

## DETALIOJO PLANO

Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k. dalies teritorijos, apimančios apie 1,5 ha ploto kvartalą, ribojamą (tame kvartale) sklypo kadastrinis Nr. 5217/0011:245, Aukščių gatvės, Vandžiolgos plento ir jungties tarp šių gatvių ties sklypu kadastrinis Nr. 5217/0011:536,

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1. JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

Detalusis planas rengiamas remiantis planavimo darbų programa, plano organizatoriaus (Kauno savivaldybės administracijos direktoriaus) ir plano iniciatorių (Andriaus Maliausko ir Ritos Shah (atstovaujamos Andriaus Maliausko pagal Lietuvos Respublikos ambasados Vokietijos Federacinėje Respublikoje 2015-09-16 įgaliojimą, registras 67.5.7.5.-9) 2016-01-08d. prašymu), Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymais Nr. [S-73 (2016-01-13), Nr. [S-297 (2016-02-18) ir Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartimi Nr. S-320 (2016-02-25).

Teritorijos planavimo dokumento (TPD) tikslai ir uždaviniai:

Detalizuoti savivaldybės bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo reglamentus ir/ar nustatyti naujus teritorijos naudojimo reglamentus:

- 1.1. Teritorijos naudojimo tipą;
- 1.2. Galimus žemės sklypų naudojimo būdus;
- 1.3. Užstatymo procentą ir aukštingumą;
- 1.4. Specialiąsias žemės sklypo naudojimo sąlygas, statinių statybos zoną, numatant jų mažinimą;
- 1.5. Planuojamoje teritorijoje esančių žemės sklypų dalinimo principus, galimus plotų diapazonus;
- 1.6. Kitus teritorijų planavimo teisės aktais numatytus privalomus reglamentus, sąlygas, apribojimus.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas supaprastinta tvarka.

### 2. ĮVADAS

Rengiamas Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k. dalies teritorijos, apimančios apie 1,5 ha ploto kvartalą, ribojamą (tame kvartale) sklypo kadastrinis Nr. 5217/0011:245, Aukščių gatvės, Vandžiolgos plento ir jungties tarp šių gatvių ties sklypu kadastrinis Nr. 5217/0011:536 detalusis planas.

#### Detalusis planas atitinka šių planų sprendinius:

1. Bendrųjų planų:
  - Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės Tarybos 2014m. Balandžio 10d., sprendimu Nr. T-209.
2. Specialiųjų planų:
  - Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2008 m. lapkričio 20 d. sprendimas Nr. TS-385;
  - Kauno rajono savivaldybės teritorijos (Akademijos mstl. ir Noreikiškių k., Babtų k., Domeikavos k., Ežerėlio m., Garliavos m., Jonučių k., Girionių k., Karmėlavos II k., Neveronių k., Raudondvario k., Vandžiolgos mstl. ir Vilkijos m. (daugiabučiai Tulpių g.8, 10, 12 ir 14) šilumos ūkio specialusis planas., patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2012 m. sausio 26 d. sprendimu Nr. TS-43;

Projektuotojas <b>UAB "MTARCH"</b> Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com Tel.: 8 37 207335		Objektas Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k. dalies teritorijos, apimančios apie 1,5 ha ploto kvartalą, ribojamą (tame kvartale) sklypo kadastrinis Nr. 5217/0011:245, Aukščių gatvės, Vandžiolgos plento ir jungties tarp šių gatvių ties sklypu kadastrinis Nr. 5217/0011:536, detalusis planas							
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas	Aukščių g., Domeikavos k.				
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2016-05		<b>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>				
A 1949	PDV	A.Grikštaitė	2016-05		Žymuo	2016/06/DP-AR			
	Archit.	A.Rusevičiūtė	2016-05		Dalis	Etapas	Laida	Lapas	Lapų
<b>Organizatorius:</b> Kauno rajono savivaldybė <b>Iniciatoriai:</b> Andrius Maliauskas, Rita Shah					<b>DP</b>	<b>AR</b>	0	1	16

- Kauno rajono savivaldybės degalinių išdėstymo specialusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2010 m. vasario 18 d. sprendimas Nr. TS-68;
- Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema, patvirtinta Kauno rajono savivaldybės tarybos 2009 m. rugpjūčio 27 d. sprendimu Nr. TS-341, (T00026959 (000522006004));
- Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014 m. birželio 19 d. sprendimu Nr. TS-275, (T00071985, 2014-06-26).

3. Detaliųjų planų: -

### 3. ESAMA BŪKLĖ

Planuojama teritorija yra Kauno sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., tarp Vandžiolgos plento ir Aukščių gatvės (adresai: Aukščių g. 24, 26, 28, 30, 32).

Sklypas kadastrinis Nr.5217/0011:536, įregistruotas Valstybiniame žemės ir kito nekilnojamojo turto registre (unikalus Nr. 4400-1329-7280), kaip Elenos Survilienės nuosavybė. Sklypo plotas – 0,2233 ha. Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio; naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Sklypas kadastrinis Nr.5217/0011:548, įregistruotas Valstybiniame žemės ir kito nekilnojamojo turto registre (unikalus Nr. 4400-1524-0541), kaip Loretos Rančienės ir Gedimino Andriukaičio nuosavybė. Sklypo plotas – 0,4297 ha. Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio; naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Sklypas turi servitutą – teisė aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), 0,0377 ha.

Sklypas kadastrinis Nr.5217/0011:547, įregistruotas Valstybiniame žemės ir kito nekilnojamojo turto registre (unikalus Nr. 4400-1522-6487), kaip UAB „Gelrenta“, Otilijos Lincevičienės, ir Bertos Gelažės nuosavybė. Sklypo plotas – 0,3012 ha. Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Sklypas turi servitutą – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), 0,0216 ha.

Sklypas kadastrinis Nr.5217/0011:294, įregistruotas Valstybiniame žemės ir kito nekilnojamojo turto registre (unikalus Nr. 4400-3935-1694), kaip Artūro Maliausko ir Ritos Maliauskienės nuosavybė. Sklypo plotas – 0,0932 ha. Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Sklypas kadastrinis Nr.5217/0011:284, įregistruotas Valstybiniame žemės ir kito nekilnojamojo turto registre (unikalus Nr. 4400-3935-7412), kaip Ritos Shah ir Andriaus Maliausko nuosavybė. Sklypo plotas – 0,1273 ha. Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Sklypas kadastrinis Nr.5217/0011:274, įregistruotas Valstybiniame žemės ir kito nekilnojamojo turto registre (unikalus Nr. 4400-3935-7245), kaip Artūro Maliausko ir Ritos Maliauskienės nuosavybė. Sklypo plotas – 0,0547 ha. Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Sklypas kadastrinis Nr.5217/0011:558, įregistruotas Valstybiniame žemės ir kito nekilnojamojo turto registre (unikalus Nr. 4400-1579-4888), kaip Stepono Rumbos nuosavybė. Sklypo plotas – 0,0183 ha. Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos.

Sklypas kadastrinis Nr.5217/0011:245, įregistruotas Valstybiniame žemės ir kito nekilnojamojo turto registre (unikalus Nr. 4400-3935-7556), kaip Artūro Maliausko ir Ritos Maliauskienės nuosavybė. Sklypo plotas – 0,1572 ha. Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių

Projektuotojas		<b>UAB "MTARCH"</b> Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com Tel.: 8 37 207335			Objektas Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k. dalies teritorijos, apimančios apie 1,5 ha ploto kvartalą, ribojamą (tame kvartale) sklypo kadastrinis Nr. 5217/0011:245, Aukščių gatvės, Vandžiolgos plento ir jungties tarp šių gatvių ties sklypu kadastrinis Nr. 5217/0011:536, detalusis planas				
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas	Aukščių g., Domeikavos k.				
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2016-05		<b>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>				
A 1949	PDV	A.Grikštaitė	2016-05		Žymuo	<b>2016/06/DP-AR</b>			
	Archit.	A.Rusevičiūtė	2016-05		Dalis	Etapas	Laida	Lapas	Lapų
<b>Organizatorius:</b> Kauno rajono savivaldybė <b>Iniciatoriai:</b> Andrius Maliauskas, Rita Shah					<b>DP</b>	<b>AR</b>	0	2	16

gyvenamųjų pastatų teritorijos. Sklypas turi servitutą – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), 0,00046 ha.

Bendras planuojamos teritorijos plotas - apie 1,5000 ha.

### Gretimybės

Planuojama teritorija, remiantis VĮ "Registru centras" kadastro žemėlapiu ištrauka ribojasi:

Iš šiaurės pusės su:

- Laisva valstybine žeme;

Iš rytų pusės su:

- Vandžiogalos plentu (krašto kelias Nr. 222 Kaunas-Vandžiogala);

Iš pietų pusės su:

- VĮ "Registru centras" įregistruotu sklypu:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis	Savininkas/patikėtinis/nuomotojas
1	5217/0011:243	Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Aukščių g. 22	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Vaidas Vasiliauskas, Inga Vasiliauskienė/-/-

Iš vakarų pusės su:

- Aukščių gatve (D2 kategorija),
- VĮ "Registru centras" įregistruotais sklypais:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis	Savininkas/patikėtinis/nuomotojas
1	5217/0011:394	Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Aukščių g. 29	Kita/Gyvenamosios teritorijos/Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	Aloyzas Čekavičius/-/-
2	5217/0011:623	Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Aukščių g. 31A	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Jurga Gražulevičiūtė Stirbienė/-/-
3	5217/0011:624	Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Aukščių g. 31	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Algis Antanas Gražulevičius, Regina Gražulevičienė/-/-
4	5217/0011:452	Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Aukščių g. 33	Kita/Gyvenamosios teritorijos/Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	Vitalija Rumbienė, Steponas Rumba/-/-
5	5217/0011:280	Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Obelių g. 12	Kita/Gyvenamosios teritorijos/Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	Elena Žukauskienė, Fevruša Kažemekinienė/-/-

Projektuotojas		<b>UAB "MTARCH"</b> Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com Tel.: 8 37 207335			Objektas Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k. dalies teritorijos, apimančios apie 1,5 ha ploto kvartalą, ribojamą (tame kvartale) sklypo kadastrinis Nr. 5217/0011:245, Aukščių gatvės, Vandžiogalos plento ir jungties tarp šių gatvių ties sklypu kadastrinis Nr. 5217/0011:536, detalusis planas				
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas	Aukščių g., Domeikavos k.				
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2016-05		<b>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>				
A 1949	PDV	A.Grikštaitė	2016-05		Žymuo	<b>2016/06/DP-AR</b>			
	Archit.	A.Rusevičiūtė	2016-05		Dalis	Etapas	Laida	Lapas	Lapų
<b>Organizatorius:</b> Kauno rajono savivaldybė <b>Iniciatoriai:</b> Andrius Maliauskas, Rita Shah					<b>DP</b>	<b>AR</b>	0	3	16

6	5217/0011:377	Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Obelių g. 17	Kita/Gyvenamosios teritorijos/Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	Linas Turčinskas/-/-
7	5217/0011:598	Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Aukščių g. 39	Kita/Gyvenamosios teritorijos/Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	Teresė Karpienė, Juozas Karpys/-/-
8	5217/0011:586	Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Aukščių g. 41	Kita/Gyvenamosios teritorijos/Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	Mildoras Pukštas, Violeta Pukštienė/-/-
9	5217/0011:390	Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Aukščių g. 43	Kita/Gyvenamosios teritorijos/Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	Jonas Liugaila, Veronika Liugailienė/-/-
10	5217/0011:278	Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Aukščių g. 25	Kita/Gyvenamosios teritorijos/Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	Audrius Černiauskas, Deimantė Černiauskienė/-/-
11	5217/0011:180	Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Pavasario g. 38	Kita/Gyvenamosios teritorijos/Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	Vidmantė Praninskienė, Dovilė Dilienė/-/-
12	5217/0011:204	Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Aukščių g. 49	Kita/Gyvenamosios teritorijos/Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	Albina Marcinkevičienė/-/-

### Susisiekimo sistema

Į planuojamą teritoriją patenkama iš vakarų pusėje esančios Aukščių g. (D2 kategorija) ir jungčių tarp Vandžiolgos plento ir Aukščių gatvės.

### Inžineriniai tinklai ir inžinerinės infrastruktūros objektai

Esami inžineriniai tinklai turi būti aptarnaujami ir naudojami vadovaujantis Lietuvos Respublikoje galiojančiais įstatymais, statybos techniniais reglamentais, specialiosiose žemės ir miško naudojimo sąlygose nustatytais apsaugos zonų reikalavimais, kitais aktualiais normatyviniais dokumentais.

### Specialiosios žemės ir miško naujimo sąlygos

Įregistruoti apribojimai naudoti sklypu kadastrinis Nr. 5217/0011:536:

- 1) VI Elektros linijų apsaugos zonos – 0,168 ha;
- 2) XLIX Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos – 0,006 ha;
- 3) XXI Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai – 0,2233 ha;
- 4) II Kelių apsaugos zonos – 0,2233 ha;

Projektuotojas <b>UAB "MTARCH"</b> Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com Tel.: 8 37 207335		Objektas Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k. dalies teritorijos, apimančios apie 1,5 ha ploto kvartalą, ribojamą (tame kvartale) sklypo kadastrinis Nr. 5217/0011:245, Aukščių gatvės, Vandžiolgos plento ir jungties tarp šių gatvių ties sklypu kadastrinis Nr. 5217/0011:536, detalusis planas			
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas	Aukščių g., Domeikavos k.
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2016-05		<b>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>
A 1949	PDV	A.Grikštaitė	2016-05		Žymuo <b>2016/06/DP-AR</b>
	Archit.	A.Rusevičiūtė	2016-05		Dalis      Etapas      Laida      Lapas      Lapų
<b>Organizatorius:</b> Kauno rajono savivaldybė <b>Iniciatoriai:</b> Andrius Maliauskas, Rita Shah					<b>DP</b> <b>AR</b> 0      4      16

5) I Ryšių linijų apsaugos zonos – 0,046 ha.

[registruoti apribojimai naudotis sklypu kadastrinis Nr. 5217/0011:548:

- 1) **XXI** Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai – 0,4297 ha;
- 2) **XLIX** Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos – 0,1434 ha;
- 3) **VI** Elektros linijų apsaugos zonos – 0,259 ha;
- 4) **II** Kelių apsaugos zonos – 0,4297 ha;
- 5) I Ryšių linijų apsaugos zonos – 0,154 ha.

