

## **ESAMOS PADĖTIES VERTINIMAS. AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**TPD NR.K-VT-52-21-801**

**Kauno rajono administracijos direktoriaus 2005-09-06 įsakymu Nr. ĮS-1178 patvirtinto Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., Liepų g. 9 žemės sklypo, kadastro Nr. dokumento (toliau – teritorijų planavimo dokumento) koregavimas .**

---

### **JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS**

Plano koregavimo juridinis pagrindas - Kauno rajono administracijos direktoriaus įsakymas

Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi 2021 m. gruodžio d. Nr. S-Nr. S- Kauno rajono administracijos direktoriaus 2005-09-06 įsakymu Nr. ĮS-1178 patvirtinto Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., Liepų g. 9 žemės sklypo, kadastro Nr. 5250/0006:155, detaliojo plano – vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumento (toliau – teritorijų planavimo dokumento) koregavimo žemės sklype Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., Liepų g. 9, kadastro Nr. 5250/0006:517, kurio plotas 0,1283 ha, ir finansavimo.

Planavimo tikslai: Koreguoti teritorijų planavimo dokumentą,

- Žemės sklypą, kadastro Nr. 5250/0006:517, padalyti į du žemės sklypus;

- Koreguoti ir nustatyti papildomus, suplanuotos teritorijos dalyje, teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo tipą ir kita.

TPD NR.K-VT-52-21-801 (TPDRIS sistemoje).

Detaliojo plano koregavimas, pagal teritorijų planavimo įstatymą, vykdomas 3 etapais:

1) parengiamasis – nustatyti planavimo tikslai, parengta ir patvirtinta darbų planavimo programa, pagal kurią nenumatyta rengti teritorijos vystymo koncepciją, nenumatyta atlikti strateginis pasekmių aplinkai vertinimas.

2) rengimo:

I. esamos būklės įvertinimas;

II. bendrųjų sprendinių formavimas ir III. sprendinių konkretizavimas sujungiamas į vieną etapą.

3) baigiamasis:

I. sprendinių viešinimas;

II. derinimas;

III. tikrinimas VPSI;

IV. dokumento tvirtinimas ir registravimas.

## DUOMENYS APIE PLANUOJAMĄ SKLYPĄ:

Žemės sklypas Liepų g.9 (kad. Nr. 5250/0006:517), Kauno r. sav. Ringaudų sen. Ringaudų k.

Sklypo plotas - 0,1283 ha. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis - kita; žemės sklypo naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos, žemės sklypo naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Esami apribojimai sklype: - Kelių apsaugos zonos (III- skyrius, antras skirsnis)

Įregistruotos ribos:



Ištrauka iš VĮ REGISTRŲ CENTRAS duomenų bazės

1. X/Y: 6083576.46/487674.86
2. X/Y: 6083576.71/487666.92
3. X/Y: 6083576.71/487666.86
4. X/Y: 6083594.76/487657.13
5. X/Y: 6083612.63/487654.73
6. X/Y: 6083637.55/487657.39
7. X/Y: 6083637.06/487682.97

Esami įregistruoti statiniai:

