

Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., žemės sklypo kadastro Nr. 5217/0012:616,  
kurio plotas 1,1000 ha

DETALIOJO PLANO

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1. JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis planavimo darbų programa, plano organizatoriaus (Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus) ir plano iniciatorių (UAB „BAKŪŽĖ LT“) prašymu, Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymais Nr.ĮS-1282 (2018-07-03), Nr.ĮS-1383 (2018-07-20) ir Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartimi Nr.S-724 (2018-07-27).

Teritorijos planavimo dokumento (TPD) tikslai ir uždaviniai:

1. Numatyti pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimą į kitą, nustatant naudojimo būdą "komercinės paskirties objektų statybos teritorijos";
2. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas;
3. Statybos reglamentų nustatymas;
4. Krašto kelio Nr.222 apsaugos zonos mažinimo iki 30m. galimybių išnagrinėjimas.

Detalusis planas rengiamas bendra tvarka.

### 2. ĮVADAS

Rengiamas Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., žemės sklypo kadastro Nr. 5217/0012:616, kurio plotas 1,1000 ha, detaliojo plano – vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumento rengimas.

**Detalusis planas atitinka šių planų sprendinius:**

1. Bendrųjų planų:
  - Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės Tarybos 2014m. Rugsėjo 28d., sprendimu Nr. TS-299.
2. Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:
  - Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema, T00026959 (000522006004);
  - Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimas, T00026637 (000522005061);
  - Infrastruktūros objektų-degalinių išdėstymo Kauno rajone specialusis planas, T00023886 (000522005568);
  - Kauno rajono savivaldybės teritorijos (Akademijos mstl. ir Noreikiškių k., Babtų k., Domeikavos k., Ežerėlio m., Garliavos m., Jonučių k., Girionių k., Karmėlavos II k., Neveronių k., Raudondvario k., Vandžiogalos mstl. ir Vilkių m. (daugiabučiai Tulpių g. 8, 10, 12 ir 14) šilumos ūkio specialusis planas, T00021638 (000521002687), 2012-02-20;
  - Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020m. specialusis planas, T00071985, 2014-06-26.

KVAL.PAT V. DOK. NR.	<b>UAB "MTARCH"</b> Įmonės kodas 135073297 Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: <a href="mailto:mtarch.architects@gmail.com">mtarch.architects@gmail.com</a> Tel.: 8 37 207335			Projekto pavadinimas <b>Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., žemės sklypo kadastro Nr. 5217/0012:616, kurio plotas 1,1000 ha, detaliojo plano – vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumento rengimas</b>	
	ATP 1097	PV	M.Torrau	STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS. DOKUMENTO PAVADINIMAS <b>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>	
LT	Organizatorius: Kauno rajono savivaldybės administracija Iniciatorius: UAB "BAKŪŽĖ LT"			DOKUMENTO ŽYMUO <b>2018/15-DPK-AR</b>	
				LAPAS	LAPŲ
			1	12	

### 3. ESAMA BŪKLĖ

Planuojama teritorija yra Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., skl.kad.Nr.5217/0012:616. Sklypas kadastrinis Nr.5217/0012:616, įregistruotas Valstybiniame žemės ir kito nekilnojamojo turto registre (unikalus Nr. 5217-0012-0616), kaip Tomo Motūzos, Ingos Motūzienės, Dovilijos Torrau, Mariaus Torrau, Laimos Pileckienės, Virginijaus Pileckio, Manto Kišono, Kristinos Valatkevičienės, Manto Valatkevičiaus nuosavybė. Sklypo plotas – 1,1000ha. Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio.

#### Gretimybės

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

Iš šiaurės vakarų pusės su:

- VĮ "Registru centras" įregistruotais sklypais:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis
1	5217/7001: 2	Krašto kelias Nr. 222 Kaunas-Vandžiogala (nuo 8,003 km iki 16,235 km)	Kita/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos/-

Iš šiaurės rytų pusės su:

- VĮ "Registru centras" įregistruotu sklypu:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis
1	5217/0012:617	Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k.	Žemės ūkio/-/-

Iš pietvakarių pusės su:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis
1	5217/0014:1063	Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Mildos g. 1	Kita/ Komercinės paskirties objektų teritorijos/-

Iš pietryčių pusės su:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis
1	5217/0014:961	Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Mildos g. 2	Kita/gyvenamosios teritorijos/-
2	5217/0012:264	Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Kauno g. 2A	Kita/gyvenamosios teritorijos/-
3	5217/0012:58	Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos Kauno g. 2	Kita/gyvenamosios teritorijos/-
4	5217/0012:316	Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos Kauno g. 4	Kita/gyvenamosios teritorijos/-

