# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## I. BENDRIEJI DUOMENYS

**Detaliojo plano darbų organizatorius** – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius (kodas 188756386, adresas Savanorių pr. 371, Kaunas)
**Detaliojo plano iniciatorius** – Fiziniai asmenys
**Detaliojo plano rengėjas** - UAB „Polilinija“, Volungės g. 7, Didvyrių k., Kauno r. PV Justina Pliskauskienė, architektė Indrė Satkutė, tel. +370-686-66176, el.p.: indre.satkute@gmail.com
**Planuojama teritorija** – Žemės sklypas Kauno r. sav., Domeikavos sen., Šakių k., Varpo g. 10, kadastro Nr. 5217/0014:1136
**Detaliojo plano koregavimo tikslas –** nustatyti suplanuotos teritorijos dalyje teritorijos naudojimo reglamentus.
Koncepcija nerengiama.
Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) neatliekamas.
Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti neorganizuojamas.
Koncepcijos ir/ ar sprendinių nepriklausomas profesinis vertinimas neatliekamas.

*LR teritorijų planavimo ir statybos vartų portale www.planuojustatau.lt* ***TPD Nr. K-VT-52-25-1579***

**Planavimo pagrindas**

- Kauno rajono savivaldybės mero 2026 m. sausio 6 d. įsakymas Nr. ĮS-19 dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo
- 2026 m. sausio 6 d. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. S-15
- 2026-05-22 Kauno rajono savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG54648642
- 2026-05-13 Telia Lietuva, AB teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG54070425
- 2026-05-12 AB "Energijos skirstymo operatorius" teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG54041673
- 2026-05-25 UAB "Giraitės vandenys" teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG54804824
- 2026-05-14 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG54188862
- 2026-05-14 Nacionalinis visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG54165399
- 2026-05-25 VĮ Transporto kompetencijų agentūros planavimo sąlygos Nr. REG54818323
- 2026-05-14 UAB "Kauno vandenys" planavimo sąlygos Nr. REG54153813

**Sprendiniai rengiami vadovaujantis šiais teisės aktais:**

- LR Teritorijų planavimo įstatymu
- Lietuvos Respublikos žemės įstatymu
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8
- LRV 1999 m. Aplinkos ministro įsakymas Nr. 44, 2014 m. sausio 15 d. „Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir keitimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3D-37/D1-40
- STR 2. 06 04: 2014 ,,Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“

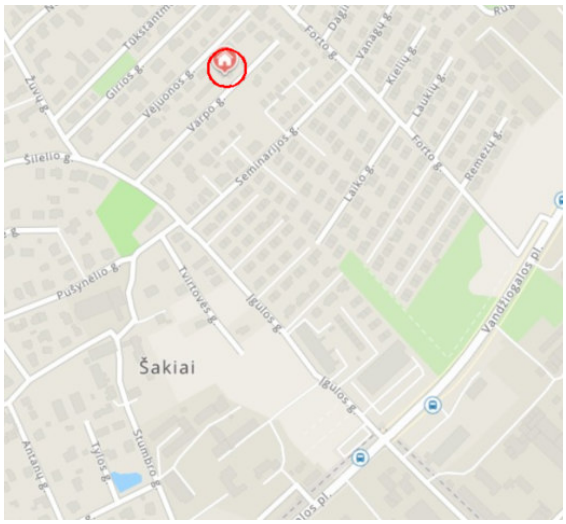
- Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 "Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo"
- Taisyklių „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti", patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 nuostatomis
- Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu
- Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu
- Lietuvos Respublikos Žemės gelmių įstatymu
- ir kitais galiojančiais, su teritorijų planavimo procesu susijusiais, teisės aktais

## II. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ. NAGRINĖJAMA TERITORIJA. APLINKOS BŪKLĖ.

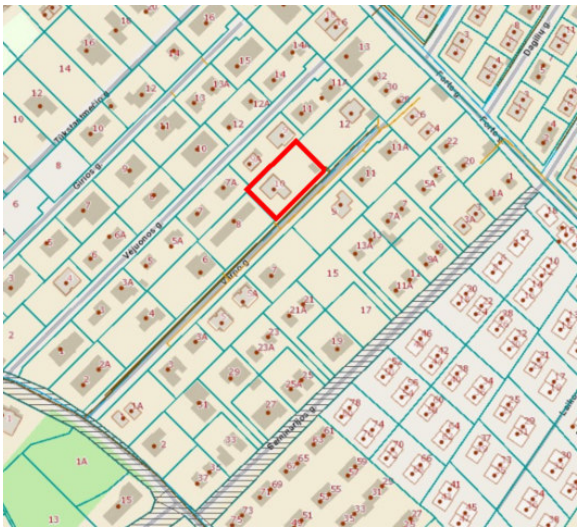
Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro VĮ Kauno filialo bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Planuojama teritorija yra Kauno rajone, Domeikavos seniūnijoje, Šakių kaime. Žemės sklypas yra prie Varpo gatvės. Greta vyrauja vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos, daugiausiai vienbutė arba dvibutė statyba, esamame kvartale vyrauja dviejų vienbučių gyvenamųjų namų statyba viename sklype. Planuojama teritorija iš visų pusių ribojasi su teisiškai įregistruotais žemės sklypais arba gatvėmis. Planuojamame žemės sklype jau yra vienas vienbutis gyvenamasis namas. Saugotinų želdinių nėra. Teritorijos reljefas lygus.

Kitų pramoninių, ūkinių taršos objektų, kultūros paveldo objektų, įtakojančių planuojamą teritoriją, artimiausiose gretimybėse nėra.