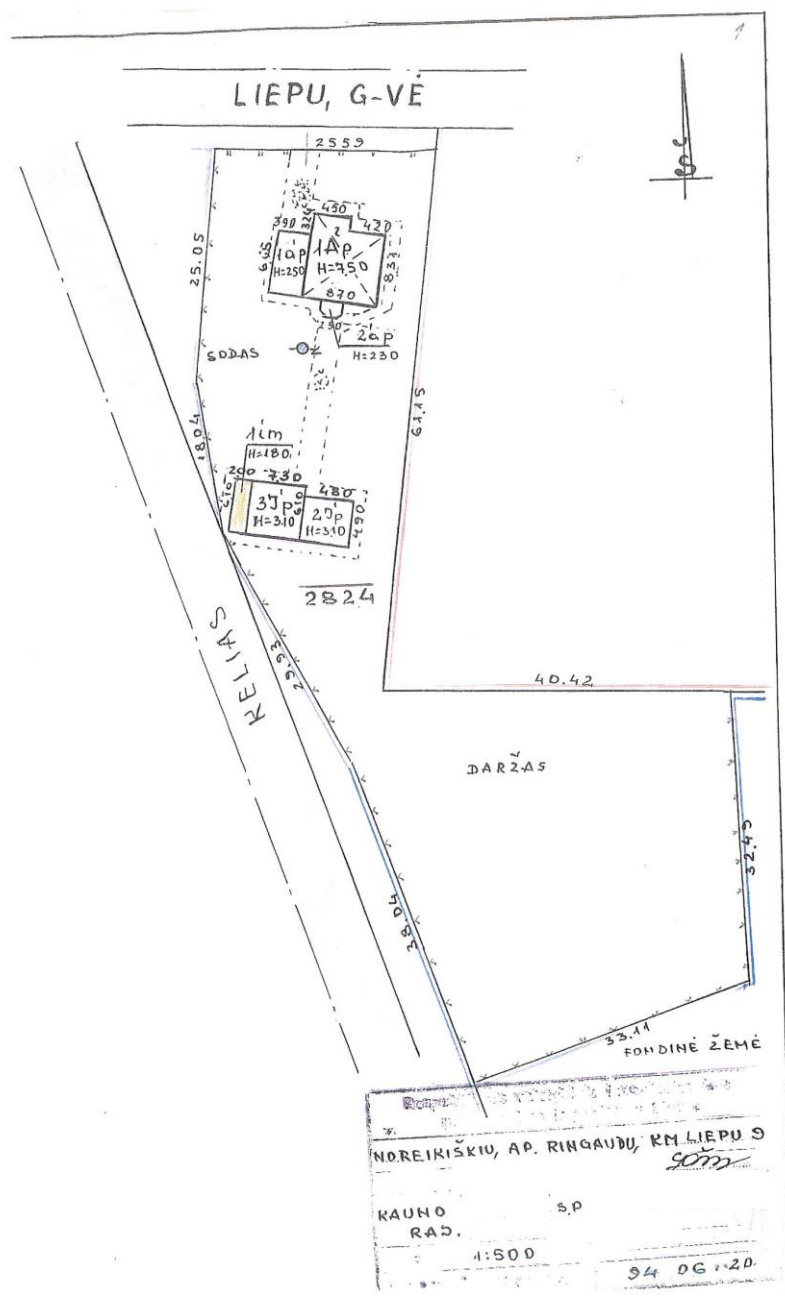
- Pastatas - Gyvenamasis namas 1A2p, (unikalus Nr. 5298-8014-0014); naudojimo paskirtis: Gyvenamoji (vieno buto pastatai).

Pastatas - Ūkio pastatas 2I1p (unikalus Nr. 5298-8014-0025, naudojimo paskirtis pagalbinio ūkio;

Pastatas - Ūkio pastatas 3I1p (unikalus Nr. 5298-8014-0036, naudojimo paskirtis pagalbinio ūkio;

- Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai (unikalus Nr. 5298-8014-0014 paskirtis: Kiti inžineriniai statiniai (kiemo įrenginiai)

Nuosavybės teisė į žemės sklypą su statiniais:



Ištrauka iš kadastrinės bylos nuosavybės



*Ištrauka iš Regia*

## **GRETIMYBĖS**

Šiaurės pusė : **Liepų gatvė** ( unikalus Nr.4400-1152-7616) D kategorija. Priešingoje gatvės pusėje žemės sklypas:

**\*Kauno r. sav., Akademija, Liepų g. 10**, daikto pagrindinė naudojimo paskirtis – kita; žemės sklypo naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos;

savininkai :

Rytų pusė - žemės sklypas:

**\*Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., Liepų g. 7,**

žemės sklypo naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos, žemės sklypo naudojimo pobūdis- mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;

Savininkai:

Pietų pusė - žemės sklypas

**\* Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., Margirio g. 1A,**

žemės sklypo naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos, žemės sklypo naudojimo pobūdis-  
mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos; , savininkas :

Vakarų pusė – **Margirio gatvė** (unikalus Nr. 4400-1152-7570) - D kategorija,

Kitoje gatvės pusėje žemės sklypai :

**\*Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., Margirio g. 2,**

žemės sklypo naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos, žemės sklypo naudojimo pobūdis-  
mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;

Savininkas -

**\*Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., Margirio g. 2B**

žemės sklypo naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos,

žemės sklypo naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;

savininkas -

**\*Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., Liepų g. 11,**

daikto pagrindinė naudojimo paskirtis – kita,

žemės sklypo naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos;

savininkas -

**\*Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., Pilėnų g. 3**

žemės sklypo naudojimo būdas- gyvenamosios teritorijos

žemės sklypo naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos,

savininkai –

---

## ESAMOS PADĖTIES VERTINIMAS

### PLANUOJAMAS SKLYPAS KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDRAJAME PLANE

Planuojamoje teritorijoje galiojantys aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentai:

- o T00073030 Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimas;
- o T00086446 Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas;
- o T00026959 (000522006004) Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema .
- o T00083905 Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas
- o T00071985 Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas.