2018/15-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	2	12	0

5	5217/0012:115	Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos Kauno g. 8	Kita/gyvenamosios teritorijos/-
6	5217/0012:77	Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos Kauno g. 10	Kita/gyvenamosios teritorijos/-
7	5217/0012:322	Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos Kauno g. 12	Kita/gyvenamosios teritorijos/-
8	5217/0012:594	Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos Kauno g. 14	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos/-
9	5217/0012:57	Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos Kauno g. 14A	Kita/ gyvenamosios teritorijos /-
10	5217/0012:1380	Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos Kauno g. 16	Kita/ gyvenamosios teritorijos /-

### Susisiekimo sistema

Į planuojamą teritoriją patenkama iš krašto kelio Nr.222 (Kaunas-Vandžiogala) per Klevų, Plačiąją ir Kauno gatves.

### Inžineriniai tinklai ir inžinerinės infrastruktūros objektai

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

### Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

Įregistruoti apribojimai naudotis sklypu kadastrinis Nr. 5217/0012:616:

- 1) VI Elektros linijų apsaugos zonos;
- 2) I Ryšių linijų apsaugos zonos;
- 3) II Kelių apsaugos zonos;
- 4) XLIX Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos;
- 5) V. Aerodromo apsaugos zonos.

1. Planuojama teritorija patenka į **Ryšių linijų apsaugos zonas (I)**:

1. Ryšių linijų apsaugos zonoje (žemės juostoje, kurios plotis po 2 metrus abipus požeminio kabelio trasos arba orinės linijos kraštinių laidų ir 3 metrai aplink požeminį ar antžeminį stiprinimo punktą) be raštinio įmonių, aptarnaujančių šias ryšių linijas, leidimo ir darbų metu nesant tos įmonės atstovo draudžiama:

- 1.1. kasti žemę giliau kaip 0,3 metro;
- 1.2. vykdyti statybos, geologinių tyrinėjimų, sprogdinimo darbus;
- 1.3. lyginti gruntą buldozeriais ar kita technika;
- 1.4. sodinti medžius, sandėliuoti medžiagas, pašarus, trąšas, pilti gruntą, kurti laužus;

<b>2018/15-DPK-AR</b>	Lapas	Lapų	Laida
	3	12	<b>0</b>

- 1.5. įrengti transporto priemonių ir mechanizmų aikšteles;
- 1.6. po orinėmis ryšių linijomis vežti negabaritinius krovinius;
- 1.7. užversti ir laužyti įspėjamuosius bei signalinius ženklus.

Ryšių linijas eksploatuojančios įmonės techniniams darbuotojams, suderinus su žemės naudotojais, suteikiama teisė laisvai vaikščioti ryšių linijų apsaugos zonose, o atliekant remonto darbus, važiuoti per jas, kasti duobes, tranšėjas atlyginant žemės naudotojams padarytus nuostolius. Šiems darbuotojams taip pat leidžiama persodinti medžius, genėti medžių šakas, kad būtų užtikrintas nustatytasis proskynų plotis.

## **2. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (XLIV):**

Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonose draudžiama:

- 2.1. sandėliuoti pašarus, trąšas bei chemines medžiagas;
- 2.2. įrengti sąvartynus, nuodingųjų atliekų saugojimo aikšteles, pilti chemines medžiagas ir jų tirpalus, naftą ir jos produktus;
- 2.3. vykdyti grunto sprogdinimo darbus;
- 2.4. vandens telkiniuose mesti ir vilkti inkarus, grandines, vilkimo lynus ir tralus, gilinti vandens telkinius, kasti bei siurbti jų dugną, cheminėmis medžiagomis naikinti augaliją, nesuderinus šių darbų su Aplinkos ministerija ir Sveikatos apsaugos ministerija;
- 2.5. įrengti pervažas per vamzdinių trasas, automobilių, traktorių bei kitos technikos aikšteles.

## **3. Elektros apsaugos zonos (VI):**

3.1. Elektros oro linijos apsaugos zona – žemės juosta ir oro erdvė tarp dviejų vertikalių plokštumų, lygiagrečių elektros linijos ašiai, matuojant horizontalų atstumą nuo kraštinių jos laidų. Elektros oro linijos apsaugos zonos plotis nustatomas atsižvelgiant į šios linijos įtampą:

4. iki 1 kV – po 2 metrų;
5. 6 ir 10 kV – po 10 metrų;
6. 35 kV – po 15 metrų;
7. 110 kV – po 20 metrų;
8. 330 ir 400 kV – po 30 metrų;
9. 750 kV – po 40 metrų.

3.2. Požeminės elektros kabelių linijos apsaugos zona – žemės juosta, kurios plotis po 1 metrą nuo linijos konstrukcijų kraštinių taškų. Nuotolis nuo šios linijos iki pastatų ir statinių – 0,6 metro.

3.3. Elektros linijos apsaugos zonoje be elektros tinklų įmonės raštiško leidimo draudžiama:

- 3.3.1. statyti, kapitališkai remontuoti, rekonstruoti arba griauti pastatus, statinius ir inžinerinius tinklus;
- 3.3.2. vykdyti kalnakasybos, krovimo, žemės kasybos bei lyginimo, sprogdinimo, melioravimo ir laistymo darbus;
- 3.3.3. sodinti arba kirsti medžius ir krūmus;
- 3.3.4. važiuoti mašinoms ar kitiems mechanizmom, kurių aukštis su krovinium arba be jo yra daugiau kaip 4,5 metro nuo kelio paviršiaus (elektros oro linijos apsaugos zonoje);
- 3.3.5. rengti gyvulių laikymo aikšteles, tverti vielų užtvaras ir metalines tvoras.
- 3.4. Elektros linijos apsaugos zonoje draudžiama:
  - 3.5.1. įrengti žaidimų aikšteles, stadionus, turgavietes, visuomeninio transporto stoteles, visų rūšių mašinų ir mechanizmų aikšteles, organizuoti renginius, į kuriuos susirenka daug žmonių;
  - 3.5.2. sandėliuoti pašarus, šiaudus, trąšas, durpes, malkas ir kitas medžiagas;
  - 3.5.3. įrengti degalines, kuro ir tepalų sandėlius;
  - 3.5.4. įrengti sąvartynus, teršti gruntą ir atmosferą, kūrenti laužus;
  - 3.5.5. užgriozdinti kelius prie elektros tinklų objektų;
  - 3.5.6. leisti aitvarus ir kitokius skraidančiuosius įtaisus, taip pat kitaip pažeisti elektros oro linijos izoliaciją;

<b>2018/15-DPK-AR</b>	Lapas	Lapų	Laida
	4	12	<b>0</b>

3.5.7. sustoti visokiam transportui, išskyrus geležinkelio (330 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijų apsaugos zonose).

3.4. Elektros tinklų įmonių darbuotojams suteikiama teisė elektros oro linijos apsaugos zonoje laisvai vaikščioti, o atliekant eksploatacavimo bei remonto darbus – važinėti ir kasti žemę, įspėjus apie tai žemės savininkus ar naudotojus. Kirsti medžius, esančius už proskynos, leidžiama tik suderinus tai su miško valdytoju ar savininku ir nustatytą tvarka įforminus medžių kirtimo dokumentus. Visais atvejais žemės ir miško savininkams ir naudotojams turi būti atlyginti padaryti nuostoliai.

3.5. Vykdamas bet kokią kitą ūkinę veiklą elektros tinklų apsaugos zonose būtina laikytis Energetikos ministerijos patvirtintų Elektros tinklų apsaugos taisyklių.

#### **4. Kelių apsaugos zonos (II):**

Siekiant sudaryti saugias eismo sąlygas, nuo kelio briaunų į abi puses nustatomos kelių apsaugos zonos:

4.1. Kelių apsaugos zonų pločiai priklausomai nuo kelio reikšmės yra:

4.1.1. magistralinių kelių po 70 metrų;

4.1.2. krašto kelių po 50 metrų;

4.1.3. rajoninių kelių po 20 metrų;

4.1.4. vietinės reikšmės kelių po 10 metrų.

4.2. Kelių apsaugos zonas miestuose, kaimo gyvenamosiose vietovėse įstatymų nustatyta tvarka gali tikslinti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatyme numatyti planavimo organizatoriai, turintys teisę tvirtinti teritorijų planavimo dokumentus (bendruosius, detaliuosius, specialiuosius planus).

4.3. Už kelių priežiūrą atsakingos įmonės darbuotojams suteikiama teisė laisvai vaikščioti kelių apsaugos zonose, o statant laikinus sniegą sulaikančius statinius (sniegotvores, jų atramas), įrengiant sniego volus, tranšėjas, vandens nuleidimo įrenginius ar atliekant šalikelės griovių valymo ir grunto paskleidimo darbus, važiuoti per jas, šiai įmonei informavus apie tai žemės savininkus ar naudotojus ir atlyginus jiems padarytus nuostolius įstatymų nustatyta tvarka.

4.4. Kelių apsaugos zonose leidžiama:

4.5. statyti statinius ar įrenginius laikantis Lietuvos Respublikos statybos įstatymo, atsižvelgiant į kelių plėtros perspektyvą ir saugaus eismo reikalavimus pagal normatyvinių statybos techninių dokumentų nustatytą tvarką ir suderintus projektus;

4.6. rudens, žiemos ir pavasario laikotarpiu statyti laikinus sniegą sulaikančius statinius.

4.7. Kelių apsaugos zonose draudžiama:

4.1.1. statyti gyvenamuosius namus ir visuomeninius pastatus, kurie nesusiję su transporto ir keleivių aptarnavimu;

4.1.2. įrengti išorinę reklamą, jeigu ji gali užstoti technines eismo reguliavimo priemones, kelio ženklus, bloginti matomumą, akinti eismo dalyvius, tuo keldama pavojų eismo dalyviams;

4.1.3. naudoti reklamą, imituojančią kelio ženklus;

4.1.4. statyti paminklinius akcentus-simbolius, įrengti karjerus, vandens telkinius, sandėliuoti medžiagas be kelio ir žemės valdytojo ar jų savininko leidimo;

4.1.5. vykdyti kitus darbus (iš jų antžeminių ar požeminių inžinerinių tinklų tiesimo ar rekonstrukcijos) be kelio ir žemės valdytojo ar jų savininko leidimo.

4.7. Kelių apsaugos zonose medžiai, jų grupės ir krūmai, augantys ne miško žemėje, nukertami ar kitaip pertvarkomi nustatyta tvarka savivaldybės institucijai išdavus leidimą.

#### **5. Aerodromo apsaugos zonos (V):**

5.1. Nustatomos šios karinio aerodromo ir civilinio aerodromo apsaugos zonos:

5.1.1. aerodromo apsaugos zona A – žemės ir (ar) vandens paviršiaus plotas, apribotas lygiašonės trapecijos, kurios mažesnis pagrindas sutampa su kilimo ir tūpimo tako (toliau – KTT) galu, o didesnis yra nutolęs nuo KTT galo tokiu atstumu:

5.1.2. 1 200 metrų (aerodromo, kurio KTT ilgis – iki 1 200 metrų); šiuo atveju trapecijos mažesniojo pagrindo ilgis – 60 metrų, o didesniojo – 420 metrų;

2018/15-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	5	12	0

- 5.1.3. 3 400 metrų (aerodromo, kurio KTT ilgis – 1 200 metrų ir didesnis); šiuo atveju trapecijos mažesniojo pagrindo ilgis – 300 metrų, o didesniojo – 1 400 metrų;
- 5.2. aerodromo apsaugos zona B – žemės ir (ar) vandens paviršiaus plotas, apribotas linijos, nutolusios nuo KTT išilginės ašies ir KTT slenksčio tokiu atstumu (išskyrus aerodromo apsaugos zoną A):
- 5.2.1. 200 metrų (aerodromo, kurio KTT ilgis – iki 1 200 metrų);
- 5.2.2. 300 metrų (aerodromo, kurio KTT ilgis – 1 200 m ir didesnis);
- 5.3. aerodromo apsaugos zona C – žemės ir (ar) vandens paviršiaus plotas nuo aerodromo apsaugos zonos B krašto iki linijos, nutolusios nuo KTT išilginės ašies ir KTT slenksčio tokiu atstumu (išskyrus aerodromo apsaugos zoną A):
- 5.3.1. 300 metrų (aerodromo, kurio KTT ilgis – iki 1 200 metrų);
- 5.3.2. 600 metrų (aerodromo, kurio KTT ilgis – 1 200 metrų ir didesnis);
- 5.4. aerodromo apsaugos zona D – žemės ir (ar) vandens paviršiaus plotas nuo aerodromo apsaugos zonos C krašto iki linijos, nutolusios nuo KTT išilginės ašies ir KTT slenksčio tokiu atstumu:
- 5.4.1. 2,7 kilometro (aerodromo, kurio KTT ilgis – iki 800 metrų);
- 5.4.2. 3,6 kilometro (aerodromo, kurio KTT ilgis – 800 metrų ir didesnis, bet mažesnis nei 1 200 metrų);
- 5.4.3. 5,1 kilometro (aerodromo, kurio KTT ilgis – 1 200 metrų ir didesnis);
- 5.5. aerodromo apsaugos zona E (taikoma tik aerodromams, kurių KTT ilgis – 1 200 metrų ir didesnis) – žemės ir (ar) vandens paviršiaus plotas nuo aerodromo apsaugos zonos D krašto iki apskritimo, kurio centras yra aerodromo kontrolės taškas ir spindulys – 15 kilometrų, linijos.
- 5.5<sup>1</sup>. Nesuderinus Aviacijai galinčių kliudyti statinių statybos bei rekonstravimo ir įrenginių įrengimo derinimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 29 d. nutarimu Nr. 625 „Dėl Aviacijai galinčių kliudyti statinių statybos bei rekonstravimo ir įrenginių įrengimo derinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, nustatyta tvarka, draudžiama toliau nurodytose aerodromo apsaugos zonose:
- 5<sup>1</sup>.1. apsaugos zonoje A ir B – statyti ir rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, nepriklausomai nuo jų aukščio;
- 5<sup>1</sup>.2. apsaugos zonoje C – statyti ir rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio KTT slenksčio altitudės atžvilgiu yra 20 metrų ir didesnis;
- 5<sup>1</sup>.3. apsaugos zonoje D – statyti ir rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio KTT slenksčio altitudės atžvilgiu yra 45 metrai ir didesnis;
- 5<sup>1</sup>.4. apsaugos zonoje E – statyti ir rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio KTT slenksčio altitudės atžvilgiu yra 100 metrų ir didesnis;
- 5<sup>1</sup>.5. apsaugos zonoje A, B ir C – sodinti želdinius (išskyrus žolinius augalus), įveisti miškus, parkus, medelynus, pramoninius sodus;
- 5<sup>1</sup>.6. apsaugos zonoje A, B, C, D ir E:
- 5<sup>1</sup>.6.1. tiesti elektros tinklus ir elektroninių ryšių infrastruktūros linijas (išskyrus požemines), statyti statinius ir įrengti įrenginius, kurie skleidžia radijo ir elektromagnetines bangas, spinduliuoja ar atspindi šviesą, keldami pavojų orlaivių skrydžių saugai, ir gali turėti neigiamą įtaką aviacijos ryšių, navigacijos ir stebėjimo sistemų veiklai, taip pat dėl kurių veiklos blogėja matomumas;
- 5<sup>1</sup>.6.2. statyti ar rekonstruoti fermas, sąvartynus ir kitus statinius, apie kuriuos telksis paukščiai ir laukiniai gyvūnai.
- 5.7. Kai skrydžių maršrutai nekerta gyvenamųjų namų teritorijos ribos ir kai nėra taršos veiksnių sklaidos skaičiavimų, orientacinis atstumas tarp lėktuvų tūpimo maršruto horizontalios projekcijos ir gyvenamosios teritorijos ribos turi būti ne trumpesnis kaip 2–3 kilometrai.
- Sraigtasparnių tūpimo aikštelių apsaugos zonos teritorijos riba sraigtasparnių kilimo (tūpimo) kryptimi turi būti ne trumpesnė kaip 2 kilometrai, kitomis kryptimis – ne trumpesnė kaip 300 metrų.
- Aerodromų sanitarinė apsaugos zona nustatoma atsižvelgiant į triukšmo lygį. Patikslinimui gali būti atsižvelgta į elektromagnetinės energijos dydžius, oro, dirvožemio ir vandens cheminę taršą.
- Aerodromų sanitarinėje apsaugos zonoje draudžiama statyti gyvenamuosius namus, sveikatos priežiūros, vaikų ugdymo bei auklėjimo, socialinės globos ir poilsio įstaigas, stadionus, įrengti rekreacinius objektus (parkus, miesto sodus ir kita).

<b>2018/15-DPK-AR</b>	Lapas	Lapų	Laida
	6	12	<b>0</b>

Aerodromo sanitarinės apsaugos zonoje objektų statyba bei rekonstrukcija ir ūkinė veikla šioje zonoje turi būti suderinta su Nacionaliniu visuomenės sveikatos centru prie Sveikatos apsaugos ministerijos (toliau – Nacionalinis visuomenės sveikatos centras) ir Civilinės aviacijos administracija. Teritorijos naudojimas konkrečiai žemės ūkio (laukininkystės, sodininkystės) veiklai turi būti papildomai suderintas su Žemės ūkio ministerija.

### Gamtos ir Kultūros paveldo objektai

Planuojamoje teritorijoje nėra įregistruotų kultūros vertybių.  
Planuojama teritorija nepatenka į nekilnojamojo kultūros paveldo teritorijas.

### Saugomos teritorijos

Planuojama teritorija nepatenka į jokias saugomas teritorijas.

### 4. PROBLEMINĖS SITUACIJOS

Probleminių situacijų nėra.

### 5. DETALIOJO PLANO KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

#### Planavimo tikslai ir uždaviniai

Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., žemės sklypo kadastro Nr. 5217/0012:616, kurio plotas 1,1000 ha detaliojo plano tikslai:

1. Numatyti pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimą į kitą, nustatant naudojimo būdą "komercinės paskirties objektų statybos teritorijos";
2. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas;
3. Statybos reglamentų nustatymas;

Krašto kelio Nr.222 apsaugos zonos mažinimo iki 30m. galimybių išnagrinėjimas.

#### Sprendinių konkretizavimo principai

Sprendinių konkretizavimą apsprendžia šie kriterijai:

- Kauno rajono bendrojo plano I pakeitimas, patvirtintas 2014m. Rugsjūčio 28d., sprendimu Nr. TS-299;



2018/15-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	7	12	0

Teritorijų naudojimo tipai ir jų reglamentai							
Teritorijos naudojimo tipas	Vyraujantys teritorijos požymiai	Prioritetinis žemės naudojimo būdas ir pobūdis; Kiti galimi žemės naudojimo būdai ir pobūdžiai	Reglamentai pagal teritorijų vystymo režimą				
			Užstatytų teritorijų tankinimas <sup>4</sup> (papildomas užstatymas) ir konversija		Nauja plėtra <sup>2</sup>		
			Maksimalus užstatymo intensyvumas sklype (UI)	Maksimalus pastatų aukštumas (negalioja technoliniams įrenginiams, bažnyčioms)	Maksimalus užstatymo intensyvumas sklype (UI)	Maksimalus pastatų aukštumas (negalioja technoliniams įrenginiams, bažnyčioms)	
<b>URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS</b>							
Intensyvaus užstatymo mišrios gyvenamosios teritorijos		Teritorijos, kuriose dominuoja intensyvus gyvenamosios paskirties užstatymas su reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra	<b>Kitos paskirties žemė:</b> - gyvenamosios teritorijos; - komercinės paskirties teritorijos; - visuomeninės paskirties teritorijos; - bendro naudojimo teritorijos; - atskirųjų želdynų teritorijos; - inžinerinės infrastruktūros teritorijos.	≤1.0	5 a. (19 m)	≤1.2	4 a. (16 m)
Vidutinio užstatymo intensyvumo mišrios gyvenamosios teritorijos		Teritorijos, kuriose dominuoja vidutinio intensyvumo gyvenamosios paskirties užstatymas su reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra	<b>Kitos paskirties žemė:</b> - gyvenamosios teritorijos; - komercinės paskirties teritorijos; - visuomeninės paskirties teritorijos; - bendro naudojimo teritorijos; - atskirųjų želdynų teritorijos; - inžinerinės infrastruktūros teritorijos.	≤0.8	3 a. (12 m)	≤0.8	3 a. (12 m)

1 pav. Kauno rajono bendrojo plano I pakeitimo brėžinio ištrauka

Pagal Kauno rajono bendrojo plano I pakeitimą, patvirtintą Kauno rajono savivaldybės Tarybos 2014m. Rugsėjo 28 d., sprendimu Nr. TS-299, planuojama teritorija patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo mišrias gyvenamąsias teritorijas.

Šioje teritorijoje galimos paskirtys ir naudojimo būdai:

- Kitos paskirties:
  - gyvenamosios teritorijos (gyvenamieji pastatai ir jų priklausiniai);
  - atskirųjų želdynų teritorijos;
  - komercinės paskirties objektų teritorijos;
  - visuomeninės paskirties teritorijos;
  - inžinerinės infrastruktūros teritorijos;
  - bendro naudojimo teritorijos.

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

Detaliojo plano koregavimas neprieštaruoja Kauno rajono bendrojo plano I pakeitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės Tarybos 2014m. Rugsėjo 28 d., sprendimu Nr. TS-299, sprendiniams.

## 6. SPRENDINIAI

Detaliuoju planu siūloma Numatyti pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimą į kitą, nustatant naudojimo būdą "komercinės paskirties objektų statybos teritorijos"; nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą, nustatyti statybos reglