

**Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2003-04-05 įsakymu Nr. ĮS-370 patvirtinto detaliojo plano keitimo žemės sklype Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Kanapyno g. 4, kadastro Nr. 5270/0008:621, plotas 0,1800 ha  
AIŠKINAMASIS RAŠTAS-SPRENDINIAI**

**I. BENDRIEJI DUOMENYS**

**Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:**

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2003-04-05 įsakymu Nr. ĮS-370 patvirtinto detaliojo plano keitimas žemės sklype Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Kanapyno g. 4, kadastro Nr. 5270/0008:621, kurio plotas 0,1800 ha. TPD Nr. K-VT-52-21-591 (toliau – DP keitimas).

**Planuojamos teritorijos adresas:**

Žemės sklypas Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Kanapyno g. 4, kadastro Nr. 5270/0008:621, kurio plotas 0,1800 ha

**Planavimo organizatorius:** Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius, Savanorių pr. 371, 49500 Kaunas, el. paštas: info@krs.lt

**Planavimo iniciatorius:** A. J., A. J., (nuasmeninta)

**Plano rengėjas:** PV Sonata Liutkevičienė, tel. 8 605 45942, el. paštas: sliutkeviciene@gmail.com

**Planavimo pagrindas:** Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. rugsėjo 9 d. įsakymas Nr. ĮS-2728 „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo“, Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. spalio 1 įsakymas Nr. ĮS-2989 „Dėl detaliojo plano keitimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“.

**Planavimo tikslai ir uždaviniai:** Suformuoti įsiterpusį valstybinės žemės sklypą, kuris bus prijungtas prie žemės sklypo Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Kanapyno g. 4, kadastro Nr. 5270/0008:621, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo tipą ir kita.

**Planavimo procesas:** Detalusis planas – vietovės lygmens. Detaliojo plano atlikimo terminas – 2021 m. III-IV ketvirtis – 2022 m. III ketvirtis.

**Planavimo proceso etapai:** parengiamasis, rengimo ir baigiamasis

**Koncepcijos nustatymo stadija:** koncepcija nerengiama.

**Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV):** nerengiamas.

**Urbanistinės idėjos rengimas:** nerengiamas. Atviras konkursas geriausiais urbanistinei idėjai parengti neorganizuojamas.

**Koncepcijos ir/ar sprendinių nepriklausomas profesinis vertinimas:** neatliekamas.

**Teritorijų planavimo dokumento sprendinių svarstymo ir derinimo tvarka:** sprendinių viešinimas bendraja tvarka, derinimas Teritorijų planavimo komisijoje.

**Teritorijų planavimo dokumentas rengiamas vadovaujantis šiomis planavimo sąlygomis:**

- Detaliojo plano keitimo planavimo darbų programa;
- Kauno rajono savivaldybės administracija 2022-05-16 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG223995;
- AB Energijos skirstymo operatorius 2022-05-02 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG222018;
- AB Telia Lietuva 2022-05-05 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG222491;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2022-05-03 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG222126;
- UAB Giraitės vandenys 2022-05-12 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG223704;
- Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos 2022-05-06 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG222783;

• Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2022-05-16 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG223986.

Planuojamos teritorijos esamos būklės analizei atlikti panaudota 2021-07 parengta topografinė nuotrauka (LKS-94 koordinacių sistemoje, Baltijos aukščių sistema). Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

## II. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

**Teritorijų planavimo dokumentų analizė.** Rengiant DP keitimą išanalizuoti ir įvertinti šie planuojamoje teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai:

- Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-asis pakeitimas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299, 2017-11-16 sprendimu Nr. TS-411, 2020-05-28 sprendimu Nr. TS-233 (T00073030);
- Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema (T00026959)
- Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2021-07-01 sprendimu Nr. TS-256 (T00086446);
- Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-06-19 sprendimu Nr. TS-275 (T00071985);
- Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2019-09-26 sprendimu Nr. TS-345 (T00083905);
- Specialusis Nr. T00074998 Dviračių trasų (takų) Nemuno dešiniąja puse Kauno rajono savivaldybės teritorijoje specialusis planas (T00074998).
- Žemės sklypo Kauno r. sav. Raudondvario sen., Raudondvario k., Kanapyno g. 4 detalusis planas, patvirtintas 2004-04-05 Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu „dėl sklypo padidinimo detaliojo plano patvirtinimo“ Nr. ĮS-370.

Planuojama teritorija apima įsiterpęs valstybinės žemės plotas, bei įregistruotas žemės sklypas: Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Kanapyno g. 4, kadastro Nr. 5270/0008:621.



1 pav. Planuojama teritorijos (ištrauka iš [www.regia.lt](http://www.regia.lt))

## Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-asis pakeitimas (T00073030)



Teritorijos pavadinimas	Žymėjimas	Esminis teritorijos požymis	Teritorijos naudojimo tipai	Galima pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (prioriteto tvarka)	Žemės naudojimo būdai	Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtoms teritorijoms			Teritorijos plėtojimo būdai					Privatoni papildomai rengti teritorijų planavimo dokumentai, nustatantys sąlygas detaliesiems ir kitoms planams rengti	
						7	8	9	10	11	12	13	14		15
URBANIZUOTOS IR URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS															
Esamos užstatytos teritorijos	U.1	Užstatymo branduoliai: potencialios centrinės dalys ir integruoti elementai	GC - Mišri centro teritorija	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kitos paskirties žemė</li> <li>• Konservacinės paskirties žemė</li> <li>• Vandens ūkio paskirties žemė</li> <li>• Žemės ūkio paskirties žemė</li> <li>• Miškų ūkio paskirties žemė</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kitos paskirties žemė:</li> <li>• Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos</li> <li>• Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos</li> <li>• Visuomeninės paskirties teritorijos</li> <li>• Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos</li> <li>• Komerinės paskirties objektų teritorijos</li> </ul>	≤ 1,0	12,5	10%	Užstatymo tankumas, UT max	Saugojimas	Esamų teritorijų modernizavimas ir papildoma statyba (užstatymo tankumas)	Konversija	Nauja plėtra	Nerekomenduojama plėtra	p.21 p.17
	U.2	Esamo užstatymo tankinimo teritorijos	GM -			≤ 0,8	12,5	5%	Užstatymo tankumas, UT max						p.12 p.21

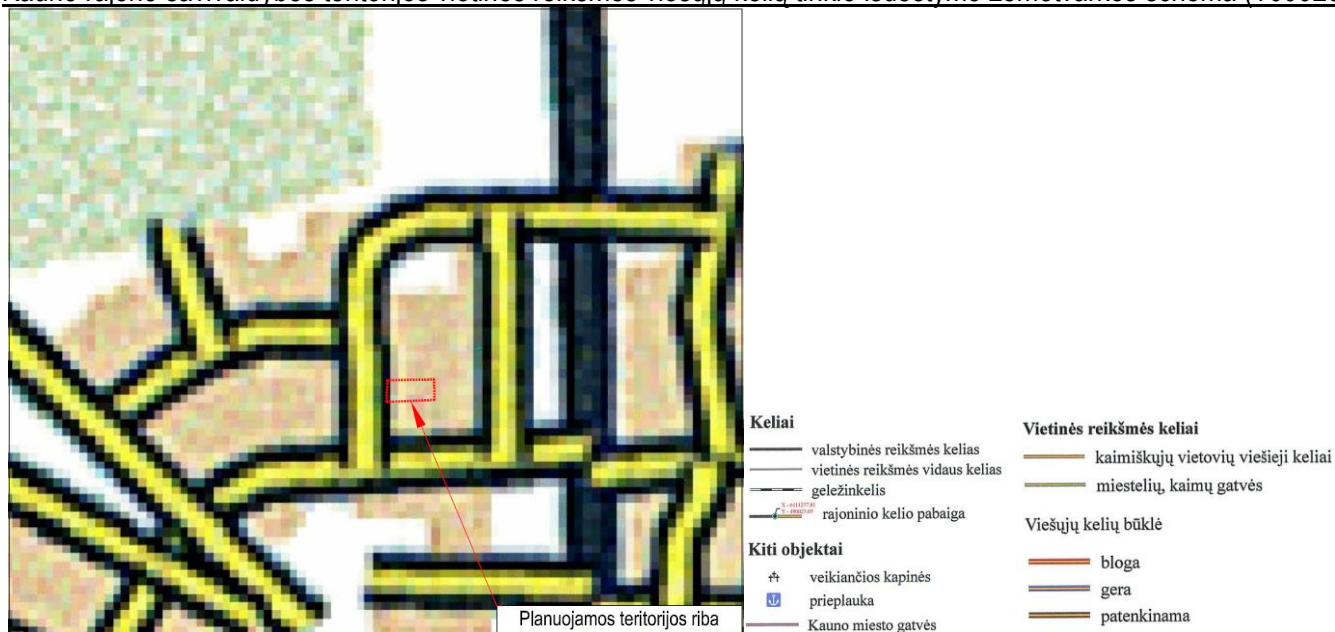
2 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendinius, pertvarkoma teritorija patenka į esamo užstatymo teritoriją – GC-mišrią centro teritoriją. Kadangi pertvarkomuose sklypuose paskirtis ir esami naudojimo būdai nekeičiami, todėl laikoma, kad DP keitimas neprieštarauja Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendiniams.

Vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo „Gamtinio karkaso brėžiniu“, planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą.



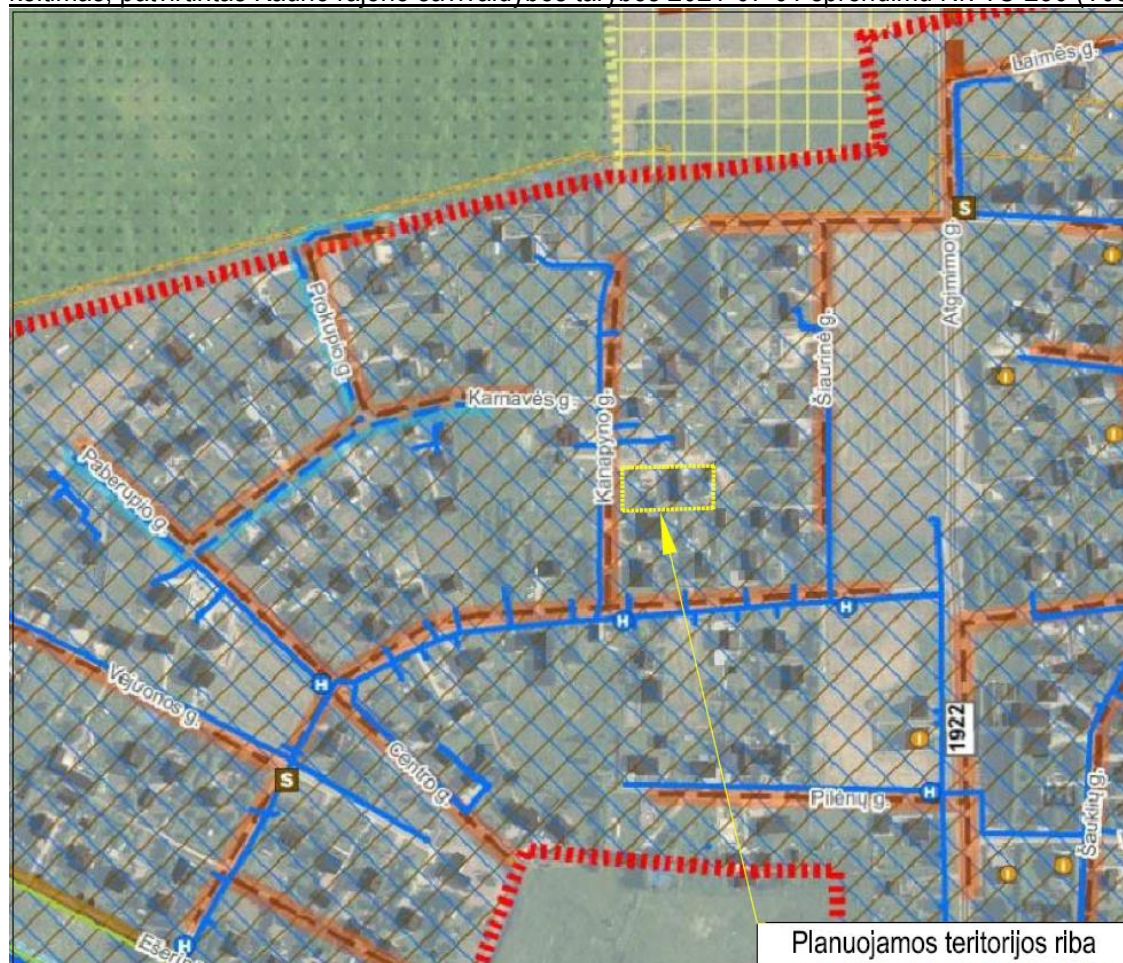
Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema (T00026959).



3 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemos.

Vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemos sprendiniais, pertvarkoma teritorija išsidėsčiusi šalia esamos kaimo gatvės (Kanapyno g.)

Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2021-07-01 sprendimu Nr. TS-256 (T00086446).



#### SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

Viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorija, kurioje numatomas centralizuotasis geriamojo vandens tiekimas ir centralizuotasis arba individualusis nuotekų tvarkymas

- veiklą vykdo viešasis vandens tiekėjas ir nuotekų tvarkytojas
- veiklą vykdo kitas (ne viešasis) vandens tiekėjas ir nuotekų tvarkytojas
- infrastruktūros plėtrą vykdo iniciatorius arba UAB "Giraitės vandenys"
- infrastruktūros plėtrą vykdo iniciatorius arba UAB "Kauno vandenys"
- geriamojo vandens tiekimo infrastruktūros plėtrą vykdo iniciatorius arba UAB "Kauno vandenys", nuotekų tvarkymas individualusis
- Riba skirianti UAB "Giraitės vandenys" ir UAB "Kauno vandenys" aptarnaujamas teritorijas

**Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo būdas**

- centralizuotoji vandens tiekimo sistema
- centralizuotoji nuotekų tvarkymo sistema
- individualusis nuotekų tvarkymas

**Vandens tiekimas**

**Tinklai**

- esami
- planuojami

**Vandenvietė ir jos Nr. ŽGR**

- esama
- planuojama

**Kiti objektai**

- vandens bokštas
- vandens siurblinė
- vandens rezervuaras
- hidrantas

**Nuotekų tvarkymas**

**Tinklai**

- esami
- esami slėginiai
- planuojami
- planuojami slėginiai

**Nuotekų valymo įrenginiai**

- esami
- planuojami
- perteklinio dumblo sausinimo ir kaupimo aikštelė

**Kiti objektai**

**Nuotekų siurblinė**

- esama
- planuojama
- esama privati
- individualūs nuotekų valymo įrenginiai / kaupimo rezervuaras
- inžinerinių komunikacijų koridorius

**Apsaugos zonos**

**Vandenvietės**

- 1-oji (griežto režimo) apsaugos juosta
- 2-oji (mikrobinės taršos apribojimo) juosta
- 3-oji (cheminės taršos apribojimo) juosta
- 3-oji (cheminės taršos apribojimo) juosta (A sektorius)
- 3-oji (cheminės taršos apribojimo) juosta (B sektorius)
- 50 m taršos apribojimo juosta

**Vandens tiekimo, nuotekų tvarkymo infrastruktūros ir komunalinio objekto**

- vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zona
- komunalinio objekto sanitarinė apsaugos zona

**Žemės sklypai**

- sklypo plotas numatomas paimti visuomenės poreikiams
- likusi nuo visuomenės poreikiams paimto sklypo dalis
- rezervuojami sklypai
- suformuotas nuotekų valyklos ar vandenvietės sklypas
- sklypų pantenkančių į AZ, SAZ, VAZ ribos

4 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtos specialiojo plano keitimo.

Vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtos specialiojo plano keitimo sprendimais, pertvarkoma teritorija patenka centralizuotąją vandens tiekimo ir nuotekų zoną.

Kauno rajono turizmo plėtos teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-06-19 sprendimu Nr. TS-275 (T00071985);



**Potencialių turistinių teritorijų plėtos prioritetai**

- 1 Prioritetas
- 2 Prioritetas
- 3 Prioritetas

**Turizmo plėtos teritorijų indeksas**

- T1: - teritorijos numeris
- P2/P1 - išvystymo lygmuo

**Turizmo plėtos teritorijų aptarnavimo centrų indeksas**

- C5:P3 - teritorijos numeris, C5 išvystymo lygmuo, P3

**Dviračių turizmo plėtos trasų prioritetai**

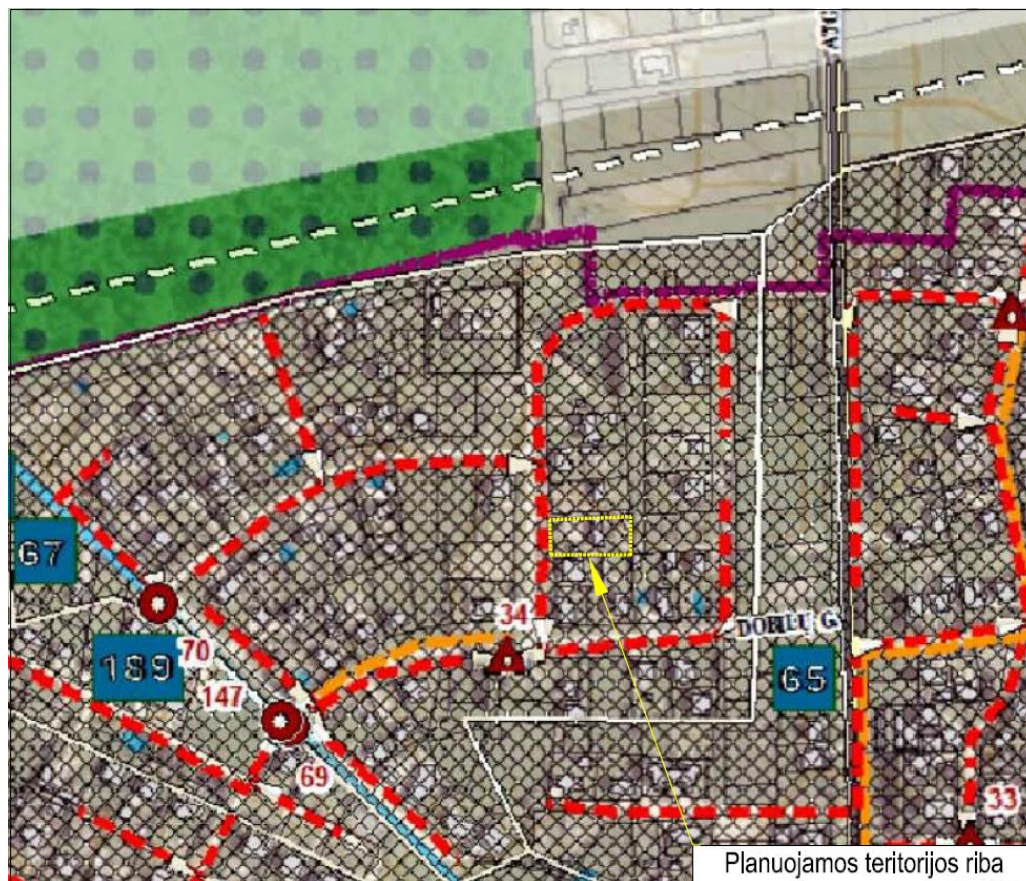
- I prioritetas
- II prioritetas
- III prioritetas
- IV prioritetas

5 pav. Ištrauka iš Kauno rajono turizmo plėtos teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano



Pagal Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano sprendinius, pertvarkoma teritorija nesiriboja su jokiais turizmo plėtrai planuojamais objektais ir statiniais, todėl šio specialiojo plano sprendiniai planuojamai teritorijai įtakos neturės.

Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2019-09-26 sprendimu Nr. TS-345 (T00083905)



6 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano.

Vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendiniais, pertvarkoma teritorija patenka į planuojamą paviršinių nuotekų tinklų teritoriją, kurioje pertvarkomą teritorijas ribojančių gatvių inžineriniuose koridoriuose planuojami paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai.

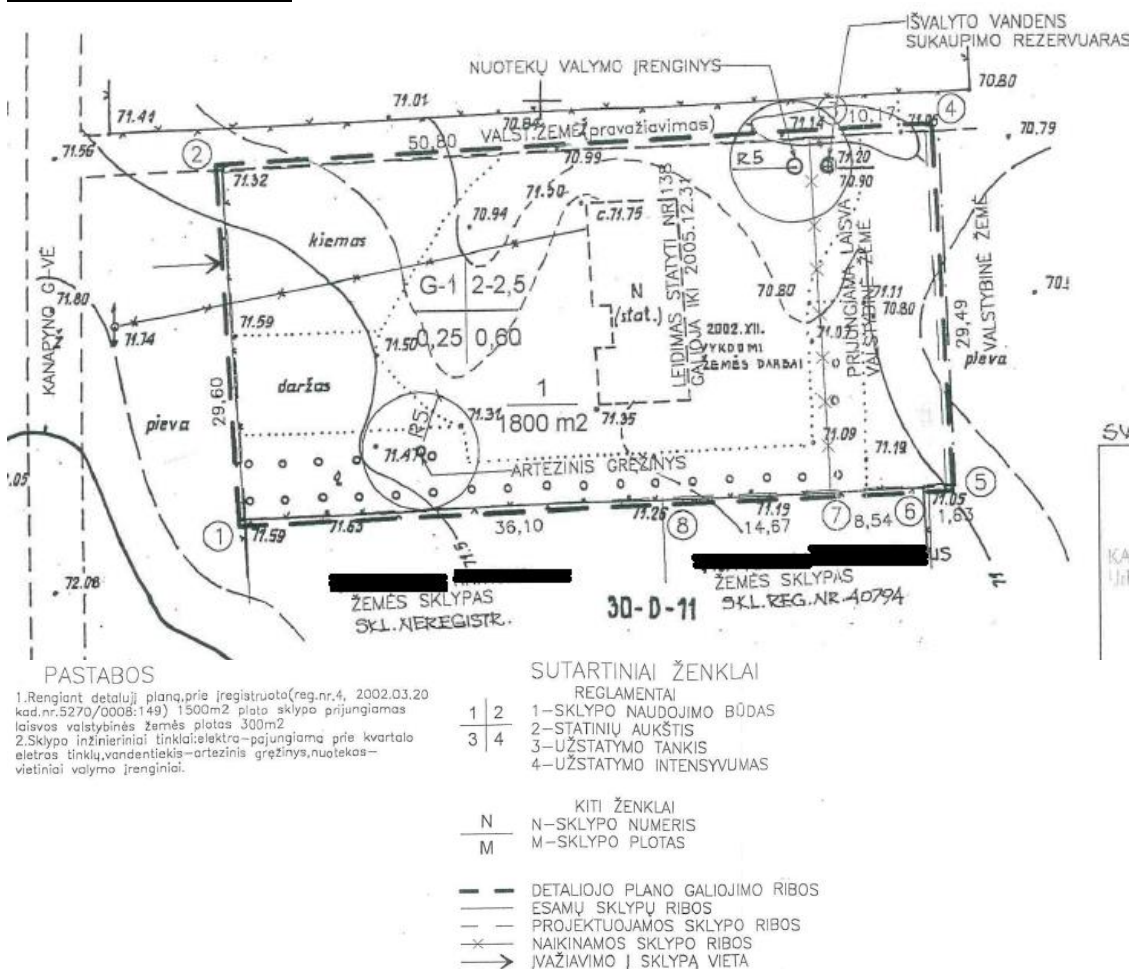
• Dviračių trasų (takų) Nemuno dešiniąja puse Kauno rajono savivaldybės teritorijoje specialusis planas (T00074998)



7. pav. Ištrauka iš Dviračių trasų (takų) Nemuno dešiniąja puse Kauno rajono savivaldybės teritorijoje specialiojo plano.

Kadangi Dviračių trasų (takų) Nemuno dešiniąja puse Kauno rajono savivaldybės teritorijoje specialiojo plano sprendiniai nepatenka į pertvarkomos teritorijų ribas, todėl šio specialiojo plano sprendiniai įtakos planuojamai teritorijai neturės.

• Žemės sklypo Kauno r. sav. Raudondvario sen., Raudondvario k., Kanapyno g. 4 detalusis planas, patvirtintas 2004-04-05 Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu „dėl sklypo padidinimo detaliojo plano patvirtinimo“ Nr. IS-370.





DETALIOJO PLANO TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO PAGRINDINIAI SPRENDINIAI

Sklypo (jo dalies) Nr.	Sklypo(jo dalies) kampų pažymėjimas plane	Sklypo(jo dalies) kampų koordinatės		Sklypo (jo dalies) plotas m <sup>2</sup>	Privalomieji reikalavimai				Kiti reikalavimai			
		X	Y		Žemės sklypo naudojimo būdas (pobūdis)	Statinių aukštų skaičius (nuo-iki)	Užstatymo tankis	Užstatymo intensyvumas	Statinio aukščio altitudė, m	Statinio aukštis nuo žemės paviršiaus, m	Statinio aukštis iki karnyzo, m	Papildomų veiklas apribojimų, servitutų trumpos aprašymas
1	1 2 3 4 5 6 7 8	18264.82 18294.38 18297.22 18297.79 18268.34 18268.24 18267.70 18266.95	18264.82 18294.38 18297.22 18297.79 18268.34 18268.24 18267.70 18266.95	1800	G-1	2-2,5	0,25	0,60				

8 pav. Ištrauka iš Žemės sklypo Kauno r. sav. Raudondvario sen., Raudondvario k., Kanapyno g. 4 detaliojo plano.