[registruoti apribojimai naudotis sklypu kadastrinis Nr. 5217/0011:547:

- 1) **VI** Elektros linijų apsaugos zonos – 0,18 ha;
- 2) I Ryšių linijų apsaugos zonos – 0,0606 ha;
- 3) **II** Kelių apsaugos zonos – 0,3012 ha;
- 4) **XXI** Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai – 0,3012 ha.

[registruoti apribojimai naudotis sklypu kadastrinis Nr. 5217/0011:294:

- 1) **XLIX** Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos – 0,0076 ha;
- 2) **XXI** Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai – 0,0932 ha;
- 3) **VI** Elektros linijų apsaugos zonos – 0,0521 ha;
- 4) **II** Kelių apsaugos zonos – 0,0932 ha;
- 5) I Ryšių linijų apsaugos zonos – 0,0241 ha.

[registruoti apribojimai naudotis sklypu kadastrinis Nr. 5217/0011:284:

- 1) **XLIX** Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos – 0,0086 ha;
- 2) **XXI** Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai – 0,1273 ha;
- 3) **VI** Elektros linijų apsaugos zonos – 0,0708 ha;
- 4) **II** Kelių apsaugos zonos – 0,1273 ha;
- 5) I Ryšių linijų apsaugos zonos – 0,0397 ha.

[registruoti apribojimai naudotis sklypu kadastrinis Nr. 5217/0011:274:

- 1) **VI** Elektros linijų apsaugos zonos – 0,0343 ha;
- 2) **II** Kelių apsaugos zonos – 0,0547 ha;
- 3) **XLIX** Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos – 0,0091 ha;
- 4) **XXI** Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai – 0,0547 ha.

[registruoti apribojimai naudotis sklypu kadastrinis Nr. 5217/0011:558:

- 1) **VI** Elektros linijų apsaugos zonos – 0,004 ha;
- 2) **XXI** Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai – 0,0183 ha;
- 3) I Ryšių linijų apsaugos zonos – 0,0031 ha;
- 4) **II** Kelių apsaugos zonos – 0,0158 ha.

registruoti apribojimai naudotis sklypu kadastrinis Nr. 5217/0011:245:

- 1) **XXVII** Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje – 1 vnt.;
- 2) I Ryšių linijų apsaugos zonos – 0,0162 ha;
- 3) **VI** Elektros linijų apsaugos zonos – 0,081 ha;

Projektuotojas <b>UAB "MTARCH"</b> Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com Tel.: 8 37 207335				Objektas Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k. dalies teritorijos, apimančios apie 1,5 ha ploto kvartalą, ribojamą (tame kvartale) sklypo kadastrinis Nr. 5217/0011:245, Aukščių gatvės, Vandžiolgalos plento ir jungties tarp šių gatvių ties sklypu kadastrinis Nr. 5217/0011:536, detalusis planas					
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas	Aukščių g., Domeikavos k.				
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2016-05		<b>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>				
A 1949	PDV	A.Grikštaitė	2016-05		Žymuo	<b>2016/06/DP-AR</b>			
	Archit.	A.Rusevičiūtė	2016-05		Dalis	Etapas	Laida	Lapas	Lapų
<b>Organizatorius:</b> Kauno rajono savivaldybė <b>Iniciatoriai:</b> Andrius Maliauskas, Rita Shah					<b>DP</b>	<b>AR</b>	0	5	16

- 4) II Kelių apsaugos zonos – 0,1572 ha;
- 5) XLIX Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos – 0,0167 ha;
- 6) XXI Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai – 0,1572 ha.

### Servitutai

Panuojamoje teritorijoje yra įregistruoti du servitutai:

- Sklype Nr.2 servitutas – teisė aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0,0377 ha.;
- Sklype Nr.3 servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0,0216 ha.

### Gamtos ir Kultūros paveldo objektai

Planuojamoje teritorijoje nėra įregistruotų kultūros vertybių.

Planuojama teritorija nepatenka į nekilnojamojo kultūros paveldo teritorijas.

Artimiausias kultūros paveldo objektas yra Kauno tvirtovės tarpinės kareivinės (kodas – 2976), esančios apie 500 metrų į vakarus nuo planuojamos teritorijos. Į planuojamą teritoriją nepatenka į šio kultūros paveldo objekto apsaugos zona.

### Saugomos teritorijos

Planuojama teritorija nepatenka į jokiais saugomas teritorijas.

#### „NATURA 2000“

Planuojama teritorija nesiriboja su Europos Sąjungos saugomų teritorijų tinklu „NATURA 2000“. Artimiausia NATURA 2000 teritorija yra Neries upė (ES kodas: LTVIN0009, priskyrimo Natura 2000 tinklui tikslas: 3260, Upių sraunumos su kurklių bendrijomis; Baltijos lašiša; Kartuolė; Paprastasis kirtiklis; Paprastasis kūjagalvis; Pleištinė skėtė; Salatis; Ūdra; Upinė nėgė, esanti maždaug už 1,2 km į pietus nuo planuojamos teritorijos.

## 4. PROBLEMINĖS SITUACIJOS

Planuojamoje teritorijoje probleminių situacijų nėra.

## 5. DETALIOJO PLANO KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

### Planavimo tikslai ir uždaviniai

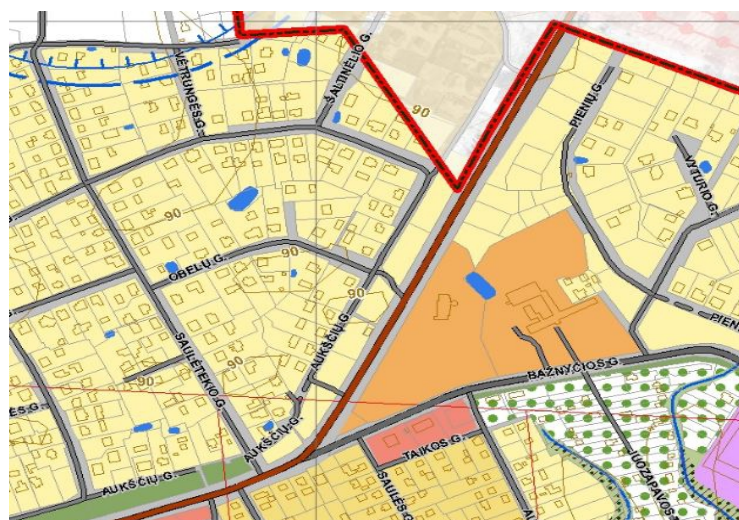
Detalioju planu siūloma formuoti gyvenamosios paskirties kvartalą iš sklypų kad. Nr. 5217/0011:536, Nr. 5217/0011:548, Nr. 5217/0011:547, Nr. 5217/0011:294, Nr. 5217/0011:284, Nr. 5217/0011:274, Nr. 5217/0011:558, Nr. 5217/0011:245. Vadovaujantis detaliojo plano uždaviniais, detalizuojami savivaldybės bendrajame plane nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai (teritorijos naudojimo tipas, galimi žemės sklypų naudojimo būdai, užstatymo procentas ir aukštingumas, specialiosios žemės sklypo naudojimo sąlygos, statinių statybos zona, (numatant jų mažinimą)). Numatomi planuojamoje teritorijoje esančių žemės sklypų dalinimo principai, galimi plotų diapazonai, kiti teritorijų planavimo teisės aktais numatyti privalomi reglamentai, sąlygos, apribojimai.