1 pav. Situacijos schema

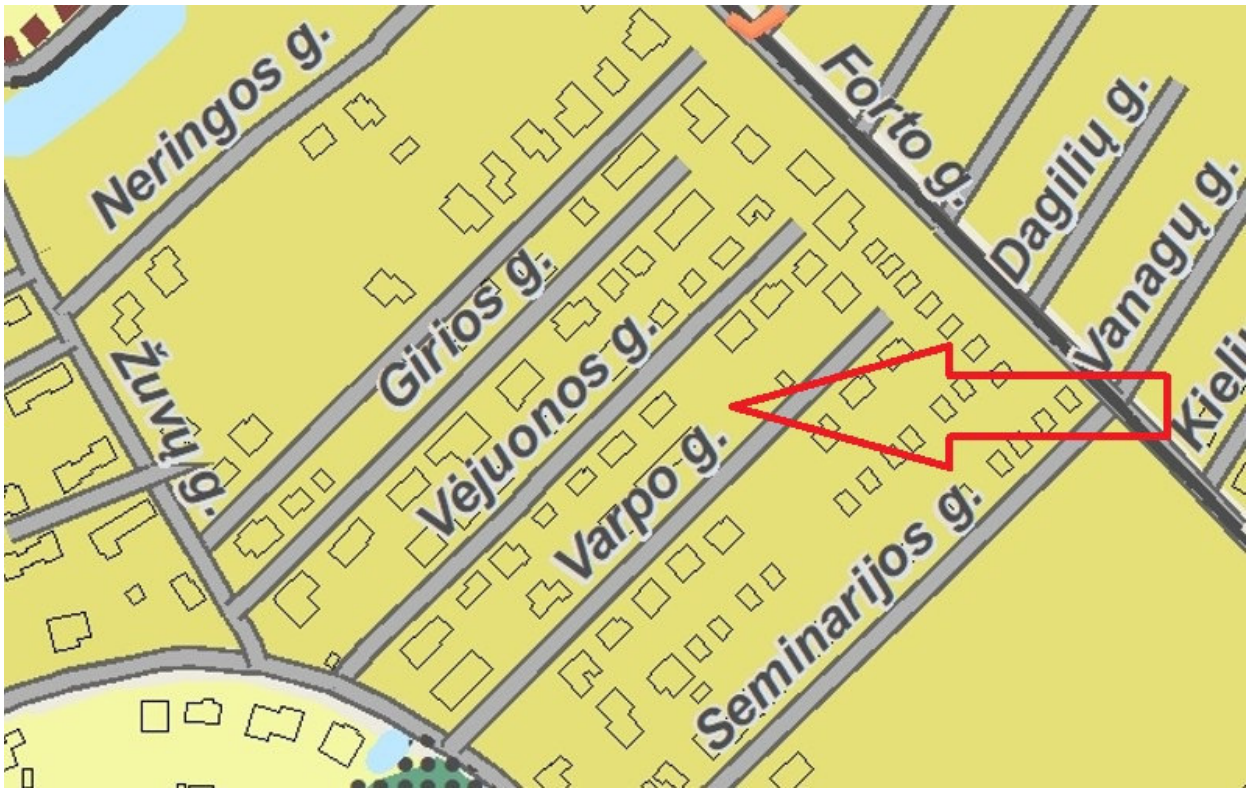

2 pav. Kadastro žemėlapio ištrauka

## PLANUOJAMA TERITORIJA BENDROJO PLANO KONTEKSTE




3 pav. Ištrauka iš Kauno rajono sav. teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo (T00073030, 2014-09-15)

Pagal bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendinius, planuojamas žemės sklypas patenka į žemės ūkio teritoriją.

