

AIŠKINAMASIS RAŠTAS
I. BENDRIEJI DUOMENYS

Teritorijų planavimo dokumento (TPD) pavadinimas: Kauno rajono savivaldybės tarybos 2012-06-28, sprendimu Nr. TS-282 patvirtinto Kauno r. sav., Lapių sen., Lapių mstl., žemės sklypo, kadastro Nr. 5240/0011:524 ir Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-02-12 įsakymu Nr. ĮS-158 patvirtinto, žemės sklypo, kadastro Nr. 5240/0011:410, detaliųjų planų keitimas (toliau - DP keitimas), rengiamas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinės sistemoje, TPD Nr. K-VT-52-22-629.

Teritorijų planavimo lygmuo: vietovės.

Planuojamos teritorijos adresas: Kauno r. sav., Lapės, Dvaro g. 10, kadastro Nr. 5240/0011:524; Kauno r. sav., Lapės, Dvaro g. 12, kadastro Nr. 5240/0011:410. Planuojamos teritorijos plotas yra 0,5084 ha.

Planavimo organizatorius: Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius, Savanorių pr. 371, 49386 Kaunas, tel. 8 620 13051, el. paštas: info@krs.lt.

Planavimo iniciatorius: UAB "Tomdela", pagal įgaliojimą D.D.

Plano rengėjas: Projekto vadovė Diana Dimavičienė (kval. patv. dok. Nr. TPV0038), tel.: + 370 689 73682, el. paštas: diana.dimaviciene@gmail.com.

Planavimo pagrindas: Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. birželio 20 d. įsakymas Nr. ĮS-2234 "Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo" ir Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. liepos 19 d. įsakymas Nr. ĮS-2602 "Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo".

Koncepcijos nustatymo stadija: koncepcija nerengiama.

SPAV reikalingumas: nerengiamas.

Urbanistinės idėjos rengimas: nerengiama. Atviro konkursas konkursas geriausiai urbanistinei idėjai parengti neorganizuojamas.

Planavimo tikslai ir uždaviniai: Žemės sklypų, kadastro Nr. 5240/0011:410 ir kadastro Nr. 5240/0011:524 detaliųjų planų keitimas: 1. Žemės sklypų, kadastro Nr. 5240/0011:410 ir kadastro Nr. 5240/0011:524 sujungimas ir padalinimas į du ar daugiau sklypų, 2. Nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą (-us) - teritorijos naudojimo būdą, tipą ir kita. Planavimo sprendiniai turi neprieštarauti Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo, patvirtinto 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, sprendiniams.

Sprendinių vertinimas: neatliekamas.

Planavimo procesas: Detaliojo plano keitimo atlikimo terminas – 2022 m. III-IV ketvirtis – 2023 m. I-II ketvirtis.

TPD rengiamas vadovaujantis šiomis planavimo sąlygomis:

1. Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-07-19 įsakymu Nr. ĮS-2602 patvirtinta Kauno rajono savivaldybės tarybos 2012-06-28 sprendimu Nr. TS-282 patvirtinto Kauno r. sav., Lapių sen., Lapių mstl., žemės sklypo, kadastro Nr. 5240/0011:524 ir Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-02-12 įsakymu Nr. ĮS-158 patvirtinto, žemės sklypo, kadastro Nr. 5240/0011:410, detaliųjų planų keitimo planavimo darbų programa;
2. AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2023-01-16 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG259155;
3. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2023-01-18 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG259620;
4. Aplinkos apsaugos agentūros 2023-01-18 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG259746;

Projektuotoja: DIANA DIMAVIČIENĖ (pagal individualios veiklos vykdymo pažymą Nr. 690291) Tel.: +370 689 73682; El. paštas: diana.dimaviciene@gmail.com			Pavadinimas: Kauno rajono savivaldybės tarybos 2012-06-28, sprendimu Nr. TS-282 patvirtinto Kauno r. sav., Lapių sen., Lapių mstl., žemės sklypo, kadastro Nr. 5240/0011:524 ir Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-02-12 įsakymu Nr. ĮS-158 patvirtinto, žemės sklypo, kadastro Nr. 5240/0011:410, detaliųjų planų keitimas		
Kval. Patv. Dok. Nr.	Pareigos	V. Pavardė	Tekstinio dokumento pavadinimas:		Laida
TPV0038	PV	Diana Dimavičienė	Aiškinamasis raštas		0
Organizatorius: Kauno rajono savivaldybės administracija			Dokumento žymuo:		Lapas
Iniciatoriai: UAB „Tomdela“, j.k. 304871452			K-VT-52-22-629		Lapų
					1
					23

5. Telia Lietuva, AB, 2023-01-20 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG260157;
6. VĮ Transporto kompetencijų agentūros 2023-01-20 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG260252;
7. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2023-01-24 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG260699;
8. UAB „Giraitės vandenys“ 2023-01-26 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG261218;
9. Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2023-01-26 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG261277.

Planuojamos teritorijos esamos būklės analizei atlikti panaudota 2020-09-25 mėn. topografinė nuotrauka (LKS-94 koordinacių sistemoje, Baltijos aukščių sistema).

II. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

Teritorijų planavimo dokumentų analizė.

Rengiant DP keitimą išanalizuoti ir įvertinti šie planuojamoje teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai:

- Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-asis pakeitimas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299 ir 2017-11-16 sprendimu Nr. TS-411, 2020-05-28 sprendimu Nr. TS-233 (T00073030);
- UAB „TELE2“, UAB „Bitė GSM“ ir UAB „Omnitel“ mobiliojo ryšio bazinių stočių išdėstymo Kauno rajono savivaldybės teritorijoje specialusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2007-05-03 sprendimu Nr. TS-42 (T00027296);
- Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema, patvirtinta Kauno rajono savivaldybės tarybos 2009-08-27 sprendimu Nr. TS-341 (T00026959);
- Kauno rajono savivaldybės teritorijos infrastruktūros objektų – degalinių išdėstymo specialusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2010-02-18 sprendimu Nr. TS-68 (T00023886);
- 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);
- Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2021-07-01 sprendimu Nr. TS-256 (T00086446) ir jo korektūra patvirtinta Kauno rajono savivaldybės tarybos 2022-12-20 sprendimu Nr. TS-386 (T00088554).
- Kauno rajono savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2022-10-27 sprendimu Nr. TS-350 (T00088327).
- Kauno r. sav., Lapių sen., Lapių mstl., žemės sklypo, kadastro Nr. 5240/0011:524, detalusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2012-06-28 sprendimu Nr. TS-282 (T00025375);
- Kauno r. sav., Lapių sen., Lapių mstl., žemės sklypo, kadastro Nr. 5240/0011:410, detalusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-02-12 įsakymu Nr. ĮS-158 (T00000970).

Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-asis pakeitimas ir jo korektūros (T00073030).

Vadovaujantis šio plano sprendiniais planuojama teritorija patenka į Žemės ūkio teritoriją (ZU – Užstatoma žemės ūkio teritorija), kurioje galimos žemės naudojimo paskirtys: Žemės ūkio paskirties žemė, Miškų ūkio paskirties žemė, Vandens ūkio paskirties žemė, Kitos paskirties žemė (pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, Komercinės paskirties objektų teritorijos, Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, Rekreacinės teritorijos, Naudingųjų iškasenų teritorijos, Atskirųjų želdynų teritorijos. Užstatymo tankumas (UT) yra negyvenamosios paskirties sklypuose $\leq 0,8$. Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Pagal BP pastabų 7 punktą “Bendrasis planas nepanaikina galiojančių specialiųjų ir detaliųjų planų sprendinių. Rengiant naujus/keičiant galiojančius teritorijų planavimo dokumentus privaloma vadovautis bendrojo plano sprendiniais. Bendrasis planas taip pat nepanaikina žemės nuosavybės dokumentuose nurodytų žemės naudojimo būdų ir pobūdžių (rengiant naujus teritorijų planavimo dokumentus tokiems

Lapas	Lapų	Laida
2	23	0

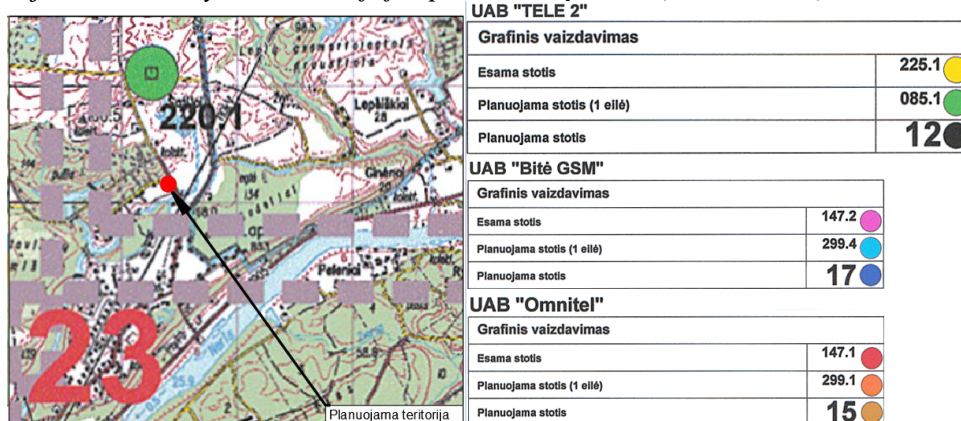
sklypams, gali būti nustatoma veikla pagal bendrojo plano reglamentus, paliekama veikla pagal nustatytą žemės nuosavybės dokumentuose arba gali būti keičiamas teritorijos naudojimo būdas nekeičiant paskirties, atsižvelgiant į įtaką aplinkinėms teritorijoms”.