### Sprendinių konkretizavimo principai

Projektuotojas		<b>UAB "MTARCH"</b> Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com Tel.: 8 37 207335			Objektas Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k. dalies teritorijos, apimančios apie 1,5 ha ploto kvartalą, ribojamą (tame kvartale) sklypo kadastrinis Nr. 5217/0011:245, Aukščių gatvės, Vandžiolgalos plento ir jungties tarp šių gatvių ties sklypu kadastrinis Nr. 5217/0011:536, detalusis planas				
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas	Aukščių g., Domeikavos k.				
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2016-05		<b>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>				
A 1949	PDV	A.Grikštaitė	2016-05		Žymuo	2016/06/DP-AR			
	Archit.	A.Rusevičiūtė	2016-05		Dalis	Etapas	Laida	Lapas	Lapų
<b>Organizatorius:</b> Kauno rajono savivaldybė <b>Iniciatoriai:</b> Andrius Maliauskas, Rita Shah					<b>DP</b>	<b>AR</b>	0	6	16

Sprendinių konkretizavimą apsprendžia šie kriterijai:

- 1) Kauno rajono bendrojo plano I pakeitimas, patvirtintas 2014m. Balandžio 10d., sprendimu Nr. T-209;
- 2) Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2008 m. lapkričio 20 d. sprendimas Nr. TS-385;
- 3) Kauno rajono savivaldybės teritorijos (Akademijos mstl. ir Noreikiškių k., Babtų k., Domeikavos k., Ežerėlio m., Garliavos m., Jonučių k., Girionių k., Karmėlavos II k., Neveronių k., Raudondvario k., Vandžio galos mstl. ir Vilkijos m. (daugiabučiai Tulpių g. 8, 10, 12 ir 14) šilumos ūkio specialusis planas., T00021638 (000521002687), 2012-02-20;
- 4) Kauno rajono savivaldybės degalinių išdėstymo specialusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2010 m. vasario 18 d. sprendimas Nr. TS-68;
- 5) Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema., patvirtinta Kauno rajono savivaldybės tarybos 2009 m. rugpjūčio 27 d. sprendimu Nr. TS-341, (T00026959 (000522006004));
- 6) Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014 m. birželio 19 d. sprendimu Nr. TS-275, (T00071985, 2014-06-26);



- SUTARTINIAI ŽENKLAI**
- Domeikavos k. administracinė riba
  - Kauno miesto riba
  - Įregistruotų sklypų ribos
  - Horizontalės
  - Esamas užstatymas kaimo ribose
- Susisiekimo infrastruktūra:**
- Naujo aplinkkelio trasa (investicijų klausimai ir priklausomybė turi būti sprendžiama atskirai)
  - Krašto kelias
  - Rajoninis kelias
  - Gatvė
  - Perspektyvinė gatvė (suplanuota iki BP I-ojo pakeitimo rengimo pradžios)
  - Aerodromo apsaugos zona (informacijos šaltinis "Kauno oro uosto teritorijos detalusis planas")

Teritorijų naudojimo tipai ir jų reglamentai							
Teritorijos naudojimo tipas	Vyraujantys teritorijos požymiai	Prioritetinis žemės naudojimo būdas ir pobūdis; Kiti galimi žemės naudojimo būdai ir pobūdžiai	Reglamentai pagal teritorijų vystymo režimą				
			Užstatytų teritorijų tankinimas <sup>1</sup> (papildomas užstatymas) ir konversija		Nauja plėtra <sup>2</sup>		
			Maksimalus užstatymo intensyvumas sklype (UI)	Maksimalus pastatų aukštumas (negalioja technologiniams įrenginiams, bažnyčioms)	Maksimalus užstatymo intensyvumas sklype (UI)	Maksimalus pastatų aukštumas (negalioja technologiniams įrenginiams, bažnyčioms)	
<b>URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS</b>							
Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos		Teritorijos, kuriose dominuoja mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios paskirties užstatymas su jos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra	<b>Kitos paskirties žemė:</b> - gyvenamosios teritorijos; - visuomeninės paskirties teritorijos; - komercinės paskirties teritorijos; - atskirųjų želdynų teritorijos; - rekreacinės teritorijos; - inžinerinės infrastruktūros teritorijos. Miški ūkio paskirties žemė.	≤0.5	2 a. (9 m)	≤0.4	2 a. (8,5 m)
Sodinių bendrųjų teritorijų ar jų konversija į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąsias teritorijas				≤0.4	2 a. (8,5 m)	-	-

Projektuotojas <b>UAB "MTARCH"</b> Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com Tel.: 8 37 207335				Objektas Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k. dalies teritorijos, apimančios apie 1,5 ha ploto kvartala, ribojamą (tame kvartale) sklypo kadastrinis Nr. 5217/0011:245, Aukščių gatvės, Vandžio galos plento ir jungties tarp šių gatvių ties sklypu kadastrinis Nr. 5217/0011:536, detalusis planas					
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas	Aukščių g., Domeikavos k.				
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2016-05		<b>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>				
A 1949	PDV	A.Grikštaitė	2016-05		Žymuo	2016/06/DP-AR			
	Archit.	A.Rusevičiūtė	2016-05		Dalis	Etapas	Laida	Lapas	Lapų
<b>Organizatorius:</b> Kauno rajono savivaldybė <b>Iniatoriai:</b> Andrius Maliauskas, Rita Shah					DP	AR	0	7	16

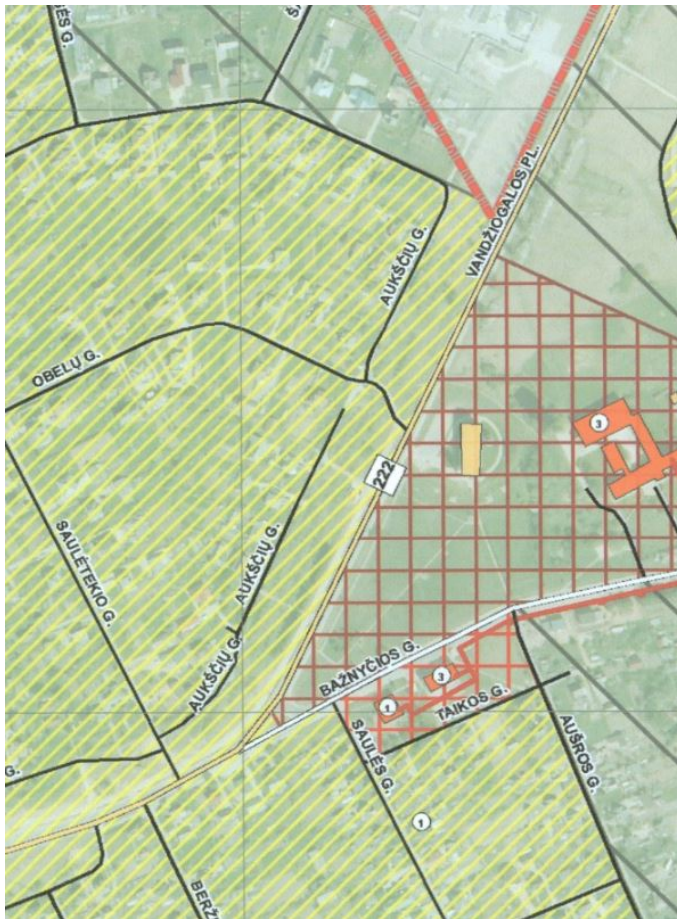
1 pav. Kauno miesto bendrojo plano I pakeitimo ištrauka



2 pav. Kauno r. sav. vandens ir nuotekų specialiojo plano ištrauka

Projektuotojas <b>UAB "MTARCH"</b> Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com Tel.: 8 37 207335					Objektas Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k. dalies teritorijos, apimančios apie 1,5 ha ploto kvartalą, ribojamą (tame kvartale) sklypo kadastrinis Nr. 5217/0011:245, Aukščių gatvės, Vandžiolgalos plento ir jungties tarp šių gatvių ties sklypu kadastrinis Nr. 5217/0011:536, detalusis planas				
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas	Aukščių g., Domeikavos k.				
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2016-05		<b>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>				
A 1949	PDV	A.Grikštaitė	2016-05		Žymuo	2016/06/DP-AR			
	Archit.	A.Rusevičiūtė	2016-05		Dalis	Etapas	Laida	Lapas	Lapų
<b>Organizatorius:</b> Kauno rajono savivaldybė <b>Iniciatoriai:</b> Andrius Maliauskas, Rita Shah					DP	AR	0	8	16





### SUTARTINIAI ŽENKLAI

- DOMEIKAVOS K. Gyvenamosios vietovės riba (pavadinim)
- Pastatai patenkantys į CŠT zoną
- Susisiekimo infrastruktūra**
  - Krašto kelias (kelio Nr.)
  - Rajoninis kelias (kelio Nr.)
  - Gatvės ir kiti keliai
- Inžinerinė infrastruktūra**
  - Šilumos tiekimo tinklai
  - Pastatai, kuriuose šiluma tiekama centralizuotai (pastato Nr.)
- Šilumos tiekimo zonos**
  - Centralizuota šilumos tiekimo zona
  - Konkurencinė šilumos tiekimo zona (CŠT/gamtinės dujos)

3 pav. Kauno r. sav. teritorijos (Akademijos mstl. ir Noreikiškių k., Babtų k., Domeikavos k., Ežerėlio m., Garliavos m., Jonučių k., Girionių k., Karmėlavos II k., Neveronių k., Raudondvario k., Vandžiogalos mstl. ir Vilkijos m. (daugiabučiai Tulpių g.8, 10, 12 ir 14) šilumos ūkio specialiojo plano ištrauka



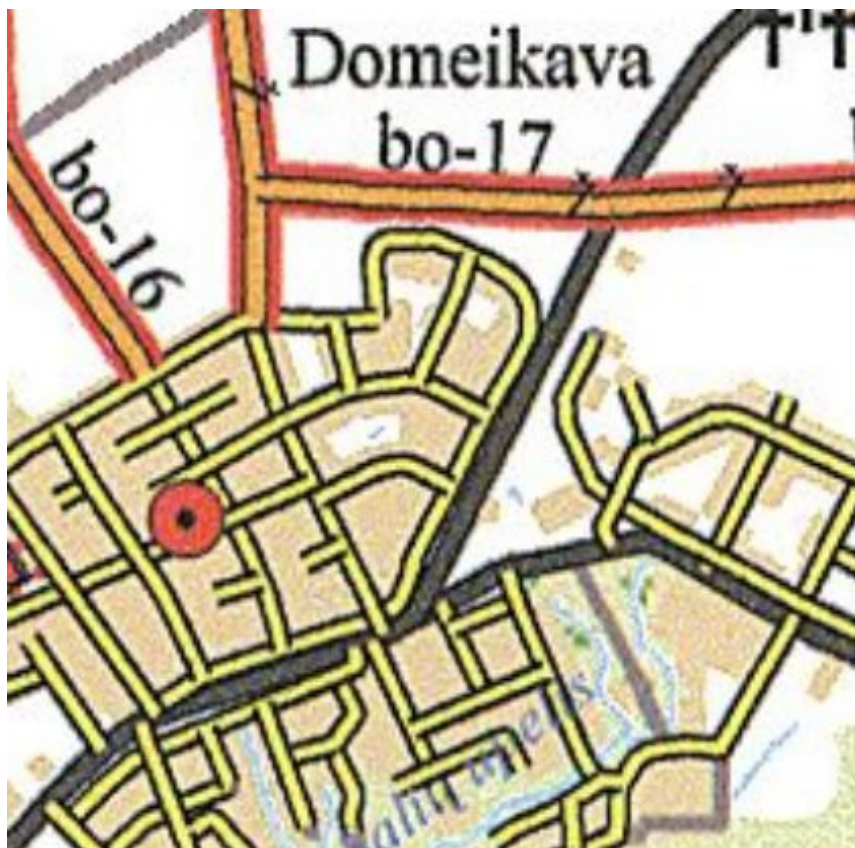
### SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

- 37 ESAMOS (VEIKIANČIOS) DEGALINĖS (PAGAL KRS EKONOMIKOS SKYRIAUS 2009M IŠDUOTAS PREKYBOS NAFTOS PRODUKTAIS LICENZIJAS)
- MAGISTRALINIAI DUJOTIEKIAI
- 330kV ELEKTROS ORO PERDAVIMO LINIJOS
- KELIŲ NUMERACIJA

4 pav. Kauno r. sav. degalinių išdėstymo specialiojo plano ištrauka

Projektuotojas <b>UAB "MTARCH"</b> Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com Tel.: 8 37 207335					Objektas Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k. dalies teritorijos, apimančios apie 1,5 ha ploto kvartalą, ribojamą (tame kvartale) sklypo kadastrinis Nr. 5217/0011:245, Aukščių gatvės, Vandžiogalos plento ir jungties tarp šių gatvių ties sklypu kadastrinis Nr. 5217/0011:536, detalusis planas				
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas	Aukščių g., Domeikavos k.				
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2016-05		<b>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>				
A 1949	PDV	A.Grikštaitė	2016-05		Žymuo	<b>2016/06/DP-AR</b>			
	Archit.	A.Rusevičiūtė	2016-05		Dalis	Etapas	Laida	Lapas	Lapų
<b>Organizatorius:</b> Kauno rajono savivaldybė <b>Iniciatoriai:</b> Andrius Maliauskas, Rita Shah					<b>DP</b>	<b>AR</b>	0	9	16

## SUTARTINIAI ŽENKLAI



### Žemės naudmenos

- valstybinis miškas/  
privatus miškas
- dirbama žemė
- užstatyta teritorija
- vanduo

### Keliai

- valstybinės reikšmės kelias
- vietinės reikšmės vidaus kelias
- geležinkelis
- rajoninio kelio pabaiga

### Gamtos ir kultūros paveldo objektai

- kultūros paveldo objektas

### SPRENDINAI

#### Vietinės reikšmės keliai

- kaimiškujų vietovių viešieji keliai
- miestelių, kaimų gatvės

#### Viešųjų kelių būklė

- bloga
- gera
- patenkinama

#### Viešųjų kelių danga

- A asfaltbetonis
- Ž žvyras
- Sk skalda
- G gruntas

5 pav. Kauno r. sav. teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemos ištrauka

Projektuotojas <b>UAB "MTARCH"</b> Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com Tel.: 8 37 207335					Objektas Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k. dalies teritorijos, apimančios apie 1,5 ha ploto kvartalą, ribojamą (tame kvartale) sklypo kadastrinis Nr. 5217/0011:245, Aukščių gatvės, Vandžiolgalos plento ir jungties tarp šių gatvių ties sklypu kadastrinis Nr. 5217/0011:536, detalusis planas				
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas	Aukščių g., Domeikavos k.				
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2016-05		<b>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>				
A 1949	PDV	A.Grikštaitė	2016-05		Žymuo	2016/06/DP-AR			
	Archit.	A.Rusevičiūtė	2016-05		Dalis	Etapas	Laida	Lapas	Lapų
<b>Organizatorius:</b> Kauno rajono savivaldybė <b>Iniciatoriai:</b> Andrius Maliauskas, Rita Shah					DP	AR	0	10	16



- Sutartiniai ženklai**
- Kauno rajono administracinė riba
  - Kauno seniūnijų ribos
- Susisiekimo infrastruktūra**
- Magistralinis kelias (kelio Nr.)
  - Krašto kelias (kelio Nr.)
  - Rajoninis kelias (kelio Nr.)
  - Kiti keliai ir gatvės
- Kita inžinerinė infrastruktūra**
- 330 kV elektros oro linija
  - 110 kV elektros oro linija
  - Magistralinis dujotiekis
  - Magistralinio dujotiekio vietovės klasė (po 200 m abipus vamzdžio ašies)
  - Magistralinio dujotiekio projektinės dok. derinimo riba (po 350 m abipus ašies)
- Apgyvendinimo paslaugos**
- Viešbutis
  - Motelis
  - Svečių namai
- Maitinimo paslaugos**
- Maitinimo įmonė
- Kultūros paveldo objektai ir teritorijos**
- Kultūros vertybės teritorija
  - Forto liekanos
  - Kultūros vertybės objekto ir teritorijos vizualinės apsaugos pozonis
- Žemėnauda**
- Užstatyta teritorija
  - Miškas
- Dviračių turizmo plėtros trasų prioritetai**
- I prioritetas
  - II prioritetas
  - III prioritetas
- Siūlomi rekreacinės infrastruktūros objektai**
- Poilsiavietė
  - Renginių vieta
  - Poilsio parkas
  - Stovėjimo aikštelė
  - Slidinėjimo trasa
- Teritorijų planavimo dokumentais suplanuoto: trasos ir takai**
- Kauno rajono dviračių maršrutų schema*
- dviračių maršrutai
- Kauno rajono bendrojo plano sprendiniai*
- Siūloma vietinė dviračių trasa

6 pav. Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano ištrauka

Projektuotojas				<b>UAB "MTARCH"</b> Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com Tel.: 8 37 207335		Objektas Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k. dalies teritorijos, apimančios apie 1,5 ha ploto kvartala, ribojamą (tame kvartale) sklypo kadastrinis Nr. 5217/0011:245, Aukščių gatvės, Vandžiolgos plento ir jungties tarp šių gatvių ties sklypu kadastrinis Nr. 5217/0011:536, detalusis planas				
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas	Aukščių g., Domeikavos k.					
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2016-05		<b>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>					
A 1949	PDV	A.Grikštaitė	2016-05		Žymuo	<b>2016/06/DP-AR</b>				
	Archit.	A.Rusevičiūtė	2016-05		Dalis	Etapas	Laida	Lapas	Lapų	
<b>Organizatorius:</b> Kauno rajono savivaldybė <b>Iniciatoriai:</b> Andrius Maliauskas, Rita Shah					<b>DP</b>	<b>AR</b>	0	11	16	

## Žemės sklypų dalinimo principai, galimi plotų diapazonai

Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedo „Namų sklypų užstatymo ir tvarkymo reikalavimai“ 3 punktu, formuojant naujus, pertvarkant esamus žemės sklypus ar keičiant žemės naudojimo būdą į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės naudojimo būdą, Namui skirtas žemės sklypas negali būti mažesnis kaip 400 m<sup>2</sup>, o vienbučio blokuoto užstatymo tipo Namui skirtas sklypas (ar jo dalis) – ne mažesnis kaip 200 m<sup>2</sup>. Formuojant naujus žemės sklypus planuojamoje teritorijoje turi būti laikomasi aukščiau minėto statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005, bei jame nurodytų galimų žemės sklypų dalinimo principų bei plotų diapazonų.

## 6. SPRENDINIAI

Detaliuoju planu formuojamas kvartalas is sklypų kad. Nr. 5217/0011:536, Nr. 5217/0011:548, Nr. 5217/0011:547, Nr. 5217/0011:294, Nr. 5217/0011:284, Nr. 5217/0011:274, Nr. 5217/0011:558 ir Nr. 5217/0011:245. Detalizuojami savivaldybės bendrajame plane nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai (teritorijos naudojimo tipas, galimi žemės sklypų naudojimo būdai, užstatymo procentas ir aukštingumas, specialiosios žemės sklypo naudojimo sąlygos, statinių statybos zona, (numatant jų mažinimą)). Numatomi planuojamoje teritorijoje esančių žemės sklypų dalinimo principai, galimi plotų diapazonai, kiti teritorijų planavimo teisės aktais numatyti privalomi reglamentai, sąlygos, apribojimai.

Pagal Kauno rajono bendrojo plano I pakeitimą, patvirtintą 2014m. Balandžio 10d., sprendimu Nr. T-209 planuojamuose sklypuose galimas mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios paskirties užstatymas su jos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra. Galimas naudojimo tipas – mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos. Galimi naudojimo būdai – gyvenamosios teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, komercinės paskirties teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos, rekreacinės teritorijos, inžinerinės infrastruktūros teritorijos. Kadangi planuojamoje teritorijoje numatoma nauja plėtra, bendrasis planas numato šiuos reglamentus: maksimalus užstatymo intensyvumas (UI) sklype ≤ 0,4 ir maksimalus pastatų aukštingumas – 2a (8,5 m).

Maksimalus pastatų aukštis numatomas iki 8,5 m (vadovaujantis Kauno miesto bendrojo plano I pakeitimu, patvirtintu 2014m. Balandžio 10d., sprendimu Nr. T-209). Projektuojant užstatymą būtina išlaikyti normatyvinius atstumus tarp pastatų, želdinių, sklypų ribų, inžinerinių tinklų ir įrenginių. Planuojamoje teritorijoje mažaukščių gyvenamųjų namų statybos sklypuose turi būti numatyta ne mažiau 25%, o komercinės paskirties objektų teritorijose (prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos sklypuose) – ne mažiau 15% sklypo ploto žaliosioms zonoms įrengti pagal LR AM 2007-12-21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtintą „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą“.

Detaliojo plano eigoje sklypams nustatomi užstatymo tankumas ir užstatymo intensyvumas:

- Sklypui Nr. 1 užstatymo tankumas – 21% ir užstatymo intensyvumas – 0,40;
- Sklypui Nr. 2 užstatymo tankumas – 19% ir užstatymo intensyvumas – 0,40;
- Sklypui Nr. 3 užstatymo tankumas – 20% ir užstatymo intensyvumas – 0,40;
- Sklypui Nr. 4 užstatymo tankumas – 30% ir užstatymo intensyvumas – 0,40;
- Sklypui Nr. 5 užstatymo tankumas – 27% ir užstatymo intensyvumas – 0,40;
- Sklypui Nr. 6 užstatymo tankumas – 36% ir užstatymo intensyvumas – 0,40;
- Sklypui Nr. 7 užstatymo tankumas – 25% ir užstatymo intensyvumas – 0,40;
- Sklypui Nr. 8 užstatymo tankumas ir užstatymo intensyvumas nenustatomi, nes šiame sklype nauja statyba negalima (sklypas patenka į krašto kelio Nr. 222 Kaunas-Vandžiogala 30 m apsaugos zoną\*).

Projektuotojas <b>UAB "MTARCH"</b> Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com Tel.: 8 37 207335				Objektas Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k. dalies teritorijos, apimančios apie 1,5 ha ploto kvartalą, ribojamą (tame kvartale) sklypo kadastrinis Nr. 5217/0011:245, Aukščių gatvės, Vandžiogalos plento ir jungties tarp šių gatvių ties sklypu kadastrinis Nr. 5217/0011:536, detalusis planas					
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas	Aukščių g., Domeikavos k.				
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2016-05		<b>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>				
A 1949	PDV	A.Grikštaitė	2016-05		Žymuo	2016/06/DP-AR			
	Archit.	A.Rusevičiūtė	2016-05		Dalis	Etapas	Laida	Lapas	Lapų
<b>Organizatorius:</b> Kauno rajono savivaldybė <b>Iniciatoriai:</b> Andrius Maliauskas, Rita Shah					<b>DP</b>	<b>AR</b>	0	12	16

\* **Pastaba.** VĮ „Kauno regiono keliai“ 2016-03-11 d. išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG2723 2016-06-14 d. buvo patikslintos. Buvo tikslinamas planavimo sąlygų punktas 8.1.1., kuris išdėstomas taip: „8.1.1. Statinių užstatymo teritoriją numatyti ne arčiau kaip 30,0 m nuo valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 222 Kaunas – Vandžiogala ašies.“

Planuojamuose sklypuose numatomos apsaugos zonos, užstatymo zonos, nustatomi maksimalūs užstatymo tankio, intensyvumo bei leistino pastatų aukščio rodikliai. Objektų statyba turi būti sprendžiama techniniais projektais pagal užsakovo techninę užduotį projektavimui bei suinteresuotų institucijų išduodamas projektavimo sąlygas.

Vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 9 lentelė (Pagrindiniai gatvių techniniai parametrai), B2 kategorijos gatvėms nustatomas minimalus atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų – 30 m, o D2 kategorijos gatvėms nustatomas minimalus atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų – 12 m.

### Susisiekimo sistema

Į planuojamus sklypus patenkama iš Aukščių g. (D2 kategorija) ir jungčių tarp Vandžiogalos plento ir Aukščių gatvės.

Detaliajame plane nurodoma sąlyginės įvažiavimo į sklypus vietos. Automobilių parkavimas sprendžiamas planuojamuose sklypuose.

### Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

Nustatomi apribojimai naudotis sklypais:

Sklypo kadastrinis Nr. 5217/0011:536:

- 1) I Ryšių linijų apsaugos zonos – 0,0813 ha;
- 2) II Kelių apsaugos zonos – 0,1067 ha;
- 3) VI Elektros linijų apsaugos zonos – 0,1415 ha;
- 4) XXI Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai – 0,2233 ha;
- 5) XLIX Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos – 0,0076 ha.

Sklypo kadastrinis Nr. 5217/0011:548:

- 1) I Ryšių linijų apsaugos zonos – 0,1599 ha;
- 2) II Kelių apsaugos zonos – 0,1908 ha;
- 3) VI Elektros linijų apsaugos zonos – 0,0549 ha;
- 4) XXI Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai – 0,4297 ha;
- 5) XLIX Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos – 0,0607 ha.

Sklypo kadastrinis Nr. 5217/0011:547:

- 1) I Ryšių linijų apsaugos zonos – 0,0947 ha;
- 2) II Kelių apsaugos zonos – 0,1380 ha;
- 3) VI Elektros linijų apsaugos zonos – 0,0219 ha;

Projektuotojas <b>UAB "MTARCH"</b> Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com Tel.: 8 37 207335				Objektas Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k. dalies teritorijos, apimančios apie 1,5 ha ploto kvartala, ribojamą (tame kvartale) sklypo kadastrinis Nr. 5217/0011:245, Aukščių gatvės, Vandžiogalos plento ir jungties tarp šių gatvių ties sklypu kadastrinis Nr. 5217/0011:536, detalusis planas					
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas	Aukščių g., Domeikavos k.				
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2016-05		<b>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>				
A 1949	PDV	A.Grikštaitė	2016-05		Žymuo	2016/06/DP-AR			
	Archit.	A.Rusevičiūtė	2016-05		Dalis	Etapas	Laida	Lapas	Lapų
<b>Organizatorius:</b> Kauno rajono savivaldybė <b>Iniciatoriai:</b> Andrius Maliauskas, Rita Shah					<b>DP</b>	<b>AR</b>	0	13	16

- 4) **XXI** Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai – 0,3012 ha;
- 5) **XLIX** Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos – 0,0458 ha.

Sklypo kadastrinis Nr. 5217/0011:294:

- 1) **I** Ryšių linijų apsaugos zonos – 0,0241 ha;
- 2) **II** Kelių apsaugos zonos – 0,0293 ha;
- 3) **XXI** Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai – 0,0932 ha;
- 4) **XLIX** Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos – 0,0156 ha.

Sklypo kadastrinis Nr. 5217/0011:284:

- 1) **I** Ryšių linijų apsaugos zonos – 0,0396 ha;
- 2) **II** Kelių apsaugos zonos – 0,0521 ha;
- 3) **XXI** Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai – 0,1273 ha;
- 4) **XLIX** Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos – 0,0170 ha.

Sklypo kadastrinis Nr. 5217/0011:274:

- 1) **I** Ryšių linijų apsaugos zonos – 0,0043 ha;
- 2) **II** Kelių apsaugos zonos – 0,0093 ha;
- 3) **VI** Elektros linijų apsaugos zonos – 0,0005 ha;
- 4) **XXI** Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai – 0,0547 ha;
- 5) **XLIX** Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos – 0,0141 ha.