Planavimo darbų programoje pateikta situacijos schema yra bendro pobūdžio situacijos schema, leidžianti suprasti planuojamo sklypo padėtį bendrame Ringaudų gyvenvietės kontekste.

Suplanuotos teritorijos dalyje numatomos teritorijos naudojimo ir apsaugos priemonės, statybų bei aplinkos tvarkymo priemonės, statybos reglamentai, nustatomas teritorijos naudojimo tipas

(vadovaujantis LR Žemės ūkio ministro ir LR Aplinkos ministro 2005-01-20 įsakymu Nr. 3D-37/D1-40 (aktuali redakcija).

Jokie sprendiniai, neatitinkantys aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, nenumatomi.

Įregistruotas planuojamo žemės sklypo žemės naudojimo būdas „Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis - kita; žemės sklypo naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos, žemės sklypo naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos” atitinka žemės naudojimo būdą – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).





Ištrauka iš Kauno r. sav. Bendrojo plano (I pakeitimo 2017m) reglamentų plano

Teritorijos naudojimo tipas	Yraujantys teritorijos požymiai	būdas ir pobūdis; Kiti galimi žemės naudojimo būdai ir pobūdžiai	Maksimalus užstatymo intensyvumas sklype (UI)	pastatų aukštumas (negalioja technologiniams įrenginiams, bažnyčioms)	Maksimalus užstatymo intensyvumas sklype (UI)	pastatų aukštumas (negalioja technologiniams įrenginiams, bažnyčioms)
<b>URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS</b>						
Intensyviaus užstatymo mišrios gyvenamosios teritorijos		Teritorijos, kuriose dominuoja intensyviaus gyvenamosios paskirties užstatymas su reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra	≤1.0	3 a. (12 m)	≤1.0	3 a. (12 m)
Vidutinio užstatymo intensyvumo mišrios gyvenamosios teritorijos		Teritorijos, kuriose dominuoja vidutinio intensyvumo gyvenamosios paskirties užstatymas su reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra	≤0.6	3 a. (12 m)	≤0.6	2 a. (9 m)
Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos		Teritorijos, kuriose dominuoja mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios paskirties užstatymas su jos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra	≤0.5	2 a. (8,5 m)	≤0.4	2 a. (8,5 m)
Paslaugų ir kompleksų teritorijos		Teritorijos, skirtos visuomenės poreikiams, paslaugoms: socialinei bei aptarnavimo ir paslaugų veiklai (mokslo, sveikatos apsaugos, maldos namų ir kt.)	≤0.8	3 a. (12 m)	≤1.0	3 a. (12 m)
Komercinės paskirties teritorijos		Teritorijos, kuriose dominuoja prekybos, paslaugų ir pramonės statiniai	≤0.8	3 a. (12 m)	≤1.0	3 a. (12 m)

Planuojamas žemės sklypas yra funkcinėje zonoje – Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos.



*Ištrauka iš Kauno r. sav. Bendrojo plano inžinerinės infrastruktūros plano*

ADMINISTRACINĖS RIBOS	
	APSKRITIES RIBA
	SAVIVALDYBIŲ RIBOS
	CENTRALIZUOTAS VANDENTIEKIS
	NUOTEKŲ VALYMO ĮRENGINIAI
	CENTRALIZUOTOS BUITINĖS NUOTEKOS
	CENTRALIZUOTAS ŠILUMOS TIEKIMAS
	CENTRALIZUOTOS LIETAUS NUOTEKOS
	CENTRALIZUOTAS DUJOTIEKIS
	BUITINIŲ NUOTEKŲ TINKLŲ PLĖTRA
	VANDENTIEKIO TINKLŲ PLĖTRA

Planuojamas sklypas yra centralizuotų inžinerinių tinkle zonoje. Planuojamas žemės sklypas yra urbanizuotoje aplinkoje, papildomos investicijos gatvių ir inžinerinių tinklų plėtrai nereikalingos.

## **PLANUOJAMOS TERITORIJOS ĮTAKA URBANISTINEI STRUKTŪRAI, INŽINERINEI IR SOCIALINEI INFRASTRUKTŪRAI, KRAŠTOVAIZDŽIUI**

### **Atitikimas aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams**

1. Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I pakeitimas.

Pertvarkoma teritorija yra Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I pakeitimo, patvirtinto

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprend. Nr. TS-299, TPD reg. Nr. T00073030 (2017-11-16 tarybos sprend. Nr. TS-411 patv. BP I-ojo pakeitimo koregavimas) sprendiniuose mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos, kuriose dominuoja mažo užstatymo intensyvumo



gyvenamosios paskirties užstatymas su aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra. Teritorijoje numatomi ir neprioritetiniai žemės naudojimo būdai: gyvenamosios teritorijos; komercinės paskirties teritorijos; visuomeninės paskirties teritorijos; atskirųjų želdynų teritorijos; rekreacinės teritorijos; inžinerinės infrastruktūros teritorijos; miškų ūkio paskirties žemė.

Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-ojo keitimo sąlygose (paslaugos Nr.

K-RJ-52-19-452) pertvarkoma teritorija patenka į pirmo tipo urbanizuotas ir urbanizuojamas teritorijos funkcines zonas, kuriose įvardintos urbanistinės struktūros tęstinumas - išlaikomas santykinai tolygus

teritorinis urbanistinių centrų pasiskirstymas. Ringaudai patenka vieną iš savivaldybės lygmens papildantį urbanistinį centrą, kuriuose koncentruojamos funkcijos būtinųjų paslaugų užtikrinimui, gyventojų gyvenimo kokybės palaikymui. Formuojant paslaugų įvairovę, svarbu įvertinti šių gyvenamųjų vietovių ir jų apylinkių gyventojų amžiaus sudėtį, atitinkamus poreikius, teikti mobilies paslaugas. Ypač svarbu užtikrinti gerą susisiekimą su aukštesnio lygmens urbanistiniais centrais, kuriuose telkiamos aukštesnio lygmens, santykinai retesnio naudojimo paslaugos.

## 2. Specialieji planai:

2.1 Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo, patvirtinto 2021-07-01 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-256, sprendiniuose aglomeracija numatyta Kauno miesto Kauno rajone, vandens tiekimo ir tvarkymo būdas centralizuotasis geriamojo vandens tiekimas ir centralizuotasis arba individualusis nuotekų tvarkymas. Esami inžineriniai tinklai nuo nuo Liepų gatvės privačiame žemės sklype, tame ruože kur numatytas inžineriniams tinklams servitutai. Geriamojo vandens tiekimo tinklus projektuoti nuo UAB „Giraitės vandenys“ priklausančių geriamojo vandens tiekimo tinklų esančios Margirio gatvės. Nuotekų tvarkymo tinklus jungti prie UAB „Giraitės vandenys“ priklausančių nuotekų tvarkymo tinkle, esančių Margirio g. 1A sklypo zonoje.

2.2 Būtina išlaikyti normatyvinius atstumus nuo sklype esančių tinklų. Paviršinių (lietaus) nuotekų kiekiai maži, todėl lietaus nuotekų tinklai nenumatomi. Detalesni eksploatuojamų tinklų nuvedimai bei projektavimai bus numatomi techninio projekto metu. Projektiniai sprendiniai neigiamos įtakos neturi.

2.3. 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 paviršinio vandens nuotakų tinklai yra nuvesti iki artimiausio vandens telkinio, kuriame yra lietaus nuotakyno tinklo vandens išleistuvas. Projektiniai sprendiniai neigiamos įtakos neturi.

2.4. Dviračių trasų per Kauno rajono sav., Akademijos, Ringaudų ir Kačerginės seniūnijas specialiojo plano, patvirtinto 2012-06-04, sprendiniuose numatoma alternatyvi trasos vieta palei Gėlių gatvę, kuri pertvarkomai teritorijai neigiamos įtakos neturės, nes projektiniai sprendiniai bei dviračių trasa nesiriboja vienas su kita.

2.5. Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano, patvirtinto 2014- 06-19 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-275, sprendiniuose greta planuojamos teritorijos Gėlių gatve yra numatyta vietinės reikšmės dviračių trasa – I prioritetas bei nacionalinė autoturizmo trasa „Nemuno kelias“. Pertvarkomai teritorijai neigiamos įtakos neturės, nes planuojamas sklypas bei dviračių trasa nesiriboja vienas su kitu.

2.6. Kauno rajono savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano, patvirtinto 2012-01-26 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-43, sprendiniuose duomenų nerasta, projektiniai sprendiniai neigiamos įtakos neturi.

2.7. Kitų Kauno rajono savivaldybės teritorijos specialiųjų planų (degalinių išdėstymo) sprendiniai planuojamoje teritorijoje nenumatyti.

2.8. Konkrečių gatvių ir kelių patvirtintų specialiųjų planų sprendiniai į planuojamą teritoriją nepatenka.

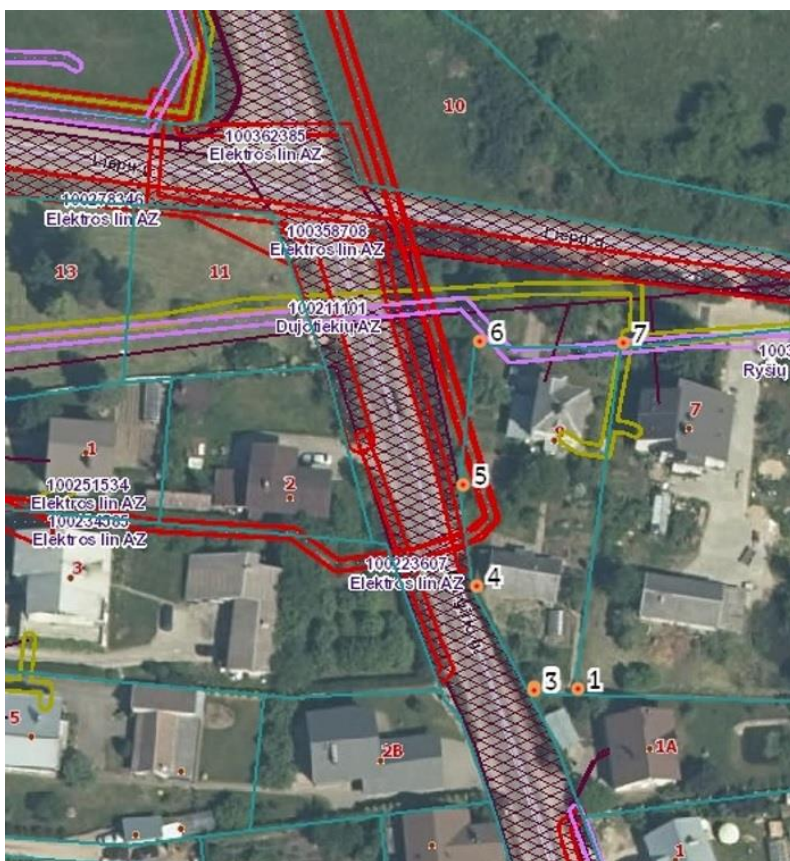
### Inžinerinė infrastruktūra

Sklypas yra Kauno rajono savivaldybėje, Ringaudų seniūnijoje, Ringaudų kaime. Planuojama teritorija nepatenka į krašto kelio Nr. 140 (Kaunas-Zapyškis-Šakiai) apsaugos zonas.

Planuojamame sklype yra įregistruotas apribojimas „Kelių apsaugos zonos (10m). Specialiosiomis sąlygomis reglamentuotoje apsaugos zonoje yra pastato priestatas ( 1’ m), kuris numatomas griauti.

Į planuojamą sklypą patenkama nuo krašto kelio Nr. 140 (Kaunas-Zapyškis-Šakiai), Gėlių gatve iki iki D kategorijos Margirio ir Liepų gatvių. Planuojamas žemės sklypas yra urbanizuotoje aplinkoje, papildomos investicijos gatvių ir inžinerinių tinklų plėtrai nereikalingos. Įvažos į planuojamą žemės sklypą esamos.

Sklype yra visi reikalingi inžineriniai tinklai pastatų funkcionavimui.



Ištrauka iš VĮ REGISTRŲ CENTRAS duomenų bazės

### **Poveikis supančiai socialinei, kultūrinei, gamtinei aplinkai**

1. Planuojama teritorija į saugomas teritorijas ar jų buferines zonas nepatenka.
2. Planuojama teritorija į gamtos paminklų, kultūros paveldo objektų teritorijas ir apsaugos zonas bei pozonius nepatenka.
3. Planuojama teritorija į Natura 2000 buveinių apsaugai svarbias teritorijas (BAST) ir paukščių apsaugai svarbias teritorijas (PAST) nepatenka.
4. Planuojama teritorija į gamtinio karkaso teritoriją nepatenka.
5. Bendruoju planu numatytas pastatų aukštingumas iki 12m (3 a.). Esami ir numatomi pastatai neviršija reglamentuotų statinių aukščių.

### **Išvados**

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

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

Planuojamas sklypas, realizavus sprendinius pagal planavimo tikslus, neigiamos įtakos gretimai aplinkai neturės. Nenumatoma jokia ūkinė veikla, kuri trikdytų esamą tvarką susiformavusioje gyvenamojoje aplinkoje.

Probleminės situacijos - nėra.

*PV Rūta Valatkevičienė*

*Kvalif. Atest. A763*

## DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

**1. Planuojamos teritorijos suplanavimo sprendiniai formuojami vadovaujantis ESAMOS PADĖTIES VERTINIME** išvardintais aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentais, teritorijų planavimą reglamentuojančiais teisės aktais bei TPDRIS išduotomis Teritorijų planavimo sąlygomis.

### 1.1. SKLYPŲ SUPLANAVIMAS. REGLAMENTAI

Planuojant teritoriją, vadovujamasi :

\*Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8 „Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“; Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatomos vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymu;

\*Statybos techniniu reglamentu STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“;

\* Statybos techniniu reglamentu STR2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;

Teritorijai nėra nustatytų apribojimų iš aplinkinėse teritorijose rengtų ir patvirtintų detaliojo planavimo dokumentų.

Suplanuoti du sklypai, kurių užstatymo tipas - (GV):

1.1.1. Sklypas Nr.1( Liepų g.9). Plotas 774m<sup>2</sup> (0,0774ha).

Žemės naudojimo būdas –vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G2;  
Užsatymo tankis 33%, Užstatymo intensyvumas( koef.) – 04. Želdynai – ne mažiau 25%.

1.1.2. Sklypas Nr.2 ( prie Margirio g.). Plotas 509m<sup>2</sup> (0,0509ha).

Žemės naudojimo būdas –vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G2;  
Užsatymo tankis 37%, Užstatymo intensyvumas( koef.) – 04. Želdynai – ne mažiau 25%.

Servitutai neplanuojami.

Suplanuotuose sklypuose statybos linija susiformavusi, esama. Numatomos inžinerinių tinklų apsaugos zonos, užstatymo zonos, nustatomi maksimalūs užstatymo tankio, intensyvumo bei leistino pastatų aukščio rodikliai. Naujų objektų statyba turi būti sprendžiama techniniais projektais pagal užsakovo techninę užduotį projektavimui bei suinteresuotų institucijų išduodamas projektavimo sąlygas. Naujų pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinę ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Nauji statiniai turi būti išdėstomi sklypuose taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai.

Planuojamoje teritorijoje numatomas maksimalus pastatų aukštis 8,5 metrų. Atstumas iki sklypo.3,00m.

Parkavimo skaičiavimai: Automobilius parkuoti numatoma sklypo ribose. Automobilių vietų skaičius skaičiuojamas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ red. 2022-03-11. Vienbučių ir dvibučių namų sklypams automobilių parkavimas reglamentuojamas STR 2.06.04:2014 30 lentelė „Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius“ p.1.4.

Planuojama sklypas privati nuosavybė. Sklypui galioja specialiosios žemės ir miško sąlygos.

Esama įregistruotos specialiosios sąlygos – Kelių apsaugos zonos ( III- skyrius, antras skirsnis).

Suplanuotiems sklypams nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1.1.2. Sklypas Nr.1 ( Liepų g.9).

-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)

-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

-Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

--Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius,antrasis skirsnis).

1.2.2 Sklypas Nr.2 ( prie Margirio g.).

**-Kelių apsaugos zonos ( III skyrius, antras skirsnis) -įregistruota .**

-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)

-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

-Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius,antrasis skirsnis).

Pastabos.: Apribojimų plotus tikslinti geodezinių matavimų metu.

## **GAISRINĖ SAUGA**

-Vadovaujamas Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu: „Dėl Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“, 2010 m. gruodžio 7 d. Nr. 1-338 (suvestinė redakcija nuo 2020-05-01).

Prie pastatų ir inžinerinių statinių užtikrinamas priešgaisrinis automobilių privažiavimas.

Išlaikomi norminiai atstumai iki tolimiausios statybos zonos ribų.

Išlaikyti atstumus tarp pastatų pagal Statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004, X skirsnio reikalavimus ir užtikrinti statinio esminio reikalavimo „Gaisrinė sauga“ nuostatas.

Išlaikyti atstumus tarp pastatų pagal Statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004, X skirsnio reikalavimus ir užtikrinti statinio esminio reikalavimo „Gaisrinė sauga“ nuostatas. Gaisro plitimas į gretimus pastatus turi būti užtikrintas išlaikant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų pagal Gaisrinių saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę.

## Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

6 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

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos turi būti įgyvendinamos rengiant statinių techninius projektus. Techninio projekto metu, patikslinus pastatų atsparumo ugniai laipsnį, pastatai turi būti projektuojami įgyvendinant Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas.

Koreguojamo detaliojo plano sprendiniai atitinka gaisrinės saugos reikalavimus (pagal Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymą "Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo 2013 m. gruodžio 31 d. Nr. D1-995/1-312.) ir STR. XV. GAISRO GESINIMAS IR GELBĖJIMO DARBAI p. 148.

Užtikrinamas gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas.

Realizuojant detaliojo plano sprendinius, rengiant statinių techninius projektus pastatų išdėstymas turi atitikti galiojančias normas ir taisykles. Bet kuriuo atveju turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai tarp pastatų. Jei nėra galimybės išlaikyti šių atstumų, jie gali būti sumažinti numatant projekte atitinkamas kompensacines priemones- ugniasienes.

### **APLINKOS APSAUGA, TERITORIJOS ŽELDINIAI**

Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas 2019-06-19, Nr. 9862 (red. 2020 m. sausio 1 d.).

Minimalus žaliųjų plotų skaičius – 25%. Saugotinių medžių sklype nėra.

(Pagal atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normas (patvirtinta 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694), redakcija 2017-05-26 LR AM įsakymu Nr. D1-453,

Techninių projektų rengimo metu žaliųjų plotų suplanavimas gali būti, tačiau negali būti mažiau 25% suplanuoto sklypo ploto.

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

Poveikis aplinkai. Teritorijoje nenumatoma veikla agresyvi supančiai aplinkai, ar į aplinką išskirianti kenksmingas chemias medžiagas.



Saugotini želdiniai – planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra

### **Triukšmas, oro tarša.**

Planuojama teritorija nesiriboja su krašto keliu Nr.140 (Kaunas-Zapyškis-Šakiai)

Sklypuose numatomas maksimalus 8,5m užstatymas. Suplanuoti sklypai metu esami sklypai yra gyvenamosios paskirties-Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1.

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma vykdyti veikla, kuri galėtų pabloginti gyvenimo kokybę . Dalis planuojamos teritorijos tiesiogiai ribojasi su gyvenamosiomis teritorijomis, šiuose sklypuose yra pastatyti vienbučiai gyvenamieji namai, o sklypo perimetru yra įrengta tvora. Planuojama teritorija gausiai apželdinta. Kelių apsaugos zonoje realizuojant detaliojo plano sprendinius, esantis pastatas turi būti suprojektuotas taip, kad joje nebūtų gyvenamųjų patalpų.

Galima transporto taršos įtaka minimali ir atitinka visuomenės rizikos veiksnių atžvilgiu, kaip tai numatyta visuomenės sveikatos saugos teisės aktuose nustatytuose reikalavimuose – Lietuvos Respublikos visuomenės sveikatos priežiūros įstatymo 21 str. 1 d., Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo 3 str. 5 d., nurodytas nuostatas. Detalaus plano keitimas netrukdys kurti sveiką, saugią, darnią gyvenamąją aplinką ir visavertę gyvenimo sąlygas aplinkinėse gyvenamosiose vietovėse. Planuojama veikla atitinka visuomenės sveikatos saugos teisės aktų reikalavimus.

## **2.Planuojamos teritorijos Inžinerinės infrastruktūros formuojami, vadovaujantis:**

ESAMOS PADĖTIES VERTINIME išvardintais aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentais, teritorijų planavimą reglamentuojančiais teisės aktais bei TPDRIS išduotomis Teritorijų planavimo sąlygomis.

### **2.1. ELEKTROS IR DUJŲ TIEKIMAS**

Planuojamoje teritorijoje išlaikomi vertikalūs ir horizontalūs atstumai nuo veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų pagal (LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93 Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo, LR Energetikos ministro 2012-11-23 įsakymas Nr. 1-228 Dėl dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklių patvirtinimo).

Įvadai esami, Atsiradus poreikiui projektuoti naujus tinklus ar esant būtinybei, planuojamoje teritorijoje numatyti trukdančių numatomi statybai veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų iškėlimą (LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127 Dėl Elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių prijungimo prie elektros tinklų tvarkos aprašo patvirtinimo, LR Energetikos įstatymas.

Į suplanuotą sklypą Nr. 1 yra atvesti elektros ir dujų tinklai.

Į suplanuotą sklypą Nr.2 numatyta galimybė atvesti elektros ir dujų tinklus.

Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros ar gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas, ar sąlygas esamų elektros ir dujų tinkle iškėlimui ar apsaugojimui, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų. Sudaryta sutartis „ELEKTROS ENERGIJOS PIRKIMO-PARDAVIMO IR PASLAUGOS TEIKIMO BUITINIAMS VARTOTOJAMS SUTARTIS 2022-10-17

### **2.2. RYŠIŲ TINKLAI**

Planuojamoje teritorijoje yra paklota Telia Lietuva, AB RKKs su esamais ryšių kabeliais. Projektuojant statinių ir inžinerinių tinklų statybos darbus, numatyti apsaugines zonas dėl esamų požeminių ryšių komunikacijų išsaugojimo (perkėlimo) ir trasas dėl naujų komunikacijų į būsimuosius objektus paklojimo.

Į suplanuotą sklypą Nr. 1 yra atvesti ryšių tinklai.

Į suplanuotą sklypą Nr.2 numatoma atvesti ryšių tinklus nuo esamo ryšių šulinio Nr. 124 Margirio – Liepų gatvių raudonųjų linijų ribose.

Naujų ryšių tinkle projektavimui atskirai gauti konkretaus objekto prisijungimo sąlygas, projektuoti ir tiesti tinklus, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.

### 2.3. TRANSPORTAS.

Planuojama teritorija nesiriboja su valstybinės reikšmės keliais (kuriuos valdo, naudoja ir jais disponuoja Kelių direkcija) ir nepatenka į šių kelių apsaugos zonų ribas, todėl Kelių direkcija sąlygų nenustato.

Planuojama teritorija nepatenka į krašto kelio Nr. 140 (Kaunas-Zapyškis-Šakiai) apsaugos zonas.

Planuojamame sklype yra įregistruotas apribojimas „Kelių apsaugos zonos (10m). Specialiosiomis sąlygomis reglamentuotoje apsaugos zonoje yra pastato priestatas ( 1b), kuris numatomas griauti.

Įvažos į suplanuotus sklypus Nr.1 ir Nr.2 neprojektuojamos , esamos įvažos atitinka poreikius.

### 2.4. VANDENS TIEKIMAS IR NUOTEKŲ ŠALINIMAS

Vadovaujamesi vandentiekio ir nuotekų tinklų apsaugos zonų reikalavimais.

Sprendžiant paviršinių (lietaus) nuotekų nuvedimą vadovautis Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu.

Lietaus nuotėkų tinklai Lietaus nuotekų tvarkymo būdai detalajame plane numatomi keli variantai:

A. nuotekas numatoma surinkti sklypuose, išvalyti ir infiltracijos būdu išleisti į aplinką (nestatybinėje kelio apsaugos zonoje, žaliuosiuose plotuose). Vandens kiekiai, infiltracijos šuliniai ir pan., privalo būti apskaičiuoti pastatų techninio projekto metu, jeigu bus pasirinktas šis nuotekų tvarkymo variantas) .

B. surinktos sklypuose ir apvalytos lietaus nuotekas numatoma ateityje išleisti į centralizuotus lietaus tinklu

Margirio ar Liepų gatvėje (Margirio gatvėje yra centralizuoti lietaus nuotekų tinklai)

Į suplanuotą sklypą Nr. 1 yra atvesti vandentiekio ir nuotekų tinklai.

Į suplanuotą sklypą Nr.2 gautos prisijungimo sąlygos vandentiekio ir nuotekų projektavimui ir įrengimui. Projektas pridedamas detaliojo plano sprendinių sudėtyje.

### 2.5 MELIORACIJOS SISTEMOS .

Drenažas. Planuojamoje teritorijoje yra melioracijos įrenginiai. Norint statyti sklypuose pastatus, būtina

užtikrinti greta esančių sklypų drenažo veikimą, jei tai priklauso nuo sklype esančio drenažo melioracijos įrenginių.

Jeigu pastatų techninio projekto metu paaiškėtų faktas, kad būtina įvykdyti drenažo perkėlimą, prieš vykdant drenažo perklojimą, būtina parengti drenažo rekonstrukcijos projektą ir jį suderinti su Kauno rajono savivaldybės administracija.

Tiesiant naujus inžinerinius tinklus per kitus sklypus, turi būti gauti tų sklypų savininkų sutikimai pagal LR nustatytus reikalavimus. Nutiesus inžinerinius tinklus, į sklypų registro dokumentus turi būti įrašyti apribojimai nuo jų. Apribojimų plotus nustatyti geodezinių matavimų metu.

*PV Rūta Valatkevičienė*

*Kvalif. Atest.A763*