Teritorijos pavadinimas	Žymėjimas	Esanti teritorijos pobūdis	Teritorijos naudojimo tipas	Gėlinis pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (prioritetinė funkcija)	Žemės naudojimo būdas	Reglamentuojami dydžiai RP patvirtintose teritorijose										Teritorijos plėtojimo būdas	Papildomos sąlygos, pastabos
						UŽSTATYMO REGULAMENTAI Atsižvelgiant į urbanistinę situaciją, urbanistinio reglamentai gali būti griežtesni											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
NEURBANIZUOJAMOS TERITORIJOS																	
Žemės ūkio teritorijos	Z1	Žemės ūkio teritorijos	ZN - Neurbanizuojama žemės ūkio teritorija ZU - Urbanizuojama žemės ūkio teritorija ZR - Rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija	<ul style="list-style-type: none"> Žemės ūkio paskirties žemė Milkinio ūkio paskirties žemė Vandens ūkio paskirties žemė Kotono paskirties žemė 	<ul style="list-style-type: none"> Kotono paskirties žemė Sausiškumo ir užimamųjų komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos Sausiškumo ir užimamųjų maikų koridorių teritorijos Vandeningųjų silkesnių teritorijos 	<ul style="list-style-type: none"> Žemės ūkio paskirties žemė Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos Komercinės paskirties objektų teritorijos Sausiškumo ir užimamųjų komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos Sausiškumo ir užimamųjų maikų koridorių teritorijos Rekreacinės teritorijos Vandeningųjų silkesnių teritorijos Atskirųjų sklypų teritorijos 	≤ 0,6	8,5									<p>p.13 - galimas esanti perspektyvų sodynų, jų priklausančių žemės ūkio pastatų ir kompleksų modernizavimas, šilumokio sodynų statyba, vadovaujantis Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymu (1998 m. gegužės 4 d. Nr. VIII-1159), Lietuvos Respublikos sąlygos įstatymu (1998 m. kovo 19 d. Nr. I-1346).</p> <p>p.14 - rekomenduojamas sklypų konsolidacija su esamais miško masyvais.</p> <p>p.15 - miškų ūkio paskirties žemėje galima ir atviri tik maedavos sandėliavai bei kiti su miškų ūkiu susiję įrenginiai. Valstybinės reikšmės miškinio draudžiamos teritorijos ir eksploatuoti vandeningųjų silkesnių kempės. Vandeningųjų Specialiosiomis žemėmis ir miško naudojimo sąlygomis (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. gegužės 29 d. nutarimu Nr. 1640 redakcija), Lietuvos Respublikos Miškų įstatymu (1994 m. lapkričio 21 d. Nr. I-471).</p>

1 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano

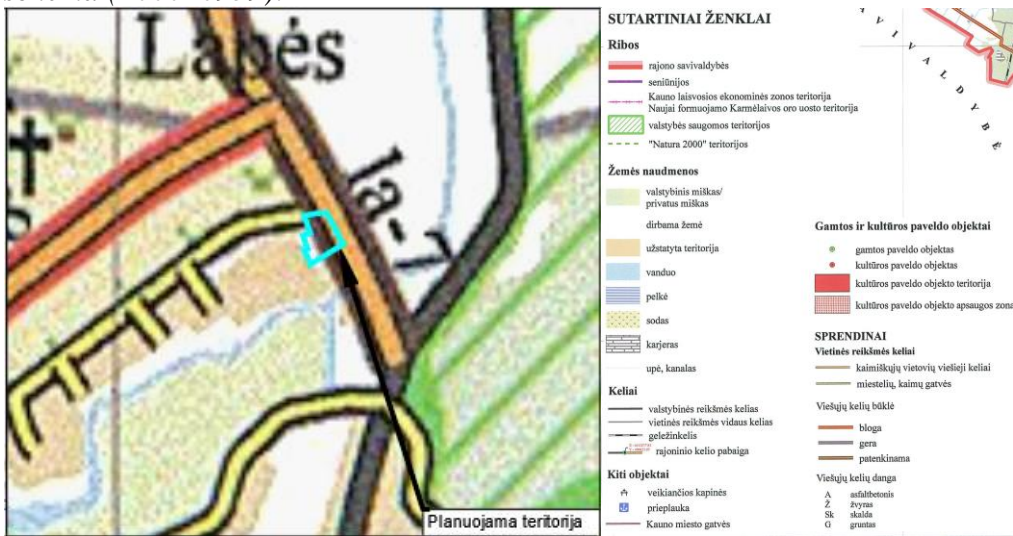
UAB „TELE2“, UAB „Bitė GSM“ ir UAB „Omnitel“ mobiliojo ryšio bazinių stočių išdėstymo Kauno rajono savivaldybės teritorijoje specialusis planas (T00027296).



2 pav. Ištrauka iš sprendinių

Vadovaujantis šio plano sprendiniais planuojama teritorija nepatenka į esamas ar planuojamas mobiliojo ryšio bazines stotis.

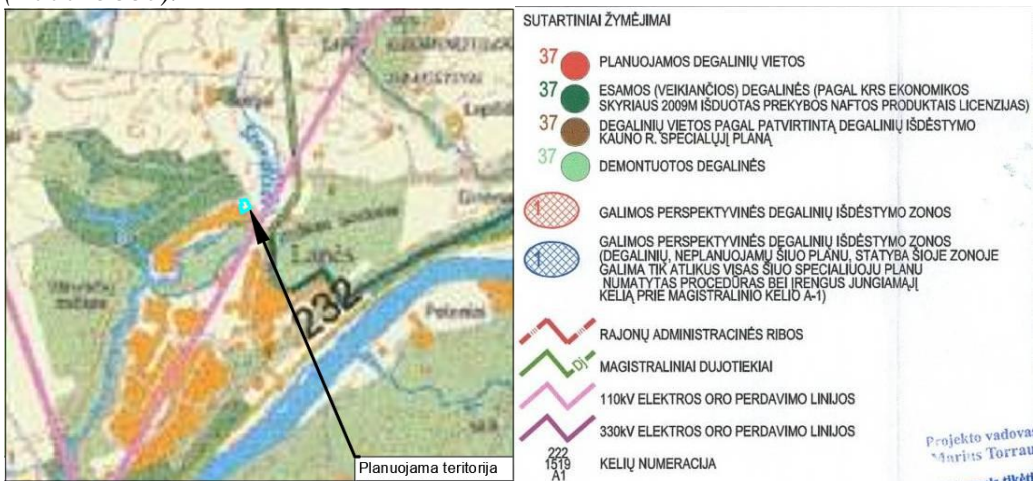
Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema (T00026959).



3 pav. Ištrauka iš sprendinių

Vadovaujantis šios schemos sprendiniais planuojama teritorija šiaurės dalyje ribojasi su vietinės reikšmės keliu, vad. Upelio g., kuriai nustatyta D kategorija ir rytų dalyje ribojasi su vietinės reikšmės keliu, vad. Dvaro g., kuriai nustatyta D kategorija.

Kauno rajono savivaldybės teritorijos infrastruktūros objektų – degalinių išdėstymo specialusis planas (T00023886).



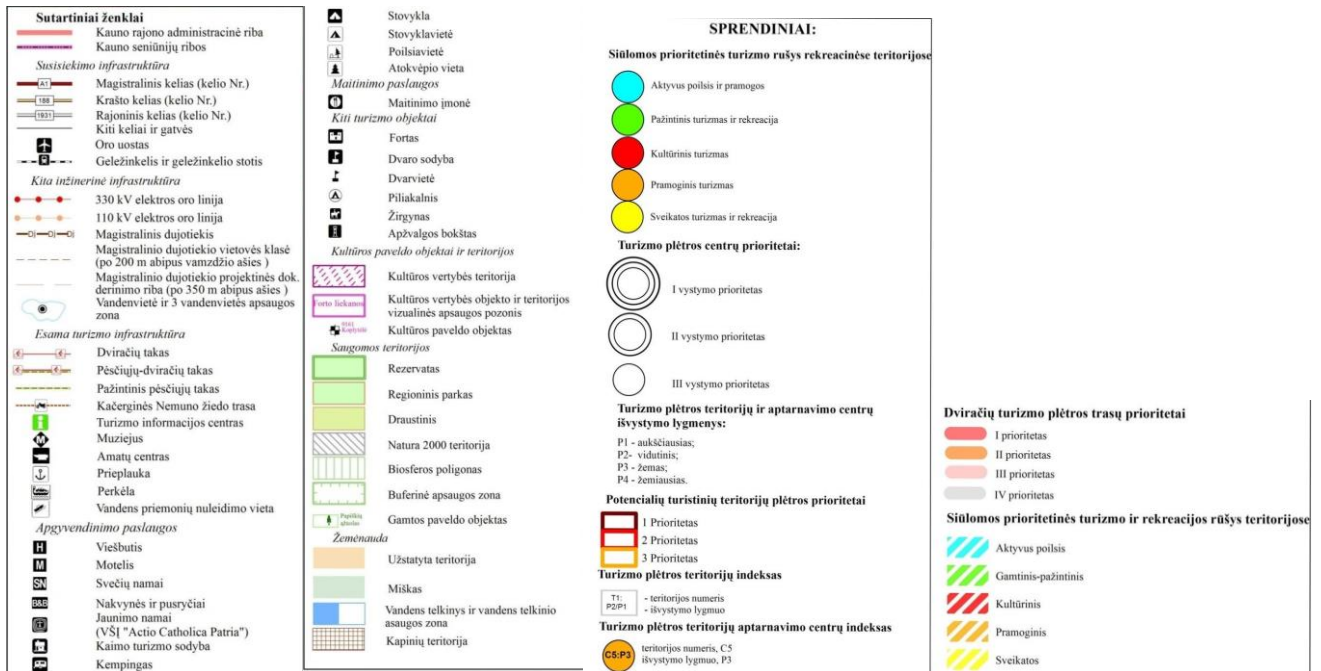
4 pav. Ištrauka iš sprendinių

Vadovaujantis šio plano sprendiniais planuojama teritorija nepatenka į esamų ar planuojamų degalinių vietų bei galimas perspektyvinių degalinių išdėstymo zonas.

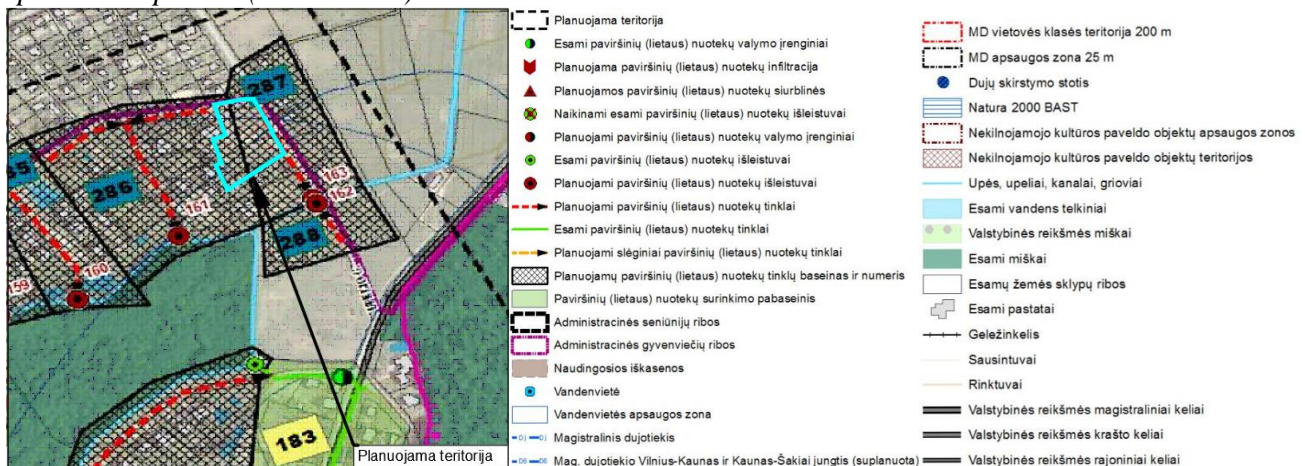
Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas (T00071985).



Lapas	Lapų	Laida
4	23	0

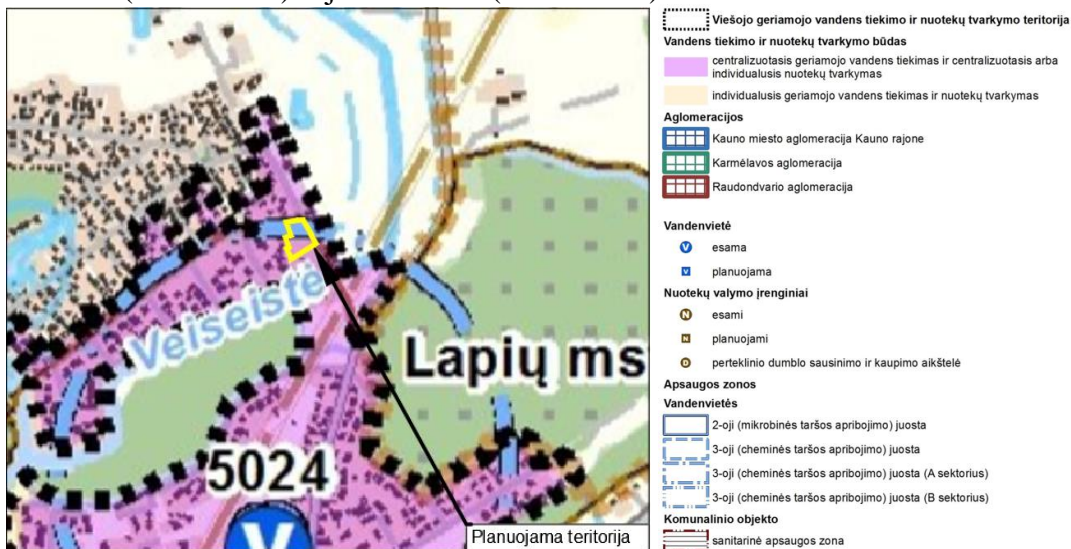


5 pav. Ištrauka iš Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano sprendinių Vadovaujantis šio plano sprendiniais planuojama teritorija nepatenka į dviračių turizmo plėtros teritoriją. *Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas (T00083905).*



6 pav. Ištrauka iš sprendinių Vadovaujantis šio plano sprendiniais šalia planuojamos teritorijos yra planuojami paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai.

Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas (T00086446) ir jo korektūra (T00088554).





7 pav. Ištrauka iš sprendinių

Vadovaujantis šio plano sprendiniais planuojama teritorija patenka į centralizuotas geriamojo vandens tiekimo ir centralizuotas arba individualias nuotekų tvarkymo teritorijas. Planuojama teritorija nepatenka į šio specialiojo plano keitimo korektūros sprendinius, todėl jam galioja keitimo sprendiniai.

Kauno rajono savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimas (T00088327).



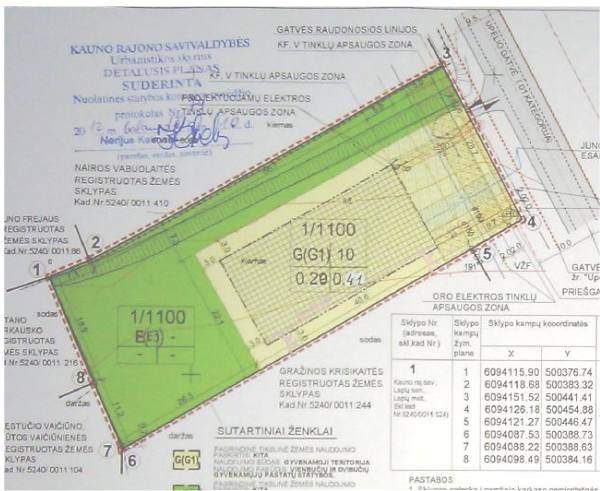
8 pav. Ištrauka iš sprendinių

Vadovaujantis šio plano sprendiniais planuojama teritorija nepatenka į centralizuotai aprūpinimo šilumos zoną.

Kauno r. sav., Lapių sen., Lapių mstl., žemės sklypo, kadastro Nr. 5240/0011:524, detalusis planas (T00025375).

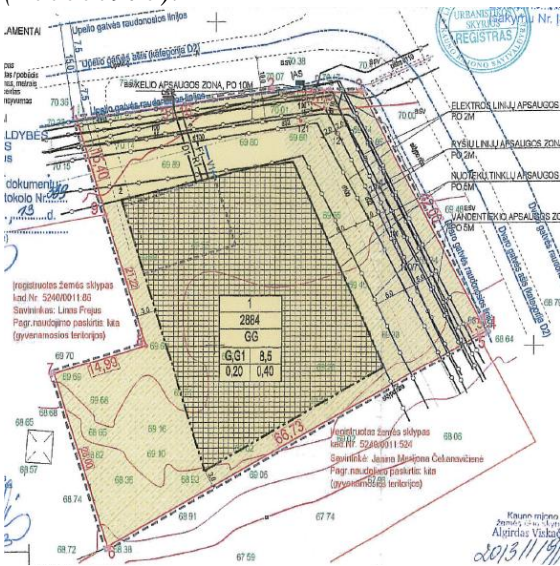
Vadovaujantis šio Detaliojo plano sprendiniais planuojamai teritorijai, t.y. žemės sklypui suplanuota žemės paskirtis – Kita; naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (50%) ir atskirųjų želdynų teritorijos (50%); sklypo plotas – 0,2200 ha; statinių maksimalus aukštis – 10 m; užstatymo tankis – 0,20 %; užstatymo intensyvumas – 0,41

Lapas	Lapų	Laida
6	23	0



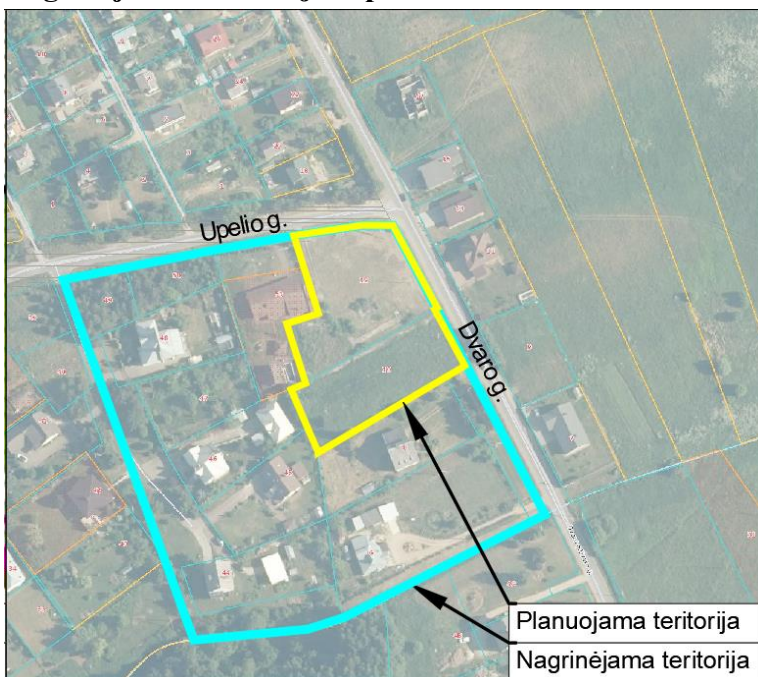
9 pav. Ištrauka iš detaliojo plano sprendinių

Kauno r. sav., Lapių sen., Lapių mstl., žemės sklypo, kadastro Nr. 5240/0011:410, detalusis planas (T00000970).



10 pav. Ištrauka iš detaliojo plano sprendinių
Nagrinėjamos teritorijos apibūdinimas.

Vadovaujantis šio Detaliojo plano sprendiniais planuojamai teritorijai, t.y. žemės sklypui suplanuota žemės paskirtis – Kita; naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; sklypo plotas – 0,2884 ha; statinių maksimalus aukštis – 8,5 m; užstatymo tankis – 0,20 %; užstatymo intensyvumas – 0,40.



11 pav. Nagrinėjama teritorija (ištrauka iš www.regia.lt)

Nagrinėjama teritorija yra išsidėsčiusi Kauno rajono savivaldybės, Lapių seniūnijos, Lapių miestelio urbanizuotojoje teritorijoje tarp privažiavimo kelio, vietinės reikšmės kelio, vad. Upelio gatve, vietinės

Lapas	Lapų	Laida
7	23	0

reikšmės kelio, vad. Dvaro gatve ir upelio Vaisiesterė. Nagrinėjamos teritorijos plotas yra apie 2,7 ha, iš kurių apie 78 % sudaro vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorijos; apie 9 % sudaro susisiekimo infrastruktūros koridoriai; apie 9 % sudaro neužstatyti valstybinės žemės plotai, apšodinti veja ir medžiais ir apie 4 % sudaro atskirųjų želdynų teritorijos.

Nagrinėjamoje teritorijoje yra įregistruoti 12 Kitos paskirties žemės sklypų, kurių žemės naudojimo būdai yra vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos ir vieno sklypo du žemės naudojimo būdai vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos ir želdynų teritorijos. Sklypų plotai yra nuo 7 iki 38 arų. Septyniuose žemės sklypuose stovi vieno buto gyvenamieji pastatai su jų priklausiniais, likusiuose sklypuose pastatų nėra.

Nagrinėjama teritorija nėra reikšminga urbanistiniu ar kraštovaizdžio požiūriu, teritorijos reljefas yra lygus, neužstatyti gyvenamosios paskirties sklypai yra nuolat tvarkomi.

Nagrinėjamos teritorijos susisiekimo sistema išvystyta, šalia esantys vietinės reikšmės keliai ir privažiavimo kelias yra asfaltuoti, o Dvaro gatvės infrastruktūros koridoriuje yra įrengti pėsčiųjų takai.

Nagrinėjamos teritorijos inžinerinė infrastruktūra yra išvystyta, teritorijoje ir šalia jos esančiuose infrastruktūros koridoriuose yra nutiesti 0,4 kV elektros tinklai, skirstomasis dujotiekis, centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai, elektroninių ryšių tinklai.

Planavimo teritorijos apibūdinimas

Vietovė

Planuojama teritorija yra Kauno rajono savivaldybės teritorijoje, Lapių seniūnijoje, Lapių miestelyje, šalia vietinės reikšmės kelių vad. Upelio ir Dvaro gatvėmis, sankirtos. Planuojamą teritoriją sudaro du Kitos paskirties žemės sklypai (žr. 11 pav.). Planuojamos teritorijos plotas – apie 0,5084 ha.

Žemiau pateikiama informacija apie NT registre įregistruotus žemės sklypus:

Adresas:	Kauno r. sav., Lapės, Dvaro g. 10
Unikalus daikto numeris:	4400-1649-9060
Kadastr Nr.:	5240/0011:524
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas:	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, Atskirųjų želdynų teritorijos
Žemės sklypo plotas:	0,2200 ha
Nuosavybė:	UAB "Tomdela"
Servitutai:	nėra
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Adresas:	Kauno r. sav., Lapės, Dvaro g. 12
Unikalus daikto numeris:	4400-0969-2939
Kadastr Nr.:	5240/0011:410
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas:	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
Žemės sklypo plotas:	0,2884 ha
Nuosavybė:	UAB "Tomdela"
Servitutai:	nėra
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos (www.lgt.lt) duomenimis apie 86% planuojamos teritorijos patenka į Lapių vandenvietės 3B juostos apsaugos zoną. Taip pat apie 38% planuojamos teritorijos, pietinėje dalyje, patenka į Lapių – mineralinio ir Lapių gręž. Nr. 26150 vandenvietės 3B juostos apsaugos zoną.

Planuojama teritorija patenka į Kauno aerodromo apsaugos zonas (zoną „D“). Žemės sklypams taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Planuojamoje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) neturi turėti neviršyti 117 metrų.

Planuojama teritorija, pietų kryptimi, apie 70 m atstumu nutolusi nuo 5,6 km ilgio upės Vaisiestic. Vadovaujantis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo, patvirtintu LR Aplinkos ministro 2022 m. rugsėjo 2 d. įsakymo Nr. D1-293 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymo Nr. 540 „Dėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo“ (toliau – Aprašas) 9.4 punktu upės Vaisiestic pakrantės apsaugos juosta yra 5 m, matuojama nuo GRPK nustatytos paviršinio vandens telkinio ribos. Pagal Aprašo 5.3. ir 6.3 punktus upės Vaisiestic paviršinio vandens telkinio apsaugos zonos plotis yra toks pats kaip paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juosta, t.y. 5 m, matuojama nuo GRPK nustatytos paviršinio vandens telkinio ribos. Planuojama teritorija nepatenka į upės Vaisiestic apsaugos zoną ir pakrantės apsaugos juostą.

Planuojamoje teritorijoje vyrauja lygus reljefas. Absoliutinės žemės paviršiaus altitudės kinta nuo 67,13 iki 70,18 m (Baltijos aukščių sistemos) su nuolydžiu į pietų pusę.

Teritorijos užstatymo vertinimas

Planuojamoje teritorijoje pastatų nėra. Visoje planuojamoje teritorijoje yra drenažo įrenginiai.

Gretimųbių vertinimas

Planuojama teritorija *šiaurės dalyje* ribojasi su inventorizuotėmis vietinės reikšmės kelio, vad. Upelio gatve (unikalus Nr. 4400-1960-6265) ribomis (D kategorija), už kurios ties planuojama teritorija yra nuosavybės teise įregistruotas žemės sklypas:

Žemės sklypo adresas	Sklypo kadastro (unikalus) numeris	Sklypo plotas, ha	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis/ naudojimo būdas	Nuosavybė
Kauno r. sav., Lapių sen., Šatijų k., Dvaro g. 18	5240/0043:381 (5240-0043-0381)	0,0600	Žemės ūkio/Mėgėjų sodų žemės sklypai ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai	S.B., D.B.

Planuojama teritorija *rytų dalyje* ribojasi su vietinės reikšmės keliu, vad. Dvaro gatve (D kategorija), už kurios ties planuojama teritorija yra nuosavybės teise įregistruoti žemės sklypai:

Žemės sklypo adresas	Sklypo kadastro (unikalus) numeris	Sklypo plotas, ha	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis/ naudojimo būdas	Nuosavybė
Kauno r. sav., Lapių sen., Šatijų k., Dvaro g. 15	5240/0011:580 (4400-2027-5070)	0,0615	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	L.M., V.M.
Kauno r. sav., Lapių sen., Šatijų k., Dvaro g. 13	5240/0011:581 (4400-2027-5670)	0,0615	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	R.M., R.M.
Kauno r. sav., Lapių sen., Šatijų k., Dvaro g. 11	5240/0011:437 (4400-1022-9508)	0,1226	Kita/Gyvenamosios teritorijos (Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)	A.V., I.K.
Kauno r. sav., Lapių sen., Šatijų k., Dvaro g. 9	5240/0011:438 (4400-1022-9673)	0,1200	Kita/Gyvenamosios teritorijos (Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)	P.G., D.G.

Planuojama teritorija *pietų dalyje* ribojasi su nuosavybės teise įregistruotu žemės sklypu

Žemės sklypo adresas	Sklypo kadastro (unikalus) numeris	Sklypo plotas, ha	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis/ naudojimo būdas	Nuosavybė
Kauno r. sav., Lapės, Dvaro g. 8	5240/0011:244 (5240-0011-0244)	0,2094	Kita/Gyvenamosios teritorijos (Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)	G.S., G.S.

Planuojama teritorija *vakarų dalyje* ribojasi su valstybinės žemės plotu ir nuosavybės teise įregistruotais žemės sklypais:

Žemės sklypo adresas	Sklypo kadastro (unikalus) numeris	Sklypo plotas, ha	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis/ naudojimo būdas	Nuosavybė
Kauno r. sav., Lapės, Upelio 51	5240/0011:86 (5240-0011-0086)	0,1513	Kita/Gyvenamosios teritorijos (Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)	R.S.

Kauno r. sav., Lapės, Upelio g. 46	5240/0011:216 (5240-0011-0126)	0,1540	Kita/Gyvenamosios teritorijos (Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)	M.A., S.A.
Kauno r. sav., Lapės, Upelio g. 45	5240/0011:104 (5240-0011-0104)	0,1736	Kita/Gyvenamosios teritorijos (Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)	K.V., R.V.

Su planuojama teritorija besiribojantys bei joje esantys nuosavybės teise įregistruoti žemės sklypai yra įtraukti į detaliojo plano keitimo brėžinius, remiantis VĮ „Registru centras“ pateikta planuojamos teritorijos kadastrinio žemėlapiu ištrauka.

Gretimuose gyvenamosios paskirties žemės sklypuose stovi vieno buto gyvenamieji pastatai su pagalbinio ūkio pastatais. Žemės ūkio paskirties gretimame sklype stovi sodo pastatas su pagalbinio ūkio pastatais. Arčiausiai nuo planuojamos teritorijos gyvenamasis namas, adresu Upelio g. 51, nutolęs apie 2,6 m atstumu. Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos esamoms ūkinėms veiklos SAZ nenustatomas.

Želdinių vertinimas

Planuojamą teritoriją apie 97% sudaro pieva, likusi dalis betono trinkelės, žvyruotas keliukas.

Gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimas

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, biosferos poligonų bei buferinių apsaugos zonų). Arčiausiai planuojamos teritorijos, rytų kryptimi, apie 680 m atstumu yra nutolęs – valstybinis Jiesios kraštovaizdžio draustinis, buveinių apsaugai svarbi teritorija (Jiesios upė ir jos slėniai).

Inžinerinės infrastruktūros vertinimas

Elektros tinklai. Planuojamą teritoriją lygiagrečiai Upelio ir Dvaro gatvėms kerta 0,4 kV elektros oro linijos. Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166, III skyriaus ketvirtuoju skirsniu „Elektros tinklų 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: iki 1 kV įtampos oro linijoms – apsaugos zona po 2 metrus.

Dujotiekis. Šalia planuojamos teritorijos Upelio ir Dvaro gatvių infrastruktūros koridoriuose yra nutiesti vidutinio slėgio dujotiekių vamzdžiai. Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166, III skyriaus šeštuoju skirsniu „Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ ne didesnio kaip 5 barų slėgio dujotiekių vamzdinių apsaugos zonos ribos yra vienas metras į abi puses nuo vamzdinio sienelės.

Vandentiekis. Planuojamą teritoriją lygiagrečiai Upelio ir Dvaro gatvėms kerta d100 vandentiekio tinklai. Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166, III skyriaus dešimtąjį skirsnį „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ vandens tiekimo vamzdinių iki 2,5 m gylyje apsaugos zona - išilgai vamzdinio trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo vamzdinio ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos.

Buitinių nuotekų šalinimas. Planuojamą teritoriją lygiagrečiai Upelio ir Dvaro gatvėms kerta d150, d200 buitinių nuotekų tinklai. Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166, III skyriaus dešimtąjį skirsnį „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ vandens tiekimo vamzdinių iki 2,5 m gylyje apsaugos zona - išilgai vamzdinio trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo vamzdinio ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos.

Lietaus nuotakynas. Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos lietaus nuotekų tinklų nėra. Visoje planuojamoje teritorijoje yra įrengti drenažo įrenginiai.

Ryšiai. Planuojamą teritoriją lygiagrečiai Upelio ir Dvaro gatvėms kerta ryšių tinklai. Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166, III skyriaus vienuolikąjį skirsnį „Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos“

Lapas	Lapų	Laida
10	23	0

požeminių viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona – išilgai požeminių viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 1 metru į abi puses nuo šių laidinių linijų, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.

Šilumotiekis. Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos šilumos tinklų nėra.

Šalia planuojamos teritorijoje esantys inžineriniai tinklai bei jų apsaugos zonos pateikti Detaliojo plano keitimo brėžiniuose.

Susisiekimo sistemos vertinimas

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemą planuojama teritorija šiaurės dalyje ribojasi su vietinės reikšmės keliu, vad. Upelio g., kuriai nustatyta D kategorija ir rytų dalyje ribojasi su vietinės reikšmės keliu, vad. Dvaro g., kuriai nustatyta D kategorija. Atsižvelgiant į Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2011-12-02 įsakymo Nr. D1-933 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo“ (nauja redakcija), 33 punktą Upelio ir Dvaro gatvių minimalus atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų (RL) – 12 m. Ties planuojama teritorija Upelio gatvės atstumas tarp RL yra nuo 13,9 iki 15,7 m, o Dvaro gatvės – nuo 12,2 iki 13,5 m. Pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166, III skyriaus antrąjį skirsnį vietinės reikšmės keliams taikoma apsaugos zona, kurią sudaro žemės juosta po 10 metrų į abi puses nuo kelio briaunų.

Į planuojamą teritoriją patenkama iš Upelio ir Dvaro gatvių. Įvažis iš Upelio gatvės įrengtas, o iš Dvaro gatvės - neįrengtas.

Aplinkos apsaugos, oro, vandens, dirvožemio, fizinės taršos lygio vertinimas

Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos duomenimis (www.lgt.lt), planuojamoje teritorijoje neužregistruoti ekogeologiniai tyrimai ir taršos šaltinių nėra. Arčiausias taršos židinytis yra šiaurės rytų kryptimi, apie 1,6 km atstumu (adresas Kauno r. sav., Lapių sen., Lepšiškių k.) – Lapių savartynas, kuris įtakos planuojamai teritorijai neturi. Arčiausias veikiantis požeminis vandens gręžinys Nr. 60488 (paskirtis – gavybos (gėlo vandens)), adresu Kauno r. sav., Lapių sen., Šatijų k., Dvaro g. 21, yra šiaurės kryptimi, nuo planuojamos teritorijos nutolęs apie 157 m.

Planuojama teritorija nepatenka į jokių taršos objektus.

Triukšmo taršos šaltinių grupę sudaro transportas ir pramonės įmonės. Lietuvoje triukšmo monitoringas yra vykdomas tik didžiuosiuose miestuose, kur triukšmo pusiausvyra yra pažeista dėl gausaus automobilių skaičiaus, statybų. Duomenų, apie viršijantį leistiną triukšmo lygį planuojamoje teritorijoje nėra.

Visuomenės sveikatos saugos analizė

Planuojama teritorija nepatenka į sanitarinių apsaugos zonų ribas ir savo sprendiniais nesiekia sukurti 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.

Teritorijos vystymo tendencijų, probleminių situacijų nustatymas

Teritorijos vystymo tendencijos:

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo ir jo korektūrų sprendinius planuojama teritorija patenka į Žemės ūkio teritoriją (ZU – Užstatoma žemės ūkio teritorija). Tačiau, pagal pastabą Nr. “7” bendrasis planas nepanaikina žemės nuosavybės dokumentuose nurodytų žemės naudojimo būdų ir pobūdžių (**rengiant naujus teritorijų planavimo dokumentus tokiems sklypams, gali būti nustatoma veikla pagal bendrojo plano reglamentus, paliekama veikla pagal nustatytą žemės nuosavybės dokumentuose arba gali būti keičiamas teritorijos naudojimo būdas nekeičiant paskirties, atsižvelgiant į įtaką aplinkinėms teritorijoms**).

DP keitimu bus siekiama žemės sklypus, kadastro Nr. 5240/0011:410 ir kadastro Nr. 5240/0011:524 sujungti ir padalinti į du ar daugiau sklypų. Taip pat nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus - teritorijos naudojimo būdą, tipą ir kita, pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo ir jo korektūrų sprendinius.

Planuojamos teritorijos vertingosios savybės:

➤ Planuojamoje teritorijoje vyrauja lygus reljefas. Absoliutinės žemės paviršiaus altitudės kinta nuo 67,13 iki 70,18 m (Baltijos aukščių sistemos).

Lapas	Lapų	Laida
11	23	0

- Planuojama teritorija patenka į urbanizuotą gyvenamosios paskirties pastatais užstatytą teritoriją.
- Planuojama ūkinė veikla bus vykdoma teritorijoje, kurioje nėra aplinkos apsaugos požymių jautrių teritorijų.
- Šalia planuojamos teritorijos vykdomos ūkinės veiklos nesukuria sanitarinių apsaugos zonų. Planuojama teritorija nepatenka į jokių taršos objektus.
- Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos yra išvystyta susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra.

Planuojamos teritorijos probleminės situacijos:

- Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritorijas.

III. SPRENDINIAI

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

Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai

Atsižvelgus į DP keitimo tikslus bei uždavinius, planavimo darbų programoje ir teritorijų planavimo sąlygose nustatytus reikalavimus, planuojamoje teritorijoje esami žemės sklypai, kadastro Nr. 5240/0011:410 ir kadastro Nr. 5240/0011:524, sujungiami ir padalinami į 7 sklypus bei keičiami/nustatomo teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės sklypas Nr. 1

- Žemės sklypo plotas - 673 m².
- Teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija (indeksas GG).
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (indeksas KT).
- Žemės naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (indeksas G1).
- Užstatymo rodikliai:
 - leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 8,5 m; altitudė – 78,7 m,
 - leidžiamasis užstatymo tankis - 30%,
 - leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 0,4,
 - užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su),
 - pastatų aukštų skaičius – ≤2.
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 50 % (konkretus % bus nustatomas pastato techninio projekto rengimo metu).
- Galimos statinių paskirtys: 6.1. Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai; 6.2. Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai; 7.17. pagalbinio ūkio paskirties pastatai.
- Papildomi žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamentai, pagal Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019-06-06 Nr. X111-2166: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) iki linijos iškėlimo fakto; Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis); Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- *Nustatomi servitutai:*
 - S1-1 (planuojamas) Servitutas (207) - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), tarnauja inžinerinius tinklus eksploatuojančiai organizacijai (165 m²).

Žemės sklypas Nr. 2

- Žemės sklypo plotas - 938 m².
- Teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija (indeksas GG).
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (indeksas KT).
- Žemės naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (indeksas G1).
- Užstatymo rodikliai:
 - leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 8,5 m; altitudė – 78,5 m,
 - leidžiamasis užstatymo tankis - 30%,
 - leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 0,4,
 - užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su),
 - pastatų aukštų skaičius – ≤2.

Lapas	Lapų	Laida
12	23	0

- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 50 % (konkretus % bus nustatomas pastato techninio projekto rengimo metu).
- Galimos statinių paskirtys: 6.1. Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai; 6.2. Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai; 7.17. pagalbinio ūkio paskirties pastatai.
- Papildomi žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamentai, pagal Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019-06-06 Nr. X111-2166: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- *Nustatomi servitutai:*
 - S2-1 (planuojamas) Servitutas (207) - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), tarnauja inžinerinius tinklus eksploatuojančiai organizacijai (351 m²).
 - S7-1 (planuojamas) - Kelio servitutas (115) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis); Servitutas (218) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), esantis sklype Nr. 7 (464 m²).
 - S3-1 (planuojamas) - Kelio servitutas (102) - teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), esantis sklype Nr. 3 (18 m²).
 - S4-1 (planuojamas) - Kelio servitutas (102) - teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), esantis sklype Nr. 4 (9 m²).
 - S5-1 (planuojamas) - Kelio servitutas (102) - teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), esantis sklype Nr. 5 (17 m²).

Žemės sklypas Nr. 3

- Žemės sklypo plotas - 825 m².
- Teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija (indeksas GG).
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (indeksas KT).
- Žemės naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (indeksas G1).
- Užstatymo rodikliai:
 - leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 8,5 m; altitudė – 78,5 m,
 - leidžiamasis užstatymo tankis - 30%,
 - leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 0,4,
 - užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su),
 - pastatų aukštų skaičius – ≤ 2 .
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 50 % (konkretus % bus nustatomas pastato techninio projekto rengimo metu).
- Galimos statinių paskirtys: 6.1. Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai; 6.2. Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai; 7.17. pagalbinio ūkio paskirties pastatai.
- Papildomi žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamentai, pagal Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019-06-06 Nr. X111-2166: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- *Nustatomi servitutai:*
 - S3-1 (planuojamas) - Kelio servitutas (202) - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), tarnauja sklypams Nr. 2, 4, 5, 6, 7 (18 m²).
 - S7-1 (planuojamas) - Kelio servitutas (115) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis); Servitutas (218) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), esantis sklype Nr. 7 (464 m²).
 - S4-1 (planuojamas) - Kelio servitutas (102) - teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), esantis sklype Nr. 4 (9 m²).
 - S5-1 (planuojamas) - Kelio servitutas (102) - teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), esantis sklype Nr. 5 (17 m²).

Žemės sklypas Nr. 4

- Žemės sklypo plotas - 800 m².

Lapas	Lapų	Laida
13	23	0

- Teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija (indeksas GG).
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (indeksas KT).
- Žemės naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (indeksas G1).
- Užstatymo rodikliai:
 - leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 8,5 m; altitudė – 78,5 m,
 - leidžiamasis užstatymo tankis - 30%,
 - leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 0,4,
 - užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su),
 - pastatų aukštų skaičius – ≤ 2 .
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 50 % (konkretus % bus nustatomas pastato techninio projekto rengimo metu).
- Galimos statinių paskirtys: 6.1. Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai; 6.2. Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai; 7.17. pagalbinio ūkio paskirties pastatai.
- Papildomi žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamentai, pagal Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019-06-06 Nr. X111-2166: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- *Nustatomi servitutai:*
 - S4-1 (planuojamas) - Kelio servitutas (202) - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), tarnauja sklypams Nr. 2, 3, 5, 6, 7 (9 m²).
 - S7-1 (planuojamas) - Kelio servitutas (115) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis); Servitutas (218) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), esantis sklype Nr. 7 (464 m²).
 - S3-1 (planuojamas) - Kelio servitutas (102) - teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), esantis sklype Nr. 3 (18 m²).
 - S5-1 (planuojamas) - Kelio servitutas (102) - teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), esantis sklype Nr. 5 (17 m²).

Žemės sklypas Nr. 5

- Žemės sklypo plotas - 679 m².
- Teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija (indeksas GG).
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (indeksas KT).
- Žemės naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (indeksas G1).
- Užstatymo rodikliai:
 - leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 8,5 m; altitudė – 78,5 m,
 - leidžiamasis užstatymo tankis - 30%,
 - leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 0,4,
 - užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su),
 - pastatų aukštų skaičius – ≤ 2 .
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 50 % (konkretus % bus nustatomas pastato techninio projekto rengimo metu).
- Galimos statinių paskirtys: 6.1. Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai; 6.2. Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai; 7.17. pagalbinio ūkio paskirties pastatai.
- Papildomi žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamentai, pagal Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019-06-06 Nr. X111-2166: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- *Nustatomi servitutai:*
 - S5-1 (planuojamas) - Kelio servitutas (202) - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), tarnauja sklypams Nr. 2, 3, 4, 6, 7 (17 m²).
 - S7-1 (planuojamas) - Kelio servitutas (115) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis); Servitutas (218) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), esantis sklype Nr. 7 (464 m²).
 - S3-1 (planuojamas) - Kelio servitutas (102) - teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), esantis sklype Nr. 3 (18 m²).

Lapas	Lapų	Laida
14	23	0

- S4-1 (planuojamas) - Kelio servitutas (102) - teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), esantis sklype Nr. 4 (9 m²).

Žemės sklypas Nr. 6

- Žemės sklypo plotas - 705 m².
- Teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija (indeksas GG).
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (indeksas KT).
- Žemės naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (indeksas G1).
- Užstatymo rodikliai:
 - leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 8,5 m; altitudė – 78,5 m,
 - leidžiamasis užstatymo tankis - 30%,
 - leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 0,4,
 - užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su),
 - pastatų aukštų skaičius – ≤2.
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 50 % (konkretus % bus nustatomas pastato techninio projekto rengimo metu).
- Galimos statinių paskirtys: 6.1. Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai; 6.2. Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai; 7.17. pagalbinio ūkio paskirties pastatai.
- Papildomi žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamentai, pagal Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019-06-06 Nr. X111-2166: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- *Nustatomi servitutai:*
 - S6-1 (planuojamas) Servitutas (207) - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), tarnauja inžinerinius tinklus eksploatuojančiai organizacijai (216 m²).
 - S7-1 (planuojamas) - Kelio servitutas (115) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis); Servitutas (218) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), esantis sklype Nr. 7 (464 m²).
 - S3-1 (planuojamas) - Kelio servitutas (102) - teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), esantis sklype Nr. 3 (18 m²).
 - S4-1 (planuojamas) - Kelio servitutas (102) - teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), esantis sklype Nr. 4 (9 m²).
 - S5-1 (planuojamas) - Kelio servitutas (102) - teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), esantis sklype Nr. 5 (17 m²).

Žemės sklypas Nr. 7

- Žemės sklypo plotas - 464 m².
- Teritorijos naudojimo tipas – Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK).
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (indeksas KT).
- Žemės naudojimo būdas – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).
- Galimos statinių paskirtys: 8.1. keliai; 8.2. gatvės; 9. Inžineriniai tinklai.
- Papildomi žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamentai, pagal Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019-06-06 Nr. X111-2166: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- *Nustatomi servitutai:*
 - S7-1 (planuojamas) - Kelio servitutas (215) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis); Servitutas (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), tarnauja sklypams Nr. 2, 3, 4, 5, 6 ir inžinerinius tinklus eksploatuojančioms organizacijoms (464 m²).

Lapas	Lapų	Laida
15	23	0

- S3-1 (planuojamas) - Kelio servitutas (102) - teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), esantis sklype Nr. 3 (18 m²).
- S4-1 (planuojamas) - Kelio servitutas (102) - teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), esantis sklype Nr. 4 (9 m²).
- S5-1 (planuojamas) - Kelio servitutas (102) - teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), esantis sklype Nr. 5 (17 m²).

Urbanistiniai – architektūriniai sprendiniai

Atsižvelgus, kad DP keitimo galiojimo laikas yra neterminuotas, sklypuose numatoma maksimali užstatymo zona, išlaikant 3,0 m atstumą iki gretimų sklypų ribų. DP keitimo sprendinių brėžiniuose siūlomos pastatų vietos (jos yra sąlyginės). Konkrečios pastatų vietos bus nustatytos statinių techninio projekto rengimo metu. Pastatų užimamą plotą, aukštingumą (nekeičiant reglamentuoto) spręsti atsižvelgiant į gyventojų socialinius poreikius, finansines galimybes ir kitus faktorius. Sklypuose būsiami pastatai bus statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui erdvių. Planuojant statybos darbus ir parenkant architektūrinius sprendimus turi būti tinkamai įvertintas kraštovaizdžio pobūdis, gretimų pastatų architektūra, nauji pastatai turi sudaryti darnią bendrą visumą su gretima aplinka.

Sklypuose statant pastatus ir statinius neturi būti pažeisti trečiųjų asmenų interesai, priešgaisriniai, aplinkosauginiai ir kt. reikalavimai bei normatyviniai atstumai nuo pastatų bei statinių iki sklypo ribų. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo pastatų iki gretimų sklypo ribų bei kiti reikalavimai: iki 8,5 m aukščio - ne mažesnis kaip 3,0 m; inžinerinių statinių, esančių sklype, išskyrus sklypo aptvarus - ne mažesnis kaip 1,0 m. Šie atstumai gali būti sumažinti, gavus gretimo 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. Rekonstruojant statinius gretimų sklypų pastatų insoliacija ir natūralus apšvietimas negali pablogėti. Atsižvelgiant, kad žemės sklypų Nr. 1 ir 2 savininkas yra tas pats asmuo kaip ir DP keitimo iniciatorius, jo pritarimas sprendiniams traktuojamas kaip sutikimas žemės sklype Nr. 2 statyti pastatus 1m atstumu iki sklypo Nr. 1 ribos.

Teritorijos aplinkos tvarkymo programa

Susisiekimo sistema: Įvažiavimai/išvažiavimai į planuojamus sklypus projektuojami nuo greta esančių vietinės reikšmės kelių, vad. Dvaro ir Upelio gatvėmis:

- įvažiavimas į sklypą Nr. 1 numatomas iš vietinės reikšmės kelio, vad. Upelio gatve, tikslinama esama įvažė.
- įvažiavimai į sklypus Nr. 2-6 planuojami iš vietinės reikšmės kelio, vad. Dvaro gatvės, per planuojamą 8 m pločio inžinerinės infrastruktūros žemės sklypą Nr. 7.

Įvažos į planuojamus žemės sklypus bus tikslinamos statinių techninio projekto rengimo metu.

Susisiekimo infrastruktūros įrengimui, t.y. privažiuoti prie sklypų Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5 formuojamas sklypas Nr. 7. Toliausias siūlomas pastatas (sklype Nr. 4) nuo esamos Dvaro gatvės nutolęs apie 60 m atstumu, todėl vadovaujantis STR 2.06.04:2014, 31 punktu „*motorizuoto eismo gatvių tinklas turi užtikrinti priešgaisrinių ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonių privažiavimą iki pastatų ne tolimesniu kaip 25 m atstumu*“ formuojamas privažiavimo kelias baigiasi ne mažesne kaip 12x12 m apsisukimo aikštele. Atsižvelgiant, kad privažiavimo keliu numatomas tik lengvųjų automobilių eismas ir ekstremaliojo įvykio atveju - specialiųjų tarnybų automobilių eismas, apsisukimo aikštelės forma planuojama pagal STR 2.06.04:2014, 32 punkto 4 pav. Šiukšliavežių eismas planuojamu privažiavimo keliu neplanuojamas. Komunalinių atliekų turėtojų teritorijose esantys individualūs konteineriai jų ištuštinimo dieną nurodytu laiku turės būti pastatomi su komunalinių atliekų tvarkytoju suderintoje vietoje, t.y. prie planuojamo įvažiavimo į sklypą Nr. 7. Konkretūs sprendiniai bus numatyti statinių techninio projekto rengimo metu.

Automobilių stovėjimo vietos: Planuojamuose sklypuose turi būti įrengtos automobilių stovėjimo vietos užtikrinančios normatyvinį minimalų automobilių stovėjimo vietų skaičių, numatytą STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 107 punkte „prie gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastato minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius turi būti: jei pastatui, kurio naudingas plotas neviršija 70 m² - 1 vieta; jei pastatui, kurio naudingas plotas didesnis kaip 70 m², bet neviršija 140 m² - 2 vietos; jei pastatui, kurio naudingas plotas didesnis kaip 140 m² - 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m² didesniai kaip 140 m² esančiam naudingajam plotui; prie gyvenamosios

Lapas	Lapų	Laida
16	23	0

paskirties (dviejų buto) pastato minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius turi būti: pastatui, kurio naudingas plotas neviršija 140 m² - 2 vietos; jei pastatui, kurio naudingas plotas didesnis kaip 140 - 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m² didesniai kaip 140 m² esančiam naudingajam plotui. Prie gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastato minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius turi būti: jei pastatui, kurio naudingas plotas neviršija 140 m² - 2 vietos; jei pastatui, kurio naudingas plotas didesnis kaip 140 m² - 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m² didesniai kaip 140 m² esančiam naudingajam plotui”.

Atsižvelgiant, kad sklypuose siūloma statyti po vieną dvibučių pastatą, kurio bendras naudingas plotas neviršys 180 m². Todėl skaičiuojama, kad prie kiekvieno pastato turi būti įrengtos 3 automobilių stovėjimo vietos, tačiau atsižvelgiant į didėjančią automobilių stovėjimo vietų poreikį sklypuose Nr. 1-6 siūloma įrengti po 4 automobilių stovėjimo vietas (siūlomas vietas žiūrėti pagrindiniame brėžinyje).

Didinant pastatų plotus (tūrį), turi būti atitinkamai didinamas automobilių stovėjimo vietų skaičius, spręsti statinių techninio rengimo metu. *Pasikeitus stovėjimo vietų poreikiui - vietų skaičių spręsti teisės aktu nustatyta tvarka.*

Automobilių stovėjimo vietos turi būti įrengiamos taip, kad būtų išlaikomas minimalius atstumus iki objektų, iki kurių nustatyti atstumai, pagal STR 2.06.04:2014, 123 punktą. Nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių skaičius iki 4, atstumas iki gyvenamosios, mokslo ir medicinos įstaigų paskirties pastatų neregamentuojamas.

Želdiniai: Rengiant sklypų sutvarkymo techninius projektus, sklypai turi būti planuojami taip, kad būtų išlaikyta priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (pagal Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo” nustatytas nuostatas):

Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto-gamtinio karkaso teritorijose, %
Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	35

Tačiau atsižvelgiant, kad planuojama teritorija patenka į gamtinį karkasą bei vadovaujantis Kauno rajono bendrojo plano sprendiniais, mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto t.b. 50 %. t.y. sklype Nr. 1 turi būti 673 m² * 50%= ~337 m²; sklype Nr. 2 turi būti 938 m² * 50%= ~469 m²; sklype Nr. 3 turi būti 825 m² * 50%= ~413 m²; sklype Nr. 4 turi būti 800 m² * 50%= ~400 m²; sklype Nr. 5 turi būti 679 m² * 50%= ~340 m²; sklype Nr. 6 turi būti 705 m² * 50%= ~353 m². Pagrindiniame brėžinyje nurodyti siūlomi priklausomųjų želdynų plotai yra sąlyginiai ir jie bus tikslinami statinių techninio projekto rengimo metu. Sklypuose saugotinių medžių nėra.

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.

Gaisrinė sauga: Rengiant DP keitimą vadovaujamosi 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 priešgaisrinių atstumų 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 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

Žemės sklypuose Nr. 3, 4, 5 siūlomi pastatai nuo Dvaro gatvės nutolę apie 36 m atstumu. Vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 148 punktu, siūlomą pastatą statant didesniu kaip 25 m atstumu nuo Dvaro gatvės, planuojamame inžinerinės infrastruktūros sklype Nr. 7 numatoma įrengti ne mažesnę

kaip 12x12 m apsisukimų aikštelę, jos įrengimas bus sprendžiamas statinių techninio projekto rengimo metu.

Gaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos komandų pajėgomis. Išorės gaisrų gesinimui vanduo bus imamas iš artimiausio vandens telkinio, nuo planuojamos teritorijos pietų kryptimi nutolusio apie 75 m. Planuojamoje teritorijoje įrengiant vandentiekio tinklus taip pat turi būti numatytas priešgaisrinių hidrantų išdėstymas. Konkretūs sprendiniai ir inžinerinė infrastruktūra, užtikrinanti gaisrų gesinimą bus numatyta rengiant statinių techninius projektus, gavus technines sąlygas.

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.

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

Kietųjų atliekų šalinimas: Atliekų tvarkymas planuojamuose žemės sklypuose statybos ir eksploatacijos metu turi būti atliekamas vadovaujantis Atliekų tvarkymo taisyklėmis. Visais atvejais atliekos turi būti surenkamos, saugomos ir rūšiuojamos taip, kad nekeltų pavojaus žmonių sveikatai ir aplinkai.

Buitinės atliekos gyvenamųjų pastatų eksploatacijos metu bus surenkamos buitinių atliekų konteineriuose. Planuojama, kad gyvenamajam pastatui buitinių atliekų susidarys apie 500 kg per metus. Buitinės atliekos bus surenkamos ir išvežamos pagal sutartį su buitinių atliekų išvežėju. Individualūs konteineriai jų ištuštinimo dieną nurodytu laiku turės būti pastatomi su komunalinių atliekų tvarkytoju suderintoje vietoje, t.y. prie planuojamo įvažiavimo į sklypą Nr. 7. Buitinių atliekų konteinerių aikštelių vietos bus numatytos statinių techninio projekto rengimo metu. Konteinerių ar talpyklų aikštelės turi būti padengtos vandeniui nelaidžia danga. Aikštelių paviršiaus nuolydis turi būti ne didesnis kaip 10 %.

Inžinerinė infrastruktūra

Planuojamus inžinerinius tinklus žiūrėti Infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinyje.

Elektros tiekimas: Planuojamas elektros tiekimas pagal AB "Energijos skirstymo operatorius" 2023-01-16 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG259155. Sklypus Nr. 1, 2, 6, 7 kertančią 0,4 kV elektros oro liniją planuojama sukabeliuoti ir šalia pakloti 0,4 kV elektros kabelį. Planuojamame infrastruktūros koridoriuje, t.y. sklype Nr. 7 planuojami 0,4 kV elektros tinklai nuo planuojamoje teritorijoje sukabeliuojamos 0,4kV elektros linijos (žr. Infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinį). Pajungimas bus sprendžiamas statinių techninio projekto 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".

Dujų tiekimas: Planuojamas dujų tiekimas pagal AB "Energijos skirstymo operatorius" 2023-01-16 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG259155. Planuojamame infrastruktūros koridoriuje, t.y. sklype Nr. 7 planuojami dujotiekio tinklai nuo Dvaro gatvės infrastruktūros koridoriuje esamo dujotiekio (žr. Infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinį). Pajungimas bus sprendžiamas statinių techninio projekto rengimo metu. Statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui išsiimti atskiras projektavimo sąlygas.

Šiems tinklams nustatomos apsaugos zonos pagal Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019-06-06 Nr. X111-2166, III skyriaus šeštąjį skirsnį "Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos".

Vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas: Planuojamas vandentiekio tiekimas ir buitinių nuotekų šalinimas pagal UAB "Giraitės vandenys" 2023-01-26 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG261218. Planuojamame infrastruktūros koridoriuje, t.y. sklype Nr. 7 planuojami vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai nuo planuojamoje teritorijoje esamų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Vandentiekio tinklai bus pajungti prie esamos d100 vandentiekio linijos. Buitinių nuotekų tinklai bus pajungti į esamą d150 ūkio-buities nuotekų liniją (žr. Infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinį). Pajungimai bus sprendžiami statinių techninio projekto rengimo metu. Statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui išsiimti atskiras projektavimo sąlygas.

Lapas	Lapų	Laida
18	23	0

Šiems tinklams nustatomos apsaugos zonos pagal Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019-06-06 Nr. X111-2166, III skyriaus dešimtąjį skirsnį "Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos".

Pagal UAB "Giraitės vandenys" teritorijų planavimo sąlygų 8 punktą esamiems centralizuotiems vandentiekio ir nuotekų tinklams nustatomi servitutai aptarnauti vandentiekio ir nuotekų tinklus.

Lietaus nuotakynas. Visoje planuojamoje teritorijoje yra įrengti drenažo įrenginiai, statinių techninio projekto rengimo metu turi būti numatomas jų apvedimas. Planuojamame infrastruktūros koridoriuje, t.y. sklype Nr. 7 planuojami lietaus nuotekų tinklai nuo Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu projektuojamų lietaus nuotekų. Pajungimai bus sprendžiami statinių techninio projekto rengimo metu. Iki centralizuotų lietaus nuotekų tinklų pastatymo projektuojamuose sklypuose gali būti įrengti laikini vietiniai lietaus nuotekų tinklai. Statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui išsiimti atskiras projektavimo sąlygas. Šiems tinklams nustatomos apsaugos zonos pagal Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019-06-06 Nr. X111-2166, III skyriaus dešimtąjį skirsnį "Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos".

Telekomunikacijų, ryšio tinklų tiekimas: Planuojami ryšio tinklai pagal Telia Lietuva, AB, 2023-01-20 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG260157. Planuojamame infrastruktūros koridoriuje, t.y. sklype Nr. 7 planuojami ryšio tinklai nuo planuojamoje teritorijoje esamų ryšių tinklų (žr. Infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinį). Pajungimas bus sprendžiamas statinių techninio projekto 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“.

Šilumos tinklai: Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos šilumos tinklų nėra. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklai neplanuojami. Pastato patalpas siūloma apšildyti šilumos siurbliais "oras-vanduo" ar kitomis alternatyviomis šiltinimo priemonėmis.

Pastaba:

- Konkretūs teritorijos aprūpinimas inžinerinėmis komunikacijomis turi būti nustatytas (tikslinamas) statinių techninio projekto rengimo metu, gavus prisijungimo sąlygas, įvertinus esamų inžinerinių tinklų pajėgumus ir nustačius naujų komunikacijų poreikį.
- Naujų ar perkeliamų 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.
- Esami inžineriniai tinklai, kurie patenka į statinių statybos zoną, turi būti iškeliami, bus sprendžiama pastatų techninio projekto rengimo metu.
- DP keitimo sprendiniuose inžinerinių tinklų vietos parodytas sąlyginai ir gali būti koreguojamos statinių techninio projekto rengimo metu, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų, sklypų ribų, želdinių, inžinerinių tinklų bei įrenginių. Techninių projektų 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.
- Inžinerinės infrastruktūros objektų, reikalingų sklypuose statomų pastatų eksploatacijai, statybos vykdomos sklype savininko lėšomis. Infrastruktūros sprendiniai ne sklypo ribose sutarčių pagrindu sprendžiami su savivaldybe ir tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis.

IV. DETALIOJO PLANO KEITIMO SPRENDINIŲ ATITIKIMAS GALIOJANČIŲ TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIAMS

- *Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-asis pakeitimas ir jo korektūros (T00073030).* Planuojami žemės sklypai patenka į Žemės ūkio teritoriją (ZU – Užstatoma žemės ūkio teritorija), kurioje galimos žemės naudojimo paskirtys: Žemės ūkio paskirties žemė, Miškų ūkio paskirties žemė, Vandens ūkio paskirties žemė, Kitos paskirties žemė (pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, Komercinės paskirties objektų teritorijos, Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, Rekreacinės teritorijos,

Lapas	Lapų	Laida
19	23	0

Naudingųjų iškasenų teritorijos, Atskirųjų želdynų teritorijos. Atsižvelgiant į bendrojo plano pastabą “Bendrasis planas nepanaikina galiojančių specialiųjų ir detaliųjų planų sprendinių. Rengiant naujus/keičiant galiojančius teritorijų planavimo dokumentus privaloma vadovautis bendrojo plano sprendiniais. Bendrasis planas taip pat nepanaikina žemės nuosavybės dokumentuose nurodytų žemės naudojimo būdų ir pobūdžių (rengiant naujus teritorijų planavimo dokumentus tokiems sklypams, gali būti nustatoma veikla pagal bendrojo plano reglamentus, paliekama veikla pagal nustatytą žemės nuosavybės dokumentuose arba gali būti keičiamas teritorijos naudojimo būdas nekeičiant paskirties, atsižvelgiant į įtaką aplinkinėms teritorijoms” planuojamiems žemės sklypams nekeičiama žemės naudojimo paskirtis. Daliai žemės sklypo, Dvaro g. 10, įregistruotas žemės naudojimo būdas - atskirųjų želdynų teritorijos, keičiama į vyraujančią žemės naudojimo būdą - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, taip pat formuojamam inžineriniam koridoriui nustatomas žemės naudojimo būdas - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; Sklypų leidžiamasis užstatymo tankis – 30%; Užstatymo intensyvumas – 0,4; Leistinas pastatų aukštis – 8,5 m; pastatų aukštų skaičius – ≤2, neprieštarauja Kauno rajono BP 1-ojo pakeitimo ir korektūrų sprendiniams.

- *UAB „TELE2“, UAB „Bitė GSM“ ir UAB „Omnitel“ mobiliojo ryšio bazinių stočių išdėstymo Kauno rajono savivaldybės teritorijoje specialusis planas (T00027296).* Rengiamo DP keitimo sprendiniai neprieštarauja specialiojo plano sprendiniams nes planuojamuose sklypuose neplanuojami mobiliojo ryšio bazinės stotys.
- *Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema (T00026959).* Rengiamo DP keitimo sprendiniai neprieštarauja žemėtvarkos schemos sprendiniams, nes besiribojantiems vietinės reikšmės keliams, vad. Dvaro ir Upelio g. taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos “Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)”.
- *Kauno rajono savivaldybės teritorijos infrastruktūros objektų – degalinių išdėstymo specialusis planas (T00023886).* Rengiamo DP keitimo sprendiniai neprieštarauja specialiojo plano sprendiniams, nes planuojami žemės sklypai nepatenka į esamų ar planuojamų degalinių vietas bei galimas perspektyvinių degalinių išdėstymo zonas.
- *Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas (T00071985).* Rengiamo DP keitimo sprendiniai neprieštarauja specialiojo plano sprendiniams, nes planuojami žemės sklypai nepatenka į dviračių turizmo plėtros teritoriją.
- *Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas (T00083905).* Rengiamo DP keitimo sprendiniai neprieštarauja specialiojo plano sprendiniams, nes planuojamus lietaus nuotekų tinklus siūloma nuvesti į Specialiuoju planu projektuojamus centralizuotus lietaus nuotekų tinklus.
- *Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas (T00086446) ir jo korektūra (T00088554).* Rengiamo DP keitimo sprendiniai neprieštarauja specialiojo plano sprendiniams, nes planuojamoje teritorijoje yra nutiesti centralizuoti vandentiekio ir nuotekų tinklai ir naujai siūlomi pastatai bus pajungti prie jų.
- *Kauno rajono savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimas (T00088327).* Rengiamo DP keitimo sprendiniai neprieštarauja specialiojo plano sprendiniams, nes planuojamuose sklypuose šilumos tinklai neplanuojami.

V. SPRENDINIŲ VERTINIMAS

Planuojama teritorija yra Kauno rajono savivaldybės teritorijoje, Lapių seniūnijoje, Lapių miestelyje, šalia vietinės reikšmės kelių, vad. Dvaro ir Upelio gatvėmis. Planuojamą teritoriją sudaro du įregistruoti Kitos paskirties žemės sklypai. DP keitimo sprendiniais siekiama šiuos sklypus sujungti ir padalinti į 7 sklypus nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties. Iš 7 planuojamų žemės sklypų 6-iems sklypams nustatomas žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos ir 1-am sklypui nustatomas žemės naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Planuojami žemės sklypai iš šiaurės pusės apriboti su vietinės reikšmės keliu, vad. Upelio g., iš rytų pusės su vietinės reikšmės keliu, vad. Dvaro g, iš pietų ir vakarų pusės ribojasi su užstatytais gyvenamosios paskirties žemės sklypais. Arčiausiai nuo planuojamos teritorijos esantis gyvenamasis namas (adresu Upelio g. 51) nutolęs 5 m atstumu vakarų kryptimi.

Planuojama ūkinė veikla - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statyba ir eksploatavimas. Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymo Nr. D1-713 „Dėl statinių techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ patvirtinimo” 7 punktu DP keitime numatomos

Lapas	Lapų	Laida
20	23	0

statinių paskirtys - 6.1. Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai; 6.2. Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai ir 7.17. pagalbinio ūkio paskirties pastatai. Planuojamame sklype Nr. 7 numatomos galimos statinių paskirtys - 8.1. Keliai; 8.1. Gatvės; 9. Inžineriniai tinklai.

Planuojamuose sklypuose *siūloma* pastatyti po vieną vienbutį ar dvibutį gyvenamąjį namą, kurio naudingas plotas neviršys 180 m². Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 107 punktu ir atsižvelgiant į didėjantį stovėjimo vietų poreikį, prie siūlomų statyti gyvenamųjų pastatų siūloma įrengti po 4 automobilių stovėjimo vietas. Siūlomos automobilių stovėjimo vietos nuo artimiausio gyvenamojo namo (Upelio g. 51) nutolusios 7,3 m atstumu, tačiau šie automobiliai bus parkuojami garaže. Siūlomos atviro tipo automobilių stovėjimo vietos nuo artimiausio gyvenamojo namo (Upelio g. 51) nutolusios 14 m atstumu. 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 ūkinė veikla bus vykdoma laikantis nustatytų urbanistinių apribojimų, planuojamiems žemės sklypams galiojančių aplinkos apsaugos, higienos, projektavimo ir statybos normatyvinių dokumentų reikalavimų. Įvertinus šioje Kauno rajono dalyje plėtrą, galima daryti išvadą, kad DP keitimo sprendiniai neturės neigiamo poveikio aplinkai ir gretimybėms.

Planuojamos teritorijos inžinerinės geologinės sąlygos bus įvertintos pastatų techninio projekto rengimo metu. Planuojamai teritorijai nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos “Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)”.

Visuomenės sveikata. Planuojama ūkinė veikla 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 veiksniams (tiriamų visuomenės grupių mitybos įpročiams, žalingiems įpročiams), vandens ir maisto kokybei neturės. Vanduo ir nuotekos prijungtos prie centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų. O atliekų tvarkymą organizuoti vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės komunalinių atliekų tvarkymo taisyklėmis. Planuojamuose sklypuose, šalia įvažiavimo siūloma įrengti komunalinių atliekų konteinerių aikštelės vietą. Aikštelė turi būti įrengiama vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2012 m. spalio 23 d. įsakymo Nr. D1-857 “Dėl minimalių komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimų patvirtinimo” reikalavimais. Statinių techninio projekto rengimo metu bus numatomi sklypų apželdinimai, kietųjų dangų įrengimai.

Kraštovaizdis. Planuojama ūkinė veikla neigiamo poveikio augalijai, gyvūnijai nepadarys. Saugomų želdinių nėra. Vykdam žemės darbus būtina išsaugoti esamą dirvožemio sluoksnį, panaudojant jį žemės sklypo gazonų įrengimui. Neužstatytą žemės sklypų teritoriją siūloma apsėti dekoratyvine veja, pasodinti krūmų, medžių. Vertinant planuojamos teritorijos urbanizavimą, būsimų statybų įtaką kraštovaizdžiui rekomenduojama pastatų architektūrinė išraiška neutralių architektūrinių formų, šiuolaikinių konstruktyvinių ir apdailos medžiagų derinys. Statinius siūloma neutralizuoti želdinių grupėmis skiriant želdynams ne mažiau 50 % sklypo ploto.

Gyvūnijos apsauga. Planuojamos galimos ūkinės veiklos poveikis gyvūnijai numatomas kaip neutralus. Teritorija nepatenka į jokiais 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” reikalavimais, gretimuose sklypuose esamų pastatų išdėstymą bei į siūlomų konkrečių pastatų vietų išsidėstymą aplinkoje galima teigti, kad nepažeis sklypuose esamų bei naujai statomų pastatų insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimų.

Aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu. Vandens tiekimas ir nuotekų surinkimas numatomas nuo planuojamoje teritorijoje esamų centralizuotų tinklų. Pastatų patalpos siūloma apšildyti šilumos siurbliais “oras-vanduo”. Aplinka, privažiavimai bus sutvarkyti, konfliktai neprognozuojami. Planuojama teritorija neužstatyta bus apželdinta želdiniais. Planuojama teritorija nepatenka į komunalinių ir gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonas. DP keitimo sprendiniai nedarys neigiamo poveikio aplinkai ir visuomenės sveikatai.

Triukšmas. Galimas nežymus triukšmo padidėjimas dėl suintensyvėjusio autotransporto srauto, tačiau teigiama, kad triukšmo ribiniai dydžiai nebus viršijami. Planuojamuose sklypuose siūloma po 4 automobilių stovėjimo vietas. Siūlomos automobilių stovėjimo vietos trumpiausiu atstumu iki artimiausio gyvenamojo pastato (Upelio g. 51) nutolusios apie 14 m ir iki siūlomo garažo 7,3 m.

Lapas	Lapų	Laida
21	23	0

Planuojamuose sklypuose galimas triukšmo padidėjimas statybos darbų metu dėl ten veikiančių statybinių mechanizmų. Tačiau tai tik laikinas ir lokalus fizinės taršos šaltinis. Statybos darbus rekomenduojama vykdyti darbo dienomis nuo 8 iki 17 val.

Naujų pastatų triukšmo lygis turi atitikti Lietuvos Respublikos Sveikatos ministro 2011-06-13 įsakymo Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“ reikalavimus.

Triukšmas gyvenamuosiuose pastatuose bei jų aplinkoje įvertinamas matavimo ir (ar) modeliavimo būdu, gautus rezultatus palyginant su atitinkamais šios higienos normos 1 ir 2 lentelėje pateikiamais didžiausiais leidžiamais triukšmo ribiniais dydžiais gyvenamuosiuose bei visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje. Nepastovus triukšmas gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje vertinamas pagal ekvivalentinį garso slėgio lygį ir maksimalų garso slėgio lygį, o pastovus – pagal ekvivalentinį garso slėgio lygį. Prognozuojamas planuojamos ūkinės veiklos triukšmas vertinamas pagal ekvivalentinį garso slėgio lygį arba pagal L_{dvn} , L_{dienos} , L_{vakaro} ir $L_{nakties}$ triukšmo rodiklius.

Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje (1 lentelė):

Objekto pavadinimas	Paros laikas	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{Aeqt}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L_{AFmax}), dBA
Gyvenamųjų pastatų (namų) gyvenamosios patalpos, visuomeninės paskirties pastatų miegamieji kambariai, stacionariųjų asmens sveikatos priežiūros įstaigų palatos	diena	45	55
	vakaras	40	50
	naktis	35	45
Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	diena	65	70
	vakaras	60	65
	naktis	55	60
Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeliama triukšmą	diena	55	60
	vakaras	50	55
	naktis	45	50

Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai, naudojami triukšmo strateginio kartografavimo rezultatams įvertinti (2 lentelė):

Objekto pavadinimas	L_{dvn} , dBA	L_{dienos} , dBA	L_{vakaro} , dBA	$L_{nakties}$, dBA
Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	65	65	60	5
Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje pramoninės veiklos (išskyrus transportą) stacionariųjų triukšmo šaltinių sukeliama triukšmo	55	55	50	45

Oro tarša. Pradėjus vykdyti planuojamą ūkinę veiklą papildomo transporto judėjimas bus nežymus – 18 aut./parą ir jis neturės žymios įtakos oro kokybei. Planuojamus žemės sklypus siūloma apželdinti gyvatvorėmis bei kitais želdiniais, taip aplinkines gyvenamąsias teritorijas kuo daugiau apsaugant nuo galimai planuojamuose sklypuose padidėjusio automobilių taršos ir triukšmo. Siūloma pastatų patalpų šildymo sistema (šilumos siurbliais “oras-vanduo”) yra ekologiška ir gamtai nekenksminga namų šildymo sistema, oro taršai įtakos neturės.

Mikroklimatas. Patalpų temperatūrų vertės šildymo sezonui projektuojamos pagal Lietuvos Respublikos Sveikatos ministro 2009-12-29 įsakymu Nr. V-1081 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 42:2009 „Gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų patalpų mikroklimatas“ patvirtinimo“ patvirtintą lentelę „Gyvenamųjų patalpų ir lankytojams skirtų visuomeninių patalpų mikroklimato parametrų ribinės vertės“:

Eil. Nr.	Mikroklimato parametrai	Ribinės vertės	
		Šaltuoju metų laikotarpiu	Šiltuoju metų laikotarpiu
1.	Oro temperatūra, °C	18–22	18–28
2.	Temperatūrų skirtumas 0,1 m ir 1,1 m aukštyje nuo grindų, ne daugiau kaip °C	3	3
3.	Santykinė oro drėgmė, %	35–60	35–65
4.	Oro judėjimo greitis, m/s	0,05–0,15	0,15–0,25

Pastatų šildymo, vėdinimo, oro kondicionavimo ir karšto vandentiekio sistemos turi būti suprojektuojamos bei įrengiamos taip, kad būtų išlaikyti patalpų namo ir jo patalpų vidaus mikroklimato parametrai ir kiti patalpoms nustatyti reikalavimai numatyti teisės aktuose.

Kiti galimi poveikio šaltiniai. Planuojamuose sklypuose nenumatomas pavojingų ir radioaktyviųjų medžiagų naudojimas ir saugojimas. Planuojamos ūkinės veiklos nesukels vibracijos, šilumos, jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės.

Naujai statomų pastatų apdailai naudojamos medžiagos turi atitikti Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro išduotus atitikties sertifikatus. Atliekant statybos darbus poveikis aplinkai ir trečiųjų asmenų interesams nenumatomas.

Priemonės poveikiui sumažinti ar kompensuoti.

- Apsaugai nuo oro teršalų nuo automobilių parkavimo aikštelės numatyta išlaikyti reglamentuojamus atstumus iki gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų.
- Mažinant lengvųjų automobilių keliamą triukšmo lygį planuojamoje teritorijoje, siūloma neužstatytą teritoriją apsodinti medžiais, krūmais, kurie sulaiko ir sugeria triukšmą.
- Pastatai (pagal numatomus privalomuosius teritorijos naudojimo reglamentus) bus statomi, o statybos sklypuose tvarkomos taip, kad statybos metu ir naudojant pastatytus statinius trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygos (statinių esamos techninės būklės nepabloginimas; galimybė naudotis inžineriniais tinklais; apsauga nuo keliamo triukšmo, vibracijos, elektros trikdžių ir pavojingos spinduliuotės, apsauga nuo oro, vandens, dirvožemio ar gilesnių žemės sluoksnių taršos; aplinkos apsaugos statinių ir priemonių, jų veiksmingumo išsaugojimas), kurias jie turėjo iki statybos pradžios, galėtų būti pakeistos tik pagal normatyvinių statybos techninių dokumentų ir normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų nuostatas. Vadovaujantis LR Statybos įstatymo 6 str. 4 punkto nuostatomis techninio projekto rengimo metu turi būti numatytos visos priemonės apsaugant trečiųjų asmenų interesus.

Kompensavimo priemonės: reglamentuotų sanitarinių atstumų laikymasis iki gretimų sklypų ir pastatų juose; naudojami įrenginiai atitinkantys ES reikalavimus ir naujų technologijų diegimas; atliekų rūšiavimas ir perdavimas pakartotiniam apdirbimui; pastovi inžinerinių komunikacijų priežiūra ir saugi eksploatacija.

DP keitimo sprendinių ekspozicija ir viešas svarstymas su visuomene sudaro galimybę išvengti nepageidaujamo poveikio aplinkai. DP keitimo sprendiniai, atitinka LR galiojančias normas ir taisykles, vadovaujantis nustatytomis planavimo sąlygomis.