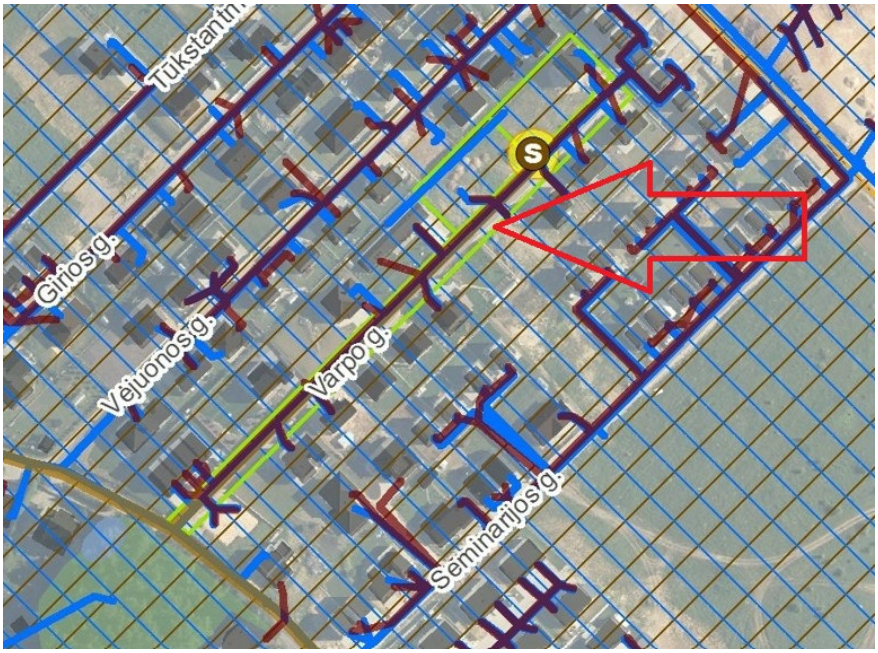


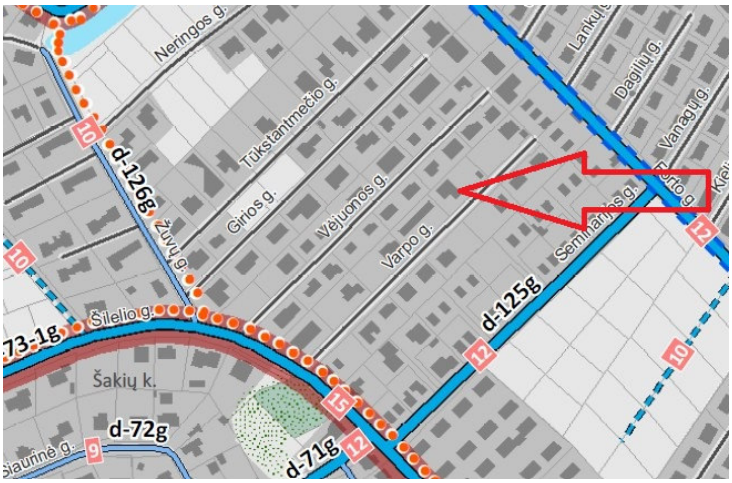
| Funkcinė zona | Teritorijos funkcinės zonos spalvinis žymėjimas | Teritorijos naudojimo tipas | Galimos žemės naudojimo paskirtys | Galimi žemės naudojimo būdai | Maksimalus užstatymo aukštis aukštais/metrais | Maksimalus užstatymo tankis sklype, % | Maksimalus užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio rodiklis (pramonės ir sandėliavimo ar inžinerinės infrastruktūros teritorijose) sklype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos funkcinės zonos* | | | | | | | |
| Gyvenamoji intensyvaus užstatymo zona (U_GG_I_F) | | Mišri gyvenamoji teritorija (GM) | Kitos paskirties žemė (KT) | G1, G2, K, V, R B, E, I1, I2 | 5 aukštai / 20 m | 60 | 1,4 |
| Gyvenamoji vidutinio užstatymo intensyvumo zona (U_GG_V_F) | | Gyvenamoji teritorija (GG) | Kitos paskirties žemė (KT) | G1, G2, K, V, R, B, E, I1, I2 | 3 aukštai / 12 m | 40 | 1 |

4 pav. Ištrauka iš Kauno rajono sav. teritorijos bendrojo plano II-ojo pakeitimo

Pagal bendrojo plano II-ojo pakeitimo sprendinius, planuojamas žemės sklypas patenka į gyvenamąją vidutinio užstatymo intenstvumo zoną (U_GG_V_F)

**Planuojamam žemės sklypui (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:**

| Pavadinimas / Dok. Nr. | **Ištrauka** |
|---|---|
| Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas, T00086446<br><br>*Sklypas patenka į viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritoriją, kurioje numatomas centralizuotas vandens tiekimas ir centralizuotas arba individualus nuotekų tvarkymas* |  |

| | |
|---|---|
| Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas,<br><br>T00083905<br><br>*Planuojama teritorija nepatenka į planuojamų paviršinių lietaus nuotekų baseiną, bet greta planuojamos teritorijos – Igulos gatvėje planuojami lietaus nuotekų tinklai* |  |
| Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas<br><br>T00071985<br><br>*Netoliese, Vandžiogalos plente yra numatytos dviračių mašrutai* |  |
| Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės kelių tinklo specialusis planas<br><br>T00096512<br><br>Netoliese, Šilelio ir Įgulos gatvėse numatyta dviračių trasa |  |

**Duomenys apie žemės sklypą:**

Adresas: **Kauno r. sav., Domeikavos sen., Šakių k., Varpo g. 10**

Žemės sklypas įregistruotas nekilnojamojo turto registre: registro įrašo Nr.: 44/1500549, kad. Nr.: 5217/0014:1136 Domeikavos k.v.

Pagrindinė žemės sklypo paskirtis: **Kita**

Būdas: **Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos**

Plotas: **0.1198 ha**

Esami statiniai:

**1A1b**, Pastatas - Gyvenamas namas

Unikalus daikto numeris: 4400-5291-6982

Paskirties grupė: Vienbučių ir dvibučių

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Vienbučių

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, nejregistruota Nekilnojamojo turto registre:

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis), 372.00 kv. m

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 1 kv. m;

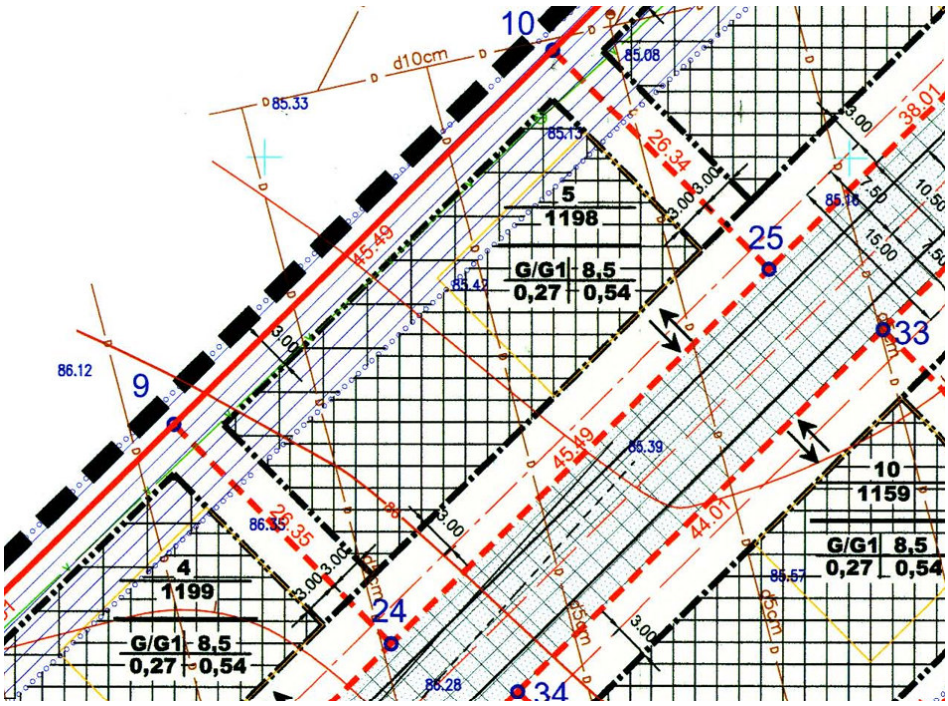
Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), 1 kv. m;

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis), 76 kv. m

**PLANUOJAMOJE TERITORIJOJE GALIOJANČIO DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI**

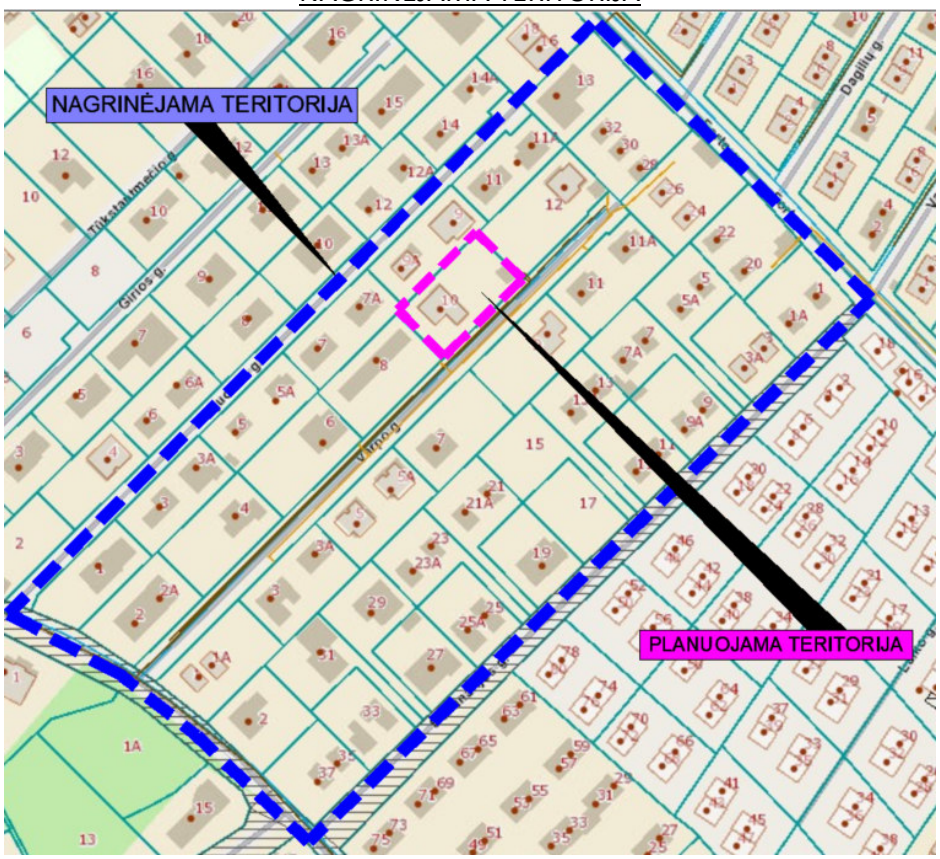
Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. sausio 27 d. įsakymu Nr. ĮS-148 patvirtintas žemės sklypo Kauno r. sav. Domeikavos sen., Šakių k., kadastrinis Nr. 5217/0014:489 detalusis planas (TPD Nr. T00025475). Detaliuoju planu pakeista žemės paskirtis iš žemės ūkio į Kitą, 14 -ai sklypų nustatytas naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos (G), pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (G1) ir vienam sklypui nustatytas naudojimo būdas: inžinerinės

infrastruktūros (I), pobūdis: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams (I2). Koreguojamas žemės sklypas patvirtintame detaliajame plane pažymėtas numeriu 5 (žr. 4 pav.)




4 pav. ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano

NAGRINĖJAMA TERITORIJA




5 pav. Nagrinėjamos teritorijos ribos

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendinius (t00073030, 2014-09-15) nagrinėjama teritorija patenka į žemės ūkio teritoriją. Pagal bendrojo plano II-ojo pakeitimo sprendinius žemės sklypas patenka į gyvenamąją vidutinio užstatymo intensyvumo zoną (U_GG_V_F).

Nagrinėjama teritorija iš visų pusių ribojasi su įregistruotais žemės sklypais, daugiausiai gyvenamosios paskirties bei esamomis gatvėmis. Į nagrinėjamos teritorijos ribas patenka kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos ir / ar gyvenamosios teritorijos / mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos sklypai ir inžinerinės infrastruktūros sklypai. Beveik visi sklypai yra užstatyti.