**Detalioju planu nustatyta:**

žemės sklypui Nr. 1 (kad. Nr. 5270/0008:621, Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Kanapyno g. 4) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas (pobūdis) – Gyvenamosios teritorijos (Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) (G-1). Užstatymo tipas – nenurodytas. Leistinas pastatų aukštis – nenurodytas. Nustatytas statinių aukštų skaičius: 2–2,5; užstatymo tankis – 25 proc.; užstatymo intensyvumas – 0,60. Užstatymo tipas – Nenurodytas.

**Planavimo teritorijos apibūdinimas**

**Vietovė.** Planuojama teritorija yra Kauno rajono savivaldybės Raudondvario seniūnijos, Raudondvario kaime Planuojamą teritoriją sudaro du įregistruoti žemės sklypai:

1. Adresas: Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Kanapyno g. 4;

Unikalus daikto numeris: 4400-0453-6949;

Kadastro numeris: 5270/0008:621;

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės sklypo naudojimo būdas (pobūdis): Gyvenamosios teritorijos (Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos);

\* **Pastaba:** vadovaujantis žemės naudojimo būdų turinio aprašu, patvirtintu 2005-01-20 d. Nr. 3d-37/d1-40, tikslinamas Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2004-04-05 įsakymu Nr. JS-370 patvirtinto detaliojo plano keitimo žemės sklype Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Kanapyno g. 4, kadastro Nr. 5270/0008:621, sprendiniais sklypui Nr. 1 nustatytas naudojimo būdas - Gyvenamosios teritorijos, bei naudojimo pobūdis - Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, ir nustatomas tik naudojimo būdas - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypo plotas: 0.1800 ha;

Nuosavybė: A. J. , A. J.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).

Planuojamoje teritorijoje esantys statiniai:

Pastatas - gyvenamas namas;

Unikalus daikto numeris: 4400-1632-2633;

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Gyvenamoji (Vieno buto pastatai)

Žymėjimas plane: 1A1m(p); savininkai: A. J.





9 pav. Analizuojama ir planuojama teritorijos (ištrauka iš [www.regia.lt](http://www.regia.lt))

### Kraštovaizdžio analizė

Nagrinėjama teritorija išsidėsčiusi tarp D kategorijos Kanapyno, Dobilų, Šiaurinės, Kernavės ir Paberupio gatvių. Pertvarkomas sklypas ir aplinkui esanti urbanizuota teritorija yra išsidėsčiusi netoli miško. Paviršinius vandenį sudaro tik melioracijos grioviai besiribojantys su analizuojama teritorija iš vakarų pusės. Planuojamoje teritorijoje ir aplinkui ją vyrauja pakankamai lygus reljefas. Kvartalo, į kurį patenka pertvarkomas sklypas, reljefas vyrauja nuo 71 iki 73 m. (Baltijos aukščių sistemos).

Planuojamos teritorijos ribose absoliutinės žemės paviršiaus altitudės kinta nuo 71.46 iki 72.07 m (Baltijos aukščių sistemos).

Planuojamuose sklypuose ir jį supančiuose kvartaluose vyrauja negausiai medžiais ir krūmais apželdintas kraštovaizdis.

### Želdynų analizė

Planuojamuose sklypuose ir aplinkui esančiame kvartale susiformavęs mažas užstatymo intensyvumas, todėl želdynų procentas analizuojamoje teritorijoje yra ne mažiau kaip 50 proc. Papildomas rekreacijai reikalingas zonas užtikrina vos už 500 m. esančios miško teritorijos, o tai suteikia galimybę mėgautis natūralia gamta ją pasiekiant be taršaus transporto, o poilsiui naudojant dviračius ar einant pėsčiomis. Todėl tiek planuojama teritorija, tiek aplinkui esantis kvartalas yra pakankamai aprūpintas poilsiui skirtomis zonomis.

### Urbanistinės struktūros analizė

Planuojama teritorija išsidėsčiusi urbanizuotoje, vienbučiais ir dvibučiais pastatais užstatytoje teritorijoje, kurioje didžioji dalis sklypų yra 0,1500 - 0,1800 ha. dydžio. Šis DP keitimas nepažeis susiformavusių sklypų dydžių, kadangi DP keitimo tikslas apjungtas įsiterpęs valstybinės žemės sklypas su esamu įregistruotu sklypu, taip esamą sklypą padidinant, o ne jį sumažinant, todėl DP keitimo tikslai nepažeis šio kvartalo užstatymo vientisumo, ir nesutankins esamo ir planuojamo užstatymo. Kvartalas, į kurį patenka planuojama teritorija yra skirta vienbučių ir dvibučių pastatų statybai, kurių aukštingumas vyrauja iki 8.5 m. Šiuo metu planuojamoje teritorijoje išsidėstę esami gyvenamieji pastatai su pagalbinio ūkio pastatais. Analizuojamoje teritorijoje šiuo metu pastatais užstatyta apie 90 proc. sklypų, todėl pagal jau esamą užstatymą galima teigti, jog pastatai dažniausiai statomi 1 aukšto su mansarda su dvišlaičiais stogais, pavieniais atvejais statomi pastatai 2 aukštų su sutapdintais stogais. Išskirtinių architektūrinių elementų esamuose pastatuose nenustatyta.

## **Inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą**

Planuojama teritorija išsidėsčiusi kvartale, kuris ribojasi su D kategorijos Kanapyno, Dobilų, Šiaurinės, Kernavės ir Paberupio gatvėmis. Gatvėms Kanapyno, Kernavės ir Paberupio gatvėms suformuoti ir įregistruoti inžineriniai statiniai, kurių plotis yra nuo 15.88 iki 28.19 m. Dobilų gatvei yra suformuotas, tačiau dar neįregistruotas gatvės inžinerinis statinys, kurio plotis apie 19 m. Esamos būklės brėžiniuose šios gatvės statinio ribos atvaizduotos pagal nustatytas statinio koordinates. Šiaurinės gatvei inžinerinis statinys nesuformuotas, todėl šios gatvės raudonosios linijos nustatomos pagal greta esamų įregistruotų sklypų ribas. Atstumas tarp šios gatvės raudonųjų linijų yra ne mažiau kaip 12 m. pločio. Šios, analizuojamą teritoriją supančios gatvės, kvartalą jungia su pagrindine Atgimimo gatve (rajoniniu keliu Nr. 1922), kuri jungia kvartalą su Raudondvario kaime esančiomis švietimo įstaigomis, ir kita patogiam gyvenimui reikalinga socialine infrastruktūra.

Vandentiekis. Nagrinėjamoje teritorija aprūpinta centralizuoto vandentiekio tinklais. Šie tinklai nutiesti Kanapyno, Dobilų, Šiaurinės ir Paberupio gatvių inžineriniuose koridoriuose. Šiuo metu pertvarkomas sklypas naudoja vandenį, gaunamą iš planuojamoje teritorijoje esančio giluminio gręžinio. Pagal 2019-06-06 LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII–2166, III skyriaus dešimtąjį skirsnį „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ vandens tiekimo vamzdynų, įrengiamų didesniame kaip 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 5 metrus į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos.

Nuotekų šalinimas. teritorijoje Dobilų gatvės ir Šiaurinės gatvės inžineriniuose koridoriuose nutiesti centralizuoti nuotekų tinklai. Pertvarkomas sklypas buitines nuotekas tvarko naudojant planuojamoje teritorijoje įrengtus vietinius biologiniais nuotekų valymo įrenginius.

Paviršinių nuotekų šalinimas. Nagrinėjamoje ir planuojamoje teritorijose nėra centralizuotų paviršinių (lietaus) nuotekų šalinimo tinklų. Tačiau vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendiniais, analizuojamoje teritorijoje numatomas lietaus nuotekų tinklų įrengimas. Šiuo metu planuojamoje teritorijoje paviršinės nuotekos šalinamos nuvedant jas į biologinius valymo įrenginius, iš kurių išvalytas vanduo kaupiamas požeminiuose vandenes rezervuaruose, kuriems prisipildžius vanduo išsiurbiamas.

Ryšių tinklai. Ryšio tinklai nutiesti visuose analizuojamos teritorijos Kanapyno, Dobilų, Šiaurinės, Kernavės ir Paberupio gatvių koridoriuose. Pertvarkomame sklype iš Kanapylų gatvės pusės nutiesti ryšių tinklai. Pagal 2019-06-06 LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII–2166, III skyriaus vienuoliktąjį skirsnį „Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos“ elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona – Požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona – išilgai požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 1 metrą į abi puses nuo šių laidinių linijų, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.

Šilumos perdavimo tinklai. Analizuojamoje ir planuojamoje teritorijose ir šalia jų šilumos tinklų nėra.

Elektros tinklai. Elektra aprūpinta visas analizuojama teritorija. Kanapyno ir Dobilų gatvių inžineriniuose koridoriuose nutiestos 0.4 kv. elektros oro linijos, nuo kurių elektra aprūpinti DP keitimu pertvarkomas sklypas. Pagal 2019-06-06 LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII–2166, III skyriaus ketvirtąjį skirsnį „Elektros tinkle apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ oro linijos apsaugos zona – išilgai oro linijos esanti žemės juosta, kurios ribos nustatomos matuojant horizontalų atstumą į abi puses nuo kraštinių oro linijos laidų, ir oro erdvė virš šios juostos. Elektros kabelių zonos ribos nustatomos atsižvelgus į šių linijų įtampą: Požeminių kabelių apsaugos zona – išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta. Transformatorinės ar skirstomojo punkto apsaugos zona yra 5 metrų pločio žemės juosta aplink transformatorinę ar skirstomąjį punktą ir oro erdvė virš šios juostos. Integruotų į pastatą transformatorių apsaugos zonos nenustatomos.

Dujotiekis. Analizuojama teritorija aprūpinta vidutinio slėgio dujotiekio tinklais. Šalia planuojamos teritorijos esančioje Kanapyno gatvėje nutiesti vidutinio slėgio skirstomojo dujotiekio tinklai, kuriais aprūpintas pertvarkomas sklypas. Dujotiekių vamzdyno apsaugos zona – žemės juosta išilgai vamzdyno trasos, virš šios juostos esanti oro erdvė, žemė po šia juosta



bei vanduo virš šios juostos ir po ją: ne didesnio kaip 5 barų slėgio dujotiekių vamzdynų apsaugos zonos ribos yra vienas metras į abi puses nuo vamzdyno sienelės; didesnio kaip 5 barų, bet ne didesnio kaip 16 barų slėgio dujotiekių vamzdynų apsaugos zonos ribos yra po 2 metrus į abi puses nuo vamzdyno sienelės.

Melioracijos sistemos bei įrenginiai. Planuojamoje teritorijoje buvę bendrojo naudojimo drenažo sausintuvai šiuo metu yra nurašyti.

Planuojamoje teritorijoje esantys inžineriniai tinklai bei jų apsaugos zonos pateikti DP keitimo brėžiniuose

### Gretimybės.

Planuojama teritorija iš pietų ribojasi su Dobilų gatve (D kategorija) apie 20 m pločio, kuriai suformuotas, tačiau dar neįregistruotas inžinerinis statinys.

Planuojama teritorija iš vakarų ribojasi su Kanapyno gatve (D kategorija) apie 23 m pločio, kuriai suformuotas, ir įregistruotas inžinerinis statinys unikalus Nr. 440056343652. Inžinerinio statinio savininkas – Kauno rajono savivaldybė.

Už D kategorijos Kanapyno gatvės išsidėstę kaimyniniai sklypai:

Eil. Nr.	Žemės sklypo kadastro (unikalus) numeris	Žemės sklypo adresas	Žemės sklypo plotas, ha	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis/naudojimo būdas (pobūdis)	Nuosavybė
1	5270/0008:139	Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Kanapyno g. 1	0.1504	Kita/ Gyvenamosios teritorijos (Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)	I. J.
2	5270/0008:48	Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Karnavės g. 1	0.1509	Kita/ Gyvenamosios teritorijos (Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)	J. B.

Planuojama teritorija iš šiaurės ribojasi su valstybinėje žemėje esančiu privažiavimo keliu ir su įregistruotais sklypais:

Eil. Nr.	Žemės sklypo kadastro (unikalus) numeris	Žemės sklypo adresas	Žemės sklypo plotas, ha	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis/naudojimo būdas (pobūdis)	Nuosavybė
1	5270/0008:71	Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Kanapyno g. 6	0.1500	Kita/Gyvenamosios teritorijos (Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)	S. G., R. G.
2	5270/0008:1573	Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k.	0.0145	Kita/Gyvenamosios teritorijos Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	LIETUVOS RESPUBLIKA

Planuojama teritorija iš rytų ribojasi ir kaimynystėje esančiais įregistruotais sklypais:

Eil. Nr.	Žemės sklypo kadastro (unikalus) numeris	Žemės sklypo adresas	Žemės sklypo plotas, ha	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis/naudojimo būdas (pobūdis)	Nuosavybė
1	5270/0008:1581	Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k.,	0.0275	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	G. M., N. M.
2	5270/0008:132	Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Šiaurinė g. 3	0.1748	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	G. M., N. M.
3	5270/0008:80	Kauno r. sav., Raudondvario sen.,	0.1575	Kita/Gyvenamosios teritorijos (Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)	G. Š.

		Raudondvario k., Šiaurinė g. 5			
--	--	-----------------------------------	--	--	--

Planuojama teritorija iš pietų ribojasi įsiterpusios valstybinės žemės juosta ir su įregistruotais sklypais:

Eil. Nr.	Žemės sklypo kadastro (unikalus) numeris	Žemės sklypo adresas	Žemės sklypo plotas, ha	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis/naudojimo būdas (pobūdis)	Nuosavybė
1	5270/0008:239	Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Dobilų g. 31	0.1581	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	N. M., G. M.
2	5270/0008:150	Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Dobilų g. 29	0.1576	Kita/Gyvenamosios teritorijos (Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)	D. K., D. K.
3	5270/0008:906	Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Kanapyno g. 2	0.0831	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	S. J., J. J.

**Gamtos ir nekilnojamas kultūros paveldas.** Vadovaujantis Kultūros vertybių registro duomenimis (<https://kvr.kpd.lt>) planuojama teritorija nepatenka į Lietuvos kultūros paveldo teritorijas bei jų apsaugos zonas. Vadovaujantis Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis (<https://stk.am.lt>) planuojamoje teritorijoje nėra gamtos paveldo (geologinių, geomorfologinių, hidrogeologinių, hidrografinių, botaninių bei zoologinių) objektų, zonavimo (funkcinio prioriteto zonos), Natura 2000 (buveinių ir paukščių apsaugai svarbių) teritorijų bei saugomų teritorijų (rezervatų, nacionalinių ir regioninių parkų, atkuriamų ir genetinių sklypų, biosferos rezervatų ir poligonų bei buferinių apsaugos zonų).

**Aplinkos apsauga, oro, vandens, dirvožemio, fizinės taršos lygio vertinimas.** Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos ([www.lgt.lt](http://www.lgt.lt)) duomenimis, planuojama teritorija nepatenka vandenviečių apsaugos zonos ribas, planuojamoje teritorijoje neužregistruoti ekogeologiniai tyrimai ir taršos šaltinių nėra. Planuojama teritorija nepatenka į jokių taršos objektus.

**Visuomenės sveikatos saugos analizė.** Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos ([www.lgt.lt](http://www.lgt.lt)) duomenimis, planuojama teritorija nepatenka į sanitarinių apsaugos zonų ribas ir savo sprendiniais nesukurs sanitarinių apsaugos zonų, todėl visuomenės sveikatos saugai įtakos nėra.

**Viešo saugumo reikmių analizė.** Planuojama teritorija viešam saugumui įtakos neturi ir DP keitimo sprendiniai įtakos neturės.

Planuojamos teritorijos vertingosios savybės:

Šalia planuojamos teritorijos vykdomos ūkinės veiklos nesukuria sanitarinių apsaugos zonų.

Planuojama teritorija nepatenka į jokių taršos objektus;

Planuojama teritorija ribojasi su esama gerai išvystyta susisiekimo infrastruktūra;

### III. SPRENDINIAI

DP keitimo sprendiniai rengiami vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, teritorijų planavimo sąlygose nustatytais reikalavimais, planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais.

#### Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai

Įvertinus DP keitimo tikslus bei uždavinius, planavimo darbų programoje ir teritorijų planavimo sąlygose nustatytus reikalavimus, planuojamoje teritorijoje planuojamas įsiterpęs valstybinės žemės sklypas:



**I ETAPAS:**

Formuojamas sklypas A – tai valstybinės žemės sklypas, įsiterpęs tarp įregistruoto žemės sklypo kad. Nr. 5270/0008:621, esančio Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Kanapyno g. 4, bei tarp Kanapynų gatvės inžinerinio statinio unikalus Nr. 4400-5634-3652.

<b>Formuojamo įsiterpusio valstybinės žemės sklypo Nr.</b>	<b>A</b>
Žemės sklypas išsidėstęs tarp posūkio taškų	1-2-3-12-1
Žemės sklypo plotas, m <sup>2</sup>	~ 213
Žemės sklypo savininkai	Lietuvos Respublika
Žemės sklypo paskirtis	Kita (KT)
Žemės sklypo naudojimo būdas	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)
Žemės sklype nustatyti apribojimai	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
Žemės sklype nustatyti servitutai	-
Žemės sklype esami pastatai	-
Gretimybės:	Iš šiaurės ribojasi su privažiavimo keliu
	Iš rytų ribojasi su įregistruotu sklypu: Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Kanapyno g. 4 Kad. Nr. 5270/0008:621 paskirtis: Kita Naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Savininkai: A. J., A. J. Plotas: 0.1800 ha.
	Iš pietų ribojasi su valstybine žeme
	Iš vakarų ribojasi su Kanapyno gatve, kuriai suformuotas inžinerinis statinys Unikalus Nr. Nr. 4400-5634-3652

**II ETAPAS:**

Suformuotas įsiterpęs valstybinės žemės sklypas „A“ apjungiamas su besiribojančiu įregistruotu sklypu:

Įsiterpęs sklypas „A“, (plotas apie 213 m<sup>2</sup>), kurio paskirtis: kita, naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, sujungiamas su tokią pačią paskirtį ir naudojimo būdą turinčiu įregistruotu žemės sklypu Kad. Nr. 5270/0008:621, esančiu Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Kanapyno g. 4 (plotas: 1800 m<sup>2</sup>) ir formuojamas sklypas Nr. 1 (plotas apie 2013 m<sup>2</sup>).

<b>Formuojamo žemės sklypo Nr.</b>	<b>1</b>
Žemės sklypas išsidėstęs tarp posūkio taškų	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-1
Žemės sklypo plotas, m <sup>2</sup>	~ 2013
Žemės sklypo savininkai	Lietuvos Respublika, A. J., A. J. (nuasmeninta)
Žemės sklypo paskirtis	Kita (KT)
Žemės sklypo naudojimo būdas	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)
Žemės sklype nustatyti apribojimai	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
	Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
Žemės sklype nustatyti servitutai	-

Žemės sklype esami pastatai	1A1m(p) - Pastatas - Gyvenamas namas, Unikalus daikto numeris: 200-2004-0014, daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Gyvenamoji (vieno buto pastatai. Pastato savininkas: A. J. (nuasmeninta)
-----------------------------	---

Planuojamam žemės sklypui Nr. 1 nustatomi užstatymo rodikliai:

- leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 8,5 m; altitudė – 80,27 m, pastatų aukštų skaičius –  $\leq 2$ ;
- leidžiamasis užstatymo tankis - 22 % (statiniais užstatyto ploto santykis su viso sklypo plotu),
- leidžiamasis užstatymo intensyvumas – iki 0,4 (visų pastatų bendro ploto santykis su viso sklypo plotu).
- Užstatymo tipas – Sodybinis užstatymas (indeksas su).
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – nuo 25 % (konkretus % bus nustatomas statinių TP rengimo metu atsižvelgiant į statinių naudojimo paskirtį).
- Planuojamame žemės sklype nustatomos galimos statinių paskirtys – 6.1. Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai; 6.2. Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai.

Nustatomi papildomi žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamentai, pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą 2019-06-06 Nr. X111-2166:

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

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

### **Urbanistiniai – architektūriniai sprendiniai**

Sklype Nr. 1 užstatymo zona formuojama taip, kad išlaikytų ne mažesnę atstumą nuo Kanapyno gatvės, kaip kad yra jau susiformavęs aplinkinių sklypų užstatymas. Atsižvelgiant, kad DP keitimo galiojimo laikas yra neterminuotas, formuojamuose žemės sklypuose numatomos maksimalios užstatymo zonos. Sklype Nr. 1 užstatymo zona planuojama 14 m atstumu vakarų kryptimi; 3 m atstumu šiaurės, rytų ir pietų kryptimis;

Formuojamame sklype Nr. 1 stovi įregistruotas 1 aukšto su mansarda gyvenamas namas, kurio pagrindinė naudojimo paskirtis: Gyvenamoji (vieno buto pastatai, kurio užstatymo plotas 139 m<sup>2</sup>, bendras plotas 175.59 m<sup>2</sup>, naudingas plotas – 144.79, aukštis – 3.87 m. Konkrečios kitų pastatų vietos bus nustatytos TP rengimo metu. Pastatų užimamą plotą, aukštingumą (nekeičiant reglamentuoto) spręsti atsižvelgiant į gyventojų socialinius poreikius, finansines galimybes ir kitus faktorius. Sklype būsiami pastatai bus statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją. Planuojant statybos darbus ir parenkant architektūrinius sprendimus turi būti tinkamai įvertintas kraštovaizdžio pobūdis, esama urbanistinė ir gamtinė aplinka, nesumenkintos, neužgožtos esamos kraštovaizdžio vertybės.

Statant naujus statinius neturi būti pažeisti trečiųjų asmenų interesai, priešgaisriniai, aplinkosauginiai ir kt. reikalavimai bei normatyviniai atstumai nuo pastatų bei statinių iki žemės sklypo ribos. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimų sklypo ribos bei kiti reikalavimai:

- iki 8,5 m aukščio - ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimų sklypo savininko sutikimas raštu;
- inžinerinių statinių, esančių sklype, išskyrus sklypo aptvarus - ne mažesnis kaip 1,0 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, gavus gretimų sklypo savininko sutikimą raštu; statant naujus statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai.

### **Teritorijos aplinkos tvarkymo programa**

Kultūros paveldas: Kultūros vertybių registro duomenimis ([www.kvr.kpd.lt](http://www.kvr.kpd.lt)) planuojami žemės sklypai nepatenka į Lietuvos kultūros paveldo teritorijas bei jų apsaugos zonas.

Saugomos teritorijos: Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis (<https://stk.am.lt>) planuojamoje teritorijoje nepatenka į saugomas teritorijas.

### **Susisiekimo sistema:**

Įvažiavimas į sklypą Nr. 1 paliekamas esamas iš D kat. Kanapyno gatvės (gatvės kategorija nustatyta vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“) per valstybinėje žemėje esantį privažiavimą.



[važos į planuojamus žemės sklypus bus tikslinamos TP, TDP, DP rengimo metu.

### **Automobilių stovėjimo vietos:**

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014, 107 punktu prie gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastato minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius turi būti: jei pastatui, kurio naudingas plotas neviršija 70 m<sup>2</sup> - 1 vieta; jei pastatui, kurio naudingas plotas didesnis kaip 70 m<sup>2</sup>, bet neviršija 140 m<sup>2</sup> - 2 vietos; jei pastatui, kurio naudingas plotas didesnis kaip 140 m<sup>2</sup> - 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m<sup>2</sup> didesniai kaip 140 m<sup>2</sup> esančiam naudingajam plotui.

Atsižvelgiant į sklype Nr. 1 esamą vieno buto gyvenamojo namo naudingą plotą 144.79 m<sup>2</sup> sklype numatomos 3 automobilių stovėjimo vietos.

Didinant pastatų plotus (tūri), turi būti atitinkamai didinamas automobilių stovėjimo vietų skaičius, spręsti TP, TDP, DP rengimo metu. *Pasikeitus stovėjimo vietų poreikiui - vietų skaičių spręsti teisės aktų nustatyta tvarka.*

Formuojamame sklype Nr. 1 siūlomos automobilių stovėjimo aikštelės iki artimiausio gretimuose sklypuose esančio pastato nutolęs apie 23.97 m.

Pagal STR 2.06.04:2014, 123 punktą nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių skaičius yra iki 4 (imtinai) minimalus atstumas iki gyvenamosios bei mokslų paskirties pastatų ir ligoninės su stacionarais, sanatorijų, reabilitacijos centru, medicininės priežiūros įstaigų slaugos namų yra nereglamentuojamas.

### **Gaisrinė sauga:**

Rengiant DP keitimą vadovujamasi Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymas Nr. D1-995/1-312).

Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 07 d. įsakymo Nr. 1-338 "Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo" reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Statinių TP 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

Lentelėje nurodyti minimalūs priešgaisriniai atstumai gali būti sumažinti atskiruose punktuose (papunkčiuose) nurodytais atvejais:

a) Kai dėl neišlaikyto minimalaus priešgaisrinio atstumo tarp pastatų (lentelę) yra projektuojama atskirai ant savo pamato stovinti priešgaisrinė siena (ekranas, ugniasienė) arba tokia ugniasienė gali būti projektuojama kaip pastato siena. Priešgaisrinė siena (ekranas, ugniasienė) turi atskirti gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrinti, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvartos pusėje gaisras neišplis į už jos esantį gretimą pastatą (žr. Taisyklių p. 94 p.); Reikalavimai priešgaisrinėms sienoms (ekranams, ugniasienėms) pateikti Taisyklių 95 punkte 7 lentelėje.

b) Kai dėl neišlaikyto minimalaus priešgaisrinio atstumo tarp pastatų (žr. 6 lentelę) jie apjungiami į gaisrinių skyrių (žr. Taisyklių p. 93.1, 93.3).

c) Priešgaisrinį atstumą tarp pastatų, kurių priešpriešinėse lauko sienose nėra langų arba besiribojančiuose pastatuose yra stacionarioji gaisrų gesinimo sistema, arba besiribojančių pastatų gaisro apkrova neviršija 200 MJ/kv. m, arba gaisrinių žarnų ilgis nuo artimiausio vandens šaltinio (gaisrinio hidranto, vandens rezervuaro ar pan.) iki tolimesnio gaisro židinio pastate neviršija 100 m, leidžiama sumažinti 20 proc. (žr. Taisyklių p. 93.4 p.).

Žemės sklype Nr. 1 esamas pastatas nuo Kanapyno gatvės važiuojamosios dalies nutolęs apie 42 m. atstumu. Kadangi planuojamas pastatas nuo gatvės nutolęs didesniu kaip 25 m. atstumu, todėl sklype numatoma kietos dangos priešgaisriniam transportui apsisukimo aikštelė 12 m. x 12 m.

Gaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Gaisro atveju vanduo bus imamas iš Dobilų gatvėje esamo priešgaisrinio hidranto, kuris nuo tolimesniais planuojamo užstatymo nutolęs apie 162 m. atstumu.

Gaisrų gesinimo įranga turi tenkinti *Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymo Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“, 2011-02-22*

įsakymo Nr. 1-64 „Dėl visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių patvirtinimo“ bei 2013-12-31 įsakymo Nr. D1-995/1-312 „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“ reikalavimus.

Pastabos: Pasikeitus projektavimą reglamentuojantiems dokumentams, statiniai turi būti projektuojami pagal tuo metu galiojančius LR projektavimą normuojančius teisės aktus.

### **Kietųjų atliekų šalinimas:**

Atliekos (pagal atskiras jų rūšis) bus kaupiamos konteineriuose. Konteinerių ar talpyklų aikštelės turi būti padengtos vandeniui nelaidžia danga. Aikštelės paviršiaus nuolydis turi būti ne didesnis kaip 10 %. Ūkinės ir buitinės atliekos bus surenkamos į atskirus konteinerius ir išvežamos pagal sutartis su atliekų išvežėjais. Atliekos išvežamos į atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus. Atliekų tvarkomas vykdomas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Atliekų tvarkymo įstatymu Nr. VIII-787, 1998-06-16 (aktuali redakcija). Atliekų turėtojas šio įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka turi atliekas perduoti atliekų tvarkytojams arba gali tvarkyti atliekas pats. Komunalinės atliekos tvarkomos savivaldybės atliekų tvarkymo taisyklėse nustatyta tvarka.

Buitinių atliekų konteinerių aikštelių vietos sklypuose bus numatytos TP, TDP, DP rengimo metu.

### **Želdiniai:**

Tose atkarpose, kur numatomas užstatymas, nuimamas humusingas dirvožemio sluoksnis ir laikinai sandėliuojamas teritorijos pakraštyje. Baigiant statybos darbus, dirvožemis paskleidžiamas apželdinamoje teritorijoje, išlyginamas ir užsėjamas žole, perteklius išvežamas bei panaudojamas kitų teritorijų rekultivavimui.

Rengiant sklypo sutvarkymo TP, sklypas turi būti planuojamas taip, kad būtų išlaikyta priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto, 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" patvirtintu Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu. Pagal Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą:

Priklausomųjų želdynų norma (plotas) nustatoma procentais nuo žemės sklypo, kuriam želdynai priklauso, ploto, atsižvelgiant į želdynų funkcijų (ekologinę, rekreacinę, sveikatingumo, estetinę) svarbą tame žemės sklype (priedas).

Priklausomųjų želdynų plotams nepriskiriami plotai:

užstatymo; pravažiavimų, šaligatvių ir nuogrindų (įrenginių, skirtų vandens pašalinimui nuo statinių ir jų konstrukcijų); Pagal priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo priedą (Priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto), gyvenamosiose teritorijose (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos) namų statybos sklypuose turi būti ne mažiau 25% želdynų ploto.

Formuojamame sklype Nr. 1 želdinių plotas turi būti ne mažiau 503 m<sup>2</sup> (2013 m<sup>2</sup>\*25%≈503 m<sup>2</sup>);

Pagrindiniame brėžinyje nurodyti siūlomi priklausomųjų želdynų plotai, juos tikslinti TP, TDP, DP rengimo metu. Sklypuose saugotinių medžių nėra.

### **Inžinerinė infrastruktūra**

#### *Telekomunikacijų tinklai ir ryšiai:*

Planuojami ryšio tinklai pagal Telia Lietuva, AB, 2022-05-05 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG222491. Šalia planuojamos teritorijos Kanapyno gatvėje nutiesti požeminiai ryšio tinklai. Formuojamame sklype Nr. 1 nutiesti ryšio tinklai nuo Kanapyno gatvėje esančių tinklų (žr. Infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinį).

Naujų įvadų pajungimas turi būti sprendžiamas TP, TDP, DP rengimo metu. Statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui išsiimti atskiras projektavimo sąlygas.

Šiems tinklams nustatomos apsaugos zonos pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166, III skyriaus vienuoliktąjį skirsnį „Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“.

#### *Elektros tinklai:*

Planuojamas elektros tvarkymas pagal AB "Energijos skirstymo operatorius" 2022-05-02 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG222018. Į formuojamą žemės sklypą Nr. 1 iki esamo pastato yra atvestas 0.4 kW elektros kabelis nuo Kanapyno gatvėje esančio elektros stulpo Nr. 200/10. Naujų įvadų pajungimas turi būti sprendžiamas TP, TDP, DP rengimo metu. Statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui išsiimti atskiras projektavimo sąlygas.

Šiems tinklams nustatomos apsaugos zonos pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019-06-06 Nr. X111-2166, III skyriaus ketvirtąjį skirsnį "Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos".

### *Vandentiekio ir nuotekų tinklai.*

Šiuo metu pertvarkomas sklypas naudoja vandenį, gaunamą iš planuojamoje teritorijoje esančio giluminio gręžinio. Kadangi Kanapyno inžineriniame koridoriuje nutiesti centralizuoti vandens tiekimo tinklai, tai pagal UAB "Giraitės vandenys" 2022-05-12 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG223704 formuojamiems sklypams geriamojo vandens tiekimo tinklai projektuojami nuo UAB „Giraitės vandenys“ eksploatuojamų geriamojo vandens tiekimo tinklų esančių Dobilų g., o esami vietiniai vandentiekio tinklai naikinami.

Nuotekų šalinimas. Šiuo metu pertvarkomas sklypas buitines nuotekas tvarko naudojant sklype, įrengtus vietinius biologiniais nuotekų valymo įrenginius. Pagal UAB "Giraitės vandenys" 2022-05-12 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG223704 formuojamiems sklypams geriamojo nuotekų tvarkymo tinklai projektuojami nuo UAB „Giraitės vandenys“ eksploatuojamų nuotekų tvarkymo tinklų esančių Dobilų g. Esami vietiniai nuotekų tinklai naikinami.

Paviršinių nuotekų šalinimas. Šiuo metu pertvarkomame sklype paviršinės nuotekos šalinamos nuvedant jas į pertvarkomame sklype esančius biologinius valymo įrenginius, iš kurių išvalytas vanduo bus kaupiamas požeminiuose vandenes rezervuaruose, kuriems prisipildžius vanduo išsiurbiamas. Vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendiniais, analizuojamoje teritorijoje numatomas lietaus nuotekų tinklų įrengimas. Šiuo projektu numatoma perspektyvinė paviršinių nuotekų tinklų trasa, kuri ateityje bus nuvesta į šalia teritorijos įrengtus centralizuotus paviršinių nuotekų tinklus.

Pagal 2019-06-06 LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII–2166, III skyriaus dešimtąjį skirsnį „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ vandens tiekimo vamzdynų, įrengiamų didesniame kaip 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 5 metrus į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos.

*Dujotiekis.* Planuojamas elektros tvarkymas pagal AB "Energijos skirstymo operatorius" 2022-05-02 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG222018. Į formuojamą žemės sklypą Nr. 1 iki esamo pastato yra atvestas dujotiekis nuo Kanapyno gatvėje esančio dujotiekio. Naujų įvadų pajungimas turi būti sprendžiamas TP, TDP, DP rengimo metu. Statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui išsiimti atskiras projektavimo sąlygas..

Dujotiekių vamzdyno apsaugos zona – žemės juosta išilgai vamzdyno trasos, virš šios juostos esanti oro erdvė, žemė po šia juosta bei vanduo virš šios juostos ir po ja: ne didesnio kaip 5 barų slėgio dujotiekių vamzdynų apsaugos zonos ribos yra vienas metras į abi puses nuo vamzdyno sienelės; didesnio kaip 5 barų, bet ne didesnio kaip 16 barų slėgio dujotiekių vamzdynų apsaugos zonos ribos yra po 2 metrus į abi puses nuo vamzdyno sienelės.

### *Šilumos tiekimas:*

Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos šilumos tinklų nėra. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklai neplanuojami. Formuojamuose sklypuose esami pastatai apšildomi vietiniu šildymu.

### *Melioracija:*

Planuojamoje teritorijoje buvę bendrojo naudojimo drenažo sausintuvai šiuo metu yra nurašyti.

### **Pastaba:**

- Konkretūs teritorijos aprūpinimas inžinerinėmis komunikacijomis turi būti nustatytas (tikslinamas) statinių TP rengimo metu, gavus prisijungimo sąlygas, įvertinus esamų inžinerinių tinklų pajėgumus ir nustačius naujų komunikacijų poreikį.
- Naujų inžinerinių tinklų projektų rengimui išsiimti atskiras prisijungimo sąlygas. Šiems tinklams nustatomos apsaugos zonos pagal Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019-06-06 Nr. X111-2166, reikalavimus.
- DP keitimo sprendiniuose planuojamų inžinerinių tinklų išdėstymas ir prisijungimo vietos yra rekomendacinio pobūdžio; taip pat siūlomos pastatų, automobilių parkavimo vietos yra rekomendacinio pobūdžio ir gali būti koreguojamos (keičiamos) TP rengimo metu, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų, sklypų ribų, želdinių, inžinerinių tinklų bei įrenginių. TP rengimo metu nustačius, kad inžineriniai tinklai bus tiesiami per kitus privačius arba nuomojamus žemės sklypus, įstatymų nustatyta tvarka būtina gauti tų sklypų savininkų ar nuomininkų sutikimus.



## IV SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Detaliojo plano sprendiniai neigiamų socialinių ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės. Detaliojo plano sprendiniai neprieštaruoja 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: patenka į esamo užstatymo teritoriją – GC-mišrią centro teritoriją (U.1). Planuojamiems sklypams pagrindinės žemės naudojimo paskirtys ir žemės naudojimo būdai paliekami esami, t. y. nustatomi vadovaujantis anksčiau planuojamai teritorijai rengtu ir Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2003-04-05 įsakymu Nr. ĮS-370 patvirtintu detaliuoju planu. Sklypui Nr. 1 nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 107 punktu prie planuojamo naujo gyvenamojo pastato numatomų automobilių stovėjimo vietų skaičius sklype atitinka STR reikalavimus. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 123 punktu, siūlomoms automobilių stovėjimo vietoms atstumai iki gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų netaikomi.

Planuojama nauja ūkinė veikla bus vykdoma laikantis nustatytų urbanistinių apribojimų, planuojamiems žemės sklypams galiojančių aplinkos apsaugos, higienos, projektavimo ir statybos normatyvinių dokumentų reikalavimų. Kadangi DP keitimo metu pertvarkomas sklypas apjungiamas su įsiterpusiu valstybinės žemės sklypu, o ne dalijamas, galima daryti išvadą, kad DP keitimo sprendiniai neturės neigiamo poveikio aplinkai ir gretimybėms, nes nesutankins užstatymo intensyvumo.

*Visuomenės sveikata.* Prognozuojama, kad nauja planuojama ūkinė veikla (vieno buto gyvenamojo pastato statyba) neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai ir gyventojų sveikatai, gyventojų saugai, susisiekimui, nelaimingų atsitikimų rizikai, sveikatos priežiūrai ir socialinių paslaugų prieinamumui, gyventojų ir darbuotojų elgsenos ir gyvensenos veiksniais (tiriamų visuomenės grupių mitybos įpročiams, žalingiems įpročiams), vandens ir maisto kokybei neturės. Vandentiekio ir nuotekų tinklai šiuo metu pajungti prie vietinių nuotekų ir vandentiekio tinklų. Ateityje, šie tinklai bus jungiamai prie centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų. Komunalinės atliekos bus tvarkomos savivaldybės atliekų tvarkymo taisyklėse nustatyta tvarka.

*Kraštovaizdis.* Planuojama ūkinė veikla neigiamo poveikio augalijai, gyvūnijai nepadarys. Saugomų želdinių nėra. Vykdamas žemės darbus būtina išsaugoti esamą dirvožemio sluoksnį, panaudojant jį žemės sklypo gazonų įrengimui. Neužstatytą žemės sklypų teritoriją siūloma apsėti dekoratyvine veja, pasodinti krūmų, medžių. Statinius siūloma neutralizuoti želdinių grupėmis skiriant želdynams ne mažiau 25 % vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų sklypo dalies ploto. Apželdinus sklypus, tinkamai sutvarkius aplinką, takus ir privažiavimus, kraštovaizdis pagyvės.

*Gyvūnijų apsauga.* Planuojamos ūkinės veiklos poveikis gyvūnijai numatomas kaip neutralus. Planuojami žemės sklypai nepatenka į jokias saugomas teritorijas.

*Insoliacija.* Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2003 m. gruodžio 24 d. įsakymo Nr. 705 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ patvirtinimo“ ir LR Aplinkos ministro 2004 m. vasario 27 d. įsakymo Nr. D1-91 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ patvirtinimo“ reikalavimais, taip pat atsižvelgiant į siūlomo pastato vietos (arčiausiu atstumu iki gretimame sklype numatyto užstatymo nutolęs ne mažiau kaip už 6,0 m) išsidėstymą aplinkoje galima teigti, kad nepažeis sklype Nr. 1 naujai statomo bei greta planuojamų pastatų insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimų. Tikslūs insoliacijos skaičiavimai trečiųjų asmenų atžvilgiu bus vertinami statinių TP rengimo metu.

*Aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu.* Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 Nr. X111-2166, planuojamai teritorijai nustatytos apsaugos zonos bei išlaikomai normatyviniai atstumai. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Sveikatos apsaugos ministro 2004 m. rugpjūčio 19 d. įsakymu Nr. V-586 „Dėl sanitarinės apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ planuojama nauja ūkinė veikla (vieno buto gyvenamojo pastato statyba) – nėra tarsi ir nesukels SAZ išeinančių už planuojamos teritorijos ribų. Taip pat planuojama teritorija nepatenka į komunalinių ir gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonas. DP keitimo sprendiniai nedarys neigiamo poveikio aplinkai ir visuomenės sveikatai.

*Triukšmas.* DP keitimo metu nepadaugėjo sklypų skaičius, kuris kaip nors galėtų neigiamai įtakoti oro taršą, triukšmą. Taip pat nenumatomas autotransporto srauto intensyvumo padidėjimas, todėl šio DP keitimo sprendiniai neturės neigiamo poveikio triukšmo ir oro taršos atžvilgiu. Planuojamos naujos ūkinės veiklos (vieno buto gyvenamojo pastato statyba) sklypo Nr. 1 ribose siūlomos 3 automobilių stovėjimo vietos, kurioms, pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, 123 punktą, minimalus atstumas iki gyvenamosios bei mokslų paskirties pastatų ir ligoninės su stacionariais, sanatorijų,

Projekto vadovė

Sonata Liutkevičienė