Sklypo kadastrinis Nr. 5217/0011:558:

- 1) **I** Ryšių linijų apsaugos zonos – 0,0106 ha;
- 2) **II** Kelių apsaugos zonos – 0,0183 ha;
- 3) **XXI** Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai – 0,0183 ha;

Sklypo kadastrinis Nr. 5217/0011:245:

- 1) **I** Ryšių linijų apsaugos zonos – 0,0332 ha;
- 2) **II** Kelių apsaugos zonos – 0,0625 ha;
- 3) **VI** Elektros linijų apsaugos zonos – 0,0159 ha;
- 4) **XXI** Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai – 0,1572 ha;
- 5) **XXVII** Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje – 1 vnt.;
- 6) **XXI** Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai – 0,0268 ha;

Kelių apsaugos zonos (II) sklypams nustatomos vadovaujantis VĮ „Kauno regiono kelių“ 2016-03-11 d. išduotomis teritorijų planavimo sąlygoms Nr. REG2723, kurios 2016-06-14 d. buvo patikslintos. Buvo tikslinamas

Projektuotojas <b>UAB "MTARCH"</b> Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com Tel.: 8 37 207335				Objektas Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k. dalies teritorijos, apimančios apie 1,5 ha ploto kvartalą, ribojamą (tame kvartale) sklypo kadastrinis Nr. 5217/0011:245, Aukščių gatvės, Vandžiolgalos plento ir jungties tarp šių gatvių ties sklypu kadastrinis Nr. 5217/0011:536, detalusis planas					
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas	Aukščių g., Domeikavos k.				
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2016-05		<b>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>				
A 1949	PDV	A.Grikštaitė	2016-05		Žymuo	<b>2016/06/DP-AR</b>			
	Archit.	A.Rusevičiūtė	2016-05		Dalis	Etapas	Laida	Lapas	Lapų
<b>Organizatorius:</b> Kauno rajono savivaldybė <b>Iniciatoriai:</b> Andrius Maliauskas, Rita Shah					<b>DP</b>	<b>AR</b>	0	14	16

planavimo sąlygų punktas 8.1.1., kuris išdėstomas taip: „8.1.1. Statinių užstatymo teritoriją numatyti ne arčiau kaip 30,0 m nuo valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 222 Kaunas – Vandžiogala ašies.“

### Inžineriniai tinklai

*Ryšio tinklai.* Planuojamoje teritorijoje nauji ryšio tinklai neplanuojami.

*Vandentiekio tinklai.* Vandens tiekimas numatomas prisijungiant prie centralizuotų vandentiekio tinklų.

*Nuotekų tinklai.* Nuotekų šalinimas bus vykdomas į esamus nuotekų tinklus. Planuojamoje teritorijoje nauji buitinių bei lietaus nuotekų tinklai neplanuojami.

*Elektros tinklai.* Elektros tiekimas bus vykdomas nuo esamų elektros tinklų. Planuojamai teritorijai padarytas elektros tinklų iškėlimo projektas, kuriuo numatoma dalį 10 kV elektros oro linijos pakeisti į 10 kV kabelį PVC vamzdyje.

Techninio projekto rengimo metu nustačius, kad tinklai arba jų apsaugos zonos bus tiesiami per kitus privačius ar nuomojamus žemės sklypus, būtina įstatymų nustatyta tvarka, pagal Valstybinės priežiūros įstatymą, gauti tų sklypų savininkų ar nuomininkų sutikimus.

Pakojus inžinerinius tinklus į sklypų registro dokumentus turi būti įrašyti apribojimai nuo jų.

### Servitutai

Esami įregistruoti servitutai (S2 ir S3) sklypuose Nr.2 ir Nr.3 yra naikinami, nes elektros tinklai iškeliami\*:

- Servitutas S2 – teisė aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0,0377 ha, **NAIKINAMAS**;
- Servitutas S3 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0,0216 ha, **NAIKINAMAS**.

\* žiūrėti elektros tinklų iškėlimo projektą.

Sklype Nr.8 planuojamas naujas servitutas:

- S-8.1 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0,0052 ha.

### Gaisriniai reikalavimai

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas), nustatomi pagal „Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų“ (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai). Statinių techninio projekto metu, privaloma išlaikyti minimalius atstumus tarp pastatų, pagal planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnį.

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

Projektuotojas		<b>UAB "MTARCH"</b> Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com Tel.: 8 37 207335			Objektas Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k. dalies teritorijos, apimančios apie 1,5 ha ploto kvartalą, ribojamą (tame kvartale) sklypo kadastrinis Nr. 5217/0011:245, Aukščių gatvės, Vandžiogalos plento ir jungties tarp šių gatvių ties sklypu kadastrinis Nr. 5217/0011:536, detalusis planas				
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas	Aukščių g., Domeikavos k.				
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2016-05		<b>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>				
A 1949	PDV	A.Grikštaitė	2016-05		Žymuo	<b>2016/06/DP-AR</b>			
	Archit.	A.Rusevičiūtė	2016-05		Dalis	Etapas	Laida	Lapas	Lapų
<b>Organizatorius:</b> Kauno rajono savivaldybė <b>Iniciatoriai:</b> Andrius Maliauskas, Rita Shah					<b>DP</b>	<b>AR</b>	0	15	16

Jei pastatuose yra daugiau kaip 1 m išsikišančių konstrukcijų, pagamintų iš B-s3, d2 ar žemesnės degumo klasės statybos produktų, priešgaisrinis atstumas nustatomas tarp šių konstrukcijų išsikišusių dalių. Kitos priešgaisrinių atstumų tarp pastatų nustatymo sąlygos:

Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyrusio ploto. Neužstatytas žemės plotas tarp pastatų skaičiuojamas nuo pastato iki gretimo pastato norminiu atstumu nutolusių tolimiausių vietų.

Išorės gaisrų gesinimui planuojamiems statiniams numatoma naudoti esamą atvirą vandens telkinį, esantį į vakarus nuo planuojamos teritorijos. Atstumas nuo planuojamo sklypo iki artimiausio vandens telkinio yra apie 1,20 km.

*Pastabos:*

1. Planuojamoje teritorijoje vykdoma ūkinė veikla gretimoms teritorijoms įtakos neturės.
2. Pasikeitus projektavimą reglamentuojantiems dokumentams, statiniai turi būti projektuojami pagal tuo metu galiojančius LR projektavimą normuojančius teisės aktus.
3. Reikalui esant planuojamoje teritorijoje numatoma kirsti tik menkaverčius medžius bei krūmus, vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2008-01-31 įsakymu Nr.D1-87 „Dėl saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atvejų, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2008, Nr.17-611)“.

**SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS**

Detaliojo plano sprendiniai neigiamų socialinių ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės. Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms, įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams, tame tarpe ir patvirtintiems Kauno rajono bendrojo plano I keitimui bei jame nustatytoms plėtros tendencijoms: planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąsias teritorijas (G), kuriose dominuoja mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios paskirties užstatymas su jos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra.

Projektuotojas		<b>UAB "MTARCH"</b> Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com Tel.: 8 37 207335			Objektas Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k. dalies teritorijos, apimančios apie 1,5 ha ploto kvartalą, ribojamą (tame kvartale) sklypo kadastrinis Nr. 5217/0011:245, Aukščių gatvės, Vandžiolgalos plento ir jungties tarp šių gatvių ties sklypu kadastrinis Nr. 5217/0011:536, detalusis planas				
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas	Aukščių g., Domeikavos k.				
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2016-05		<b>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>				
A 1949	PDV	A.Grikštaitė	2016-05		Žymuo	<b>2016/06/DP-AR</b>			
	Archit.	A.Rusevičiūtė	2016-05		Dalis	Etapas	Laida	Lapas	Lapų
<b>Organizatorius:</b> Kauno rajono savivaldybė <b>Iniciatoriai:</b> Andrius Maliauskas, Rita Shah					<b>DP</b>	<b>AR</b>	0	16	16