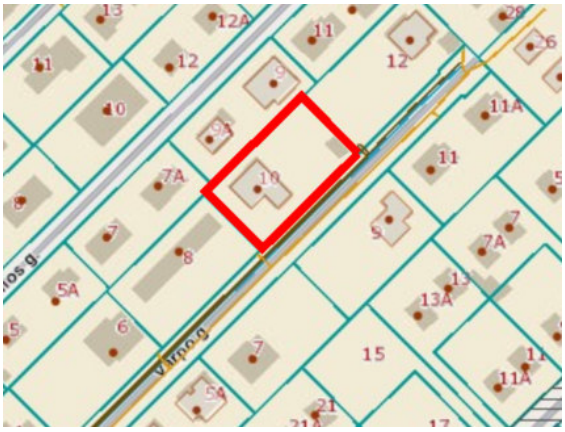
Nagrinėjamoje teritorijoje nėra nekilnojamųjų kultūros vertybių. Teritorija nepatenka į natura 2000 teritorijas ir kitas saugomas teritorijas. Artimiausiose gretimybėse nėra pramoninių, ūkinių taršos objektų, įtakojančių planuojamą teritoriją. Nagrinėjamoje teritorijoje išvystyta inžinerinė ir susisiekimo infrastruktūra. Artimiausia urbanistinė struktūra – vidutinio užstatymo intensyvumo vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų kvartalai. Kraštovaizdis gana nykus, saugotinų želdinių nėra, miško žemės ar kitų bendro naudojimo želdynų nėra.

Socialinė infrastruktūra: apie 1.1 km atstumu yra Kauno Šv. Kazimiero progimnazija, apie 3,7 km atstumu yra Domeikavos gimnazija. 2 km atstumu yra vaikų darželis, gydymo įstaigos ir maisto prekių parduotuvės. 0,7 km atstumu yra viešojo transporto stotelė.

**APLINKOS BŪKLĖ**

Projektuojamas sklypas nepatenka į jokias gretimų objektų sanitarines apsaugos zonas. Pramoninių, ūkinių taršos objektų įtakojančių planuojamą teritoriją artimiausiose gretimybėse nėra. Aplinkosauginių ar urbanistinių apribojimų sklypo registro dokumentuose ir išduotose sąlygose nėra.

**GRETIMYBĖS**




6 pav. ištrauka iš kadastro žemėlapio

| | |
|---|---|
| Planuojama teritorija iš šiaurinės pusės ribojasi **su žemės sklypu** Vėjuonos g. 7 (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 2-3) | Kauno r. sav., Domeikavos sen., Šakių k., Vėjuonos g. 7, kad. Nr.5217/0014:1095<br>Paskirtis: Kita<br>Naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos<br>Plotas: 0.1034 ha |
| Planuojama teritorija iš šiaurinės pusės ribojasi **su žemės sklypu Vėjuonos g. 9** (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 3-4) | Kauno r. sav., Domeikavos sen., Šakių k., Vėjuonos g. 9, kad. Nr.5217/0014:1094<br>Paskirtis: Kita<br>Naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos<br>Plotas: 0.1033 ha |
| Planuojama teritorija iš rytų pusės ribojasi **su žemės sklypu Varpo g. 12** (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 4-5) | Kauno r. sav., Domeikavos sen., Šakių k., Varpo g. 12, kad. Nr.5217/0014:1138<br>Paskirtis: Kita<br>Naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos<br>Plotas: 0.1318 ha |
| Planuojama teritorija iš špietų pusės ribojasi **su Varpo gatvės (D kategorijos) žemės sklypu kad. Nr. 5217/0014:1126** (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 5-1) | Kauno r. sav., Domeikavos sen., Šakių k., kad. Nr. 5217/0014:1126<br>Paskirtis: Kita<br>Naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos<br>plotas: 0.2874 ha |
| Už D kategorijos gatvės ribojasi **su žemės sklypu Varpo g. 9** | Kauno r. sav., Domeikavos sen., Šakių k., Varpo g. 9, kad. Nr.5217/0014:1135<br>Paskirtis: Kita<br>Naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos<br>Plotas: 0.1159 ha |
| **Ir su žemės sklypu Varpo g. 7** | Kauno r. sav., Domeikavos sen., Šakių k., Varpo g. 7, kad. Nr.5217/0014:1133<br>Paskirtis: Kita<br>Naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos<br>Plotas: 0.1159 ha |
| Planuojama teritorija iš vakarų pusės ribojasi **su žemės sklypu Varpo g. 8** (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 5-6) | Kauno r. sav., Domeikavos sen., Šakių k., Varpo g. 8, kad. Nr.5217/0014:1134<br>Paskirtis: Kita<br>Naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos<br>Plotas: 0.1199 ha |

## III. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Šiuo detaliojo plano koregavimu žemės sklype Varpo g. 10, kadastro Nr. 5217/0014:1136, nustatomi nauji teritorijos naudojimo reglamentai, numatant dviejų vienbučių gyvenamųjų statybą.

**Žemės sklypų tvarkymo ir naudojimo reglamentai:**

| | |
|---|---|
| **Žemės sklypas Nr. 5** | Numatomas teritorijos naudojimo tipas – **Gyvenamoji teritorija (GG)**<br>Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – **Kita**<br>Žemės sklypo naudojimo būdas – **Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)**<br>Žemės sklypo plotas **0,1198 ha**<br>Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas **28**<br>Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas **0,40**<br>Leistinas maksimalus statinio aukštis metrais – **8,5**<br>Užstatymo tipas: **Kitas užstatymas - du atskirai stovintys vienbučiai gyvenamieji namai (kt)**<br>Priklausomųjų želdynų ir želdynių teritorijų dalys: **25 %** (ne mažiau kaip 300 kv. m) |
| **Apribojimai** | 1. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);<br>2. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);<br>3. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis);<br>4. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). |

**Statomų statinių zona ir statybos linija**

Planuojamame žemės sklype nustatoma statybos linija tokia, kokia buvo suplanuota patvirtintu detaliuoju planu – 5.25 m nuo sklypo ribos. Iš kitų pusių – po 3 metrus nuo sklypų ribų.

Žemės sklype numatomi statyti du vienbučiai gyvenamieji namai.

Statyba esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonose galima tik parengus inžinerinių tinklų iškėlimo projektus techninių projektų rengimo metu. Statant pastatus vadovautis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" ir kitais galiojančiais teisės aktais. Naują statybą būtina planuoti numatytos užstatomos sklypo dalies ribose.

Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai". 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

**Susisiekimo sistema bei automobilių stovėjimo vietų sprendiniai**

Į planuojama žemės sklypą Nr. 5 numatomi du įvažiavimai iš Varpo gatvės, kadangi sklype planuojami du vienbučiai gyvenamieji namai. Vienas įvažiavimas jau esamas prie namo Varpo g. 10, kitas planuojamas.

Įvažiavimų/išvažiavimų vietos nurodytos preliminariai ir gali būti koreguojamos (keičiamos, tikslinamos) pastatų techninių projektų rengimo metu.

Automobilių stovėjimo vietų skaičius sklype nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" reikalavimais. Kadangi detaliojo plano keitimo stadijoje nėra aiškūs pastatų techninių projektų sprendiniai, rengiant statinių techninius projektus privalu vadovautis STR 2.06.04:2014 30 lentelės reikalavimais.

**Sklypų tvarkymas bei apželdinimas**

Formuojamų sklypų reljefas turi būti tvarkomas taip, kad būtų kuo mažiau pakeistas natūraliai susiformavęs reljefas. Vykdant žemės darbus šiuose sklypuose turi būti išsaugomas esamas augalinis dirvožemio sluoksnis, kuris turėtų būti panaudojamas įrengiant sklypo apželdinimą. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2007-12-21 Įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, žemės sklypams, skirtiems *gyvenamųjų pastatų teritorijoms* nustatomas **25%** želdynų plotas nuo viso žemės sklypo ploto. Minimalus reikalaujamas želdynų plotas: ne mažiau –300 m². Tikslios želdynų vietos bus planuojamos pastatų techninių projektų metu, tačiau negali būti mažesnės nei norminis plotas.

Planuojamoje teritorijoje saugotinų želdinių nėra.

**Esami ir numatomi planuojamos teritorijos inžineriniai įrenginiai**

Vadovaujantis Kompleksinėmis teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-02-02 įsakymu Nr. D1-8, nustatomi inžinerinių inkle prisijungimo būdai – *prisijungti prie centralizuotų tinkle.*

*Elektros tinklai:* Planuojamoje teritorijoje naujai statomiems objektams numatyti inžineriniai komunikaciniai koridoriai statinių prijungimui prie veikiančių elektros skirstomųjų įrenginių. Elektros skirstomieji tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi. Planuojamame žemės sklype preliminariai nurodyta įvadinės elektros apskaitos spintos vieta antarjam gyvenamajam namui.

*Dujų tinklai:* numatytas prisijungimas prie dujotiekio tinklų.

Į planuojamą teritoriją patenkančių esamų skirstomųjų elektros tinklų ir dujotiekių apsaugos zonose vadovautis LR įstatymu Dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, Elektros energetikos įstatymu, Elektros linijų apsaugos ir Gamtinių dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklėmis bei vadovautis kitais galiojančiais teisės aktais.

Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros ar gamtinių dujų skirstomųjų inkle būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Esant būtinybei, planuojamoje teritorijoje numatyti trukdančių numatomai statybai veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų inkle iškėlimą (LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127 Dėl Elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių prijungimo prie elektros inkle tvarkos aprašo patvirtinimo, LR Energetikos įstatymas 2002-05-16 Nr. IX-884).

*Vandentiekio, buitinių nuotekų tinklai:* numatomas prisijungimas prie esamų centralizuotų vandens tiekimo ir buities nuotekų tinklų. Techninių projektų rengimo metu paaiškėjus, kad tinklai yra privatūs, privalu gauti tinklų savininko rašytinį sutikimą.

*Lietaus nuotekų tinklai:* pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą planuojamas sklypas nepatenka į paviršinių nuotekų tvarkymo teritoriją. Numatomi vietiniai lietaus nuotekų tinklai. Sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu.

Paviršinių nuotekų tinklus tvarkyti vadovaujantis paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu.

*Ryšių tinklai:* Numatyta ryšių tinklų trasa dėl naujų komunikacijų į būsimuosius objektus paklojimo nuo artimiausio ryšio šulinio. Turi būti išlaikomas ne mažesnis kaip 0.6 m atstumas iki ryšių tinklo ir ryšių įrenginių nuo elektros linijų. Jei ryšių kabelis bus tiesiamas po važiuojamaja dalimi, jis turi būti įmautas į pvc vamzdį. Techninių projektų rengimo metu privalu gauti Telia Lietuva, AB projektavimo sąlygas.

Turi būti užtikrintas, inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų patekimas prie jų ekslpoatuojamų inžinerinių tinklų, inžinerinių komunikacijų koridoriuose, pagal tai reglamentuojančius teisės aktus.

Nustačius, kad inžinerinės komunikacijos bus tiesiamos per privačius ar nuomojamus žemės sklypus, būtina gauti tų sklypų savininkų arba žemės naudotojų sutikimus.

Techninių projektų rengimo metu paaiškėjus, kad tinklai prie kurių pageidaujama prisijungti yra privatūs, prisijungimui prie šių linijų reikalingas jas klojusių savo lėšomis savininkų raštiškas sutikimas.

Norint statyti inžinerinių tinklų apsaugos zonose, techninio projekto rengimo metu būtina

gauti tuos tinklus eksploatuojančių bendrovių sutikimus, ar pagal išduotas planavimo sąlygas parengus techninius projektus ir iškėlus inžinerinius tinklus. Naujai numatomų inžinerinių tinklų vietos yra sąlyginės, jos gali būti keičiamos techninio projekto stadijoje, pagal tuos tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas sąlygas.

Paklojus inž. tinklus ir atlikus išpildomąją topografinę nuotrauką, tikslinamas kadastrinis pažymėjimas, įvedant naujus žemės naudojimo apribojimus. Žemės sklype projektuojamiems ir esamiems inžineriniams tinklams taikomos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas.

**Priešgaisriniai reikalavimai**

*Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai.*

Gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimas prie planuojamo žemės sklypo užtikrinamas motorizuoto susisiekimo Varpo gatve. Numatomos išorės gaisrų gesinimo priemonės: esamas atviras vandens telkinys prie žemės sklypo Šakių k., Žuvų g. 27, nutolęs nuo planuojamos teritorijos apie 550 metrų (žr. Inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo schema). Privažiavimas prie telkinio turi būti įrengtas pagal reikalavimus.

*Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas.*

Gaisro plitimas į gretimus pastatus užtikrinamas išlaikant saugius priešgaisrinius atstumas tarp pastatų pagal žemiau pateiktą lentelę.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

1 lentelė

| Pastato atsparumo ugniai laipsnis | Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis | | |
|---|---|---|---|
| | I | II | III |
| I | 6 | 8 | 10 |
| II | 8 | 8 | 10 |
| III | 10 | 10 | 15 |

Priešgaisrinį atstumą tarp pastatų, kurių priešpriešinėse lauko sienose nėra langų arba gaisrinių žarnų ilgis nuo artimiausio vandens šaltinio (gaisrinio hidranto, vandens rezervuaro ar pan.) iki tolimiausio gaisro židinio pastate neviršija 100 m, leidžiama sumažinti 20 proc.

Nesant galimybių išlaikyti priešgaisrinius atstumus tarp pastatų turi būti įrengiamas priešgaisrinis ekranas, kurio atsparumas ugniai nustatomas pagal žemiau pateiktą lentelę.

2 lentelė

| | Pastato atsparumo ugniai laipsnis | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | I | | | II | III |
| | gaisro apkrovos kategorija | | | | |
| | 1 | 2 | 3 | | |
| Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai EI–M arba REI ne mažesnis kaip (min.)[(1)] | 180 | 120 | 90 | 60 | 30 |

[(1)] Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai, saugant skirtingo atsparumo ugniai laipsnio pastatus, parenkamas

pagal aukštesnį atsparumo ugniai laipsnį turintį pastatą.
Galima neišlaikyti priešgaisrinių atstumų tarp pastatų jei P.1.1, P.1.2 ir P.2.21 grupės pastatų, esančių skirtinguose žemės sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija P.1.1 grupės pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Šio punkto nuostatos taikytinos ir kitokios paskirties pastatams, esantiems P.1.1, P.1.2 ir P.2.21 grupės pastatų skirtinguose sklypuose. Šiuo atveju turi būti pateiktas kaimyniniuose žemės sklypuose esančių pastatų naudotojų rašytinį sutikimas sujungti projektuojamą pastatą ir kaimynui (kaimynams) priklausantį (priklausančius) pastatą (pastatus) į vieną gaisrinį skyrių. Šiuo atveju reikėtų įvertinti visus pastatus, tarp kurių neišlaikomi priešgaisriniai atstumai.

Vadovaujantis taisyklių „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 nuostatomis, rengiant pastatų techninį projektą bei konkretizuojant sprendinius numatyti vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų išorės gesinti išdėstymą, privažiavimo kelius, apsisukimo aikšteles, gaisro plitimo į gretimus statinius robojimą.

Neišlaikius priešgaisrinių atstumų tarp statinių, gaisro plitimas į kitus statinius turi būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaromis (priešgaisrinė siena - ekranas)(vadovautis priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 (žin., 2010, nr. 146-7510).

**Atliekų tvarkymas**

Statybos metu susidariusias smulkesnes statybines atliekas numatoma panaudoti kiemo grindinio pasluoksniams suformuoti. Nenumatyti maži statybinių atliekų kiekiai turi būti pašalinti sudarius sutartį su atliekų tvarkymu užsiimančia organizacija.

Buitinės atliekos kaupiamos tam tikslui skirtuose sandariuose konteineriuose ir išvežamos į atliekų surinkimo punktus, sudarius sutartį dėl atliekų išvežimo su atliekų tvarkymo organizacija.

**Aplinkos kokybės ir higieninė būklė**

Esami triukšmo šaltiniai. Analizuojama teritorija yra Domeikavos seniūnijoje, Šakių kaime, prie D kategorijos Varpo gatvės. Greta vyrauja vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos, Už apie 500 metrų yra Vandžiogalos plentas. Nagrinėjant esamą situaciją, akivaizdu, kad pagrindinis triukšmo šaltinis artimiausioje aplinkoje yra tik gretimomis gatvėsmis judančio transporto keliamas triukšmas.

Foninis oro užterštumas. Įvertinti foninės koncentracijos nėra galimybės, kadangi Kauno rajone nėra parengtų taršos žemėlapių. Preliminariam vertinimui pasitelkti Kauno miesto sumodeliuoti taršos žemėlapiai, įvertinant duomenis esančius arčiausiai planuojamos teritorijos.

***1. Lentelė.*** *Naudota foninė koncentracija (2022 metų vidutinės metinės koncentracijos Kauno miesto aplinkos ore). Šaltinis: https://aaa.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/oras/oro-uzterstumo-sklaidos-zemelapiai-duomenys-fonines-koncentracijos-paov-skaiciavimams/2022-m-fonines-koncentracijos-paov-skaiciavimams-duomenys-ir-zemelapiai/*

| **KD10 (µg/m3)** kietųjų dalelių | **KD2,5 (µg/m3)** kietųjų dalelių | **NO2 (µg/m3)** azoto dioksido | **CO (µg/m3)** anglies monoksido | **LOJ (µg/m3)** lakiųjų organinių junginių |
|---|---|---|---|---|
| 19 - 20 | 8,1 – 8,9 | 8 – 9,9 | 0,21 – 0,22 | 0,027 – 0,028 |

Vadovaujantis LR aplinkos ministro bei LR sveikatos apsaugos ministro 2007m birželio 11d. įsakymo Nr.D1-329/V-469 redakcija „Teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal nacionalinius kriterijus. Sąrašas ir ribinės aplinkos oro užterštumo vertės.“ poveikio aplinkos orui vertinimui taikoma pusės valandos ribinė vertė (teršalams, kuriems pusės valandos ribinė vertė nenustatyta, taikoma vidutinė paros ribinė vertė).

***2. Lentelė.*** *Teršalų ribinės vertės nustatytos žmonių sveikatos apsaugai*

| **Teršalo pavadinimas** | **Periodas** | **Naudojamas procentilis** | **Ribinė vertė** |
|---|---|---|---|
| Ribinės vertės pagal AM ir SAM ministrų 2000 m. spalio 30 d. įsakymą Nr. 471/582 | | | |
| Angliavandeniliai (LOJ) | 0,5 valandos | 98,5 | 1000 µg/m³ |
| Ribinės vertės pagal AM ir SAM ministrų 2001 m. gruodžio 11 d. įsakymą Nr. 591/640 | | | |
| Anglies monoksidas (CO) | 8 valandų | 100 | 10000 µg/m³ |
| Azoto dioksidas (NO2) | 1 valandos | 99,8 | 200 µg/m³ |
| | kalendorinių metų | 100 | 40 µg/m³ |
| Kietos dalelės (KD10) | paros | 90,4 | 50 µg/m³ |
| | kalendorinių metų | 100 | 40 µg/m³ |
| Kietos dalelės (KD2,5) | kalendorinių metų | 100 | 20 µg/m³ |

IŠVADA: Pagal atliktą Kauno miesto taršos medeliavimą, teršalų koncentracija artimiausiai planuojamos teritorijos neviršyja nustatytų ribinių verčių.

<u>Planuojami triukšmo ir taršos šaltiniai</u>

*Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo 3 str. 5.d., tikslas yra - kurti sveiką, saugią, darnią, klimato kaitos padariniams atsparią gyvenamąją aplinką ir visavertes gyvenimo sąlygas gyvenamosiose vietovėse. Įgyvendinant planavimo sprendinius techninio projekto rengimo metu, privalu įvertinti insoliaciją, triukšmo sklaidą bei oro taršą esamų ir statomų gyvenamųjų teritorijų atžvilgiu, kaip tai numatyta Lietuvos Respublikos visuomenės sveikatos priežiūros įstatymo 21 str. 1 d.*

Pagal esamą situaciją bei planuojamus sprendinius planuojamoje teritorijoje numatoma ir greta jos vyrauja vienbutė/dvibutė statyba. Atsižvelgiant į tai, joks reikšmingas poveikis aplinkai ir higieninei būklei nenumatomas.

Insoliacija

Numatytas maksimalus pastatų aukštingumas – 8.5 metrų. Atižvelgiant į preliminariai numatomus atstumus bei ne didelį pastatų aukštingumą, darytina prielaida, kad gretimybėse esantiems pastatams planuojamas pastatas insoliacijos trukmės neįtakos.

Rengiant techninį projektą privalu, kad būtų užtikrinta normatyvinė insoliacijos trukmė patalpose ir neįtakotų insoliacijos trukmės gretimybėse esantiems pastatams.

**Poveikis gyventojams ir aplinkai, veiklos pasekmių įvertinimas.** Numatoma ūkinė veikla bus vykdoma nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų, artimoje aplinkoje nei gyvenamųjų, nei visuomeninės paskirties sklypų, kurių savininkų socialiniai interesai galėtų būti neigaimai veikiami detaliojo plano sprendinių, nėra. Teritorija bus sutvarkyta, apšviesta, prižiūrima ir saugoma. Detaliojo plano sprendiniuose planuojamos ūkinės veiklos sukelti veiksniai neviršys teisės aktuose įtvirtintų ribinių normų.

SPAV planavimo proceso metu neatliekamas, kadangi planavimo tikslai nėra SPAV vertinimo objektas (vadovaujantis LRV Nutarimo Nr. 967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo").

Žemės sklypo teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimų ir statybos reglamento nustatymas neigiamų socialinių – ekonominių pasekmių bei žalingo poveikio aplinkai neturės.

Planuojama teritorija nepatenka į kitas komunalinių, gamybinių objektų sanitarines apsaugos zonas. Gretimose teritorijose vykdoma veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės. Sklype numatoma veikla gretimoms teritorijoms įtakos turės tik dėl planuojamo drenažo apvedimo (iškėlimo), tačiau dėl patenkančios į gretimus žemės sklypus drenažo apsaugos zonos yra gauti žemės sklypų savininkų rašytiniai sutikimai.

Numatoma veikla aplinkai grėsmės nekelia, kenksmingų teršalų, didelio triukšmo, dulkių tokia veikla nesukelia. Planuojama veikla jokios taršos aplinkinių gyvenamųjų teritorijų ir visuomenės sveikatos rizikos atžvilgiu neturės.

Detaliojo plano koregavimas parengtas vadovaujantis LR 2014 07 15 Teritorijų planavimo įstatymu Nr. I-1120, kitais įstatymais ir poįstatyminiais aktais, normatyviniais dokumentais, atitinka

aplinkosauginius, higieninius ir priešgaisrinius reikalavimus.

PV Justina Pliskauskienė

Architektė Indrė Satkutė