandenys“, pagal normų sąvado ir gaisrinės saugos reikalavimus numatyti reikiamą papildomų hidrantų kiekį.

Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas: minimalus atstumas tarp esamų bei numatomų statyti statinių ir statinių, esančių gretimuose sklypuose, bent 6,0 m, priimant I atsparumo ugniai laipsnį (konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos bus įgyvendinami rengiant statinių techninį projektą) (AM ir PAGD prie VRM patv. Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, 2013-12-31, Nr. D1-995/1-312).

Gaisrinio transporto judėjimas teritorijoje numatomas tokiu būdu, kad nesusidarytų aklakeliai.

15. IŠVADOS

Galimo teritorijos vystymo prognozės. Numatytas detaliojo planavimo tikslas ir numatoma veikla sklype neigiamos įtakos gretimam užstatymui neturės.

RENGĖJAS	ORGANIZATORIUS	INICIATORIUS	PROJEKTO VADOVAS	DOKUMENTO ŽYMUO	PSL
 UAB „MTARCH“, KODAS 135073297 V.PUTVINSKIO G. 17-4, KAUNAS 44243, TEL. NR. +370 68714585	Kauno rajono savivaldybės administracija	UAB „EGILIS“	Marius Torrau PV atestato Nr. A1097	2025/12-TDP.AR K-VT-52-25-1082	18 iš 19

Neigiamos teritorijos vystymo prognozės nenumatomos. Gretimas užstatymas neigiamos įtakos numatomam planuojamos teritorijos naudojimui neturi.

16. DETALIOJO PLANO GRAFINĖ DALIS

- 1. Pagrindinis reglamentų brėžinys M 1:500;
- 2. Aprūpinimo inžineriniais tinklais schema M 1:500;
- 3. Transporto judėjimo brėžinys M 1:500.
- 4. Servitutų schema M 1:500.

RENGĖJAS	ORGANIZATORIUS	INICIATORIUS	PROJEKTO VADOVAS	DOKUMENTO ŽYMUO	PSL
 UAB „MTARCH“, KODAS 135073297 V. PUTVINSKIO G. 17-4, KAUNAS 44243, TEL. NR. +370 687 14585	Kauno rajono savivaldybės administracija	UAB “EGILIS”	Marius Torrau PV atestato Nr. A1097	2025/12-TDP.AR K-VT-52-25-1082	19 iš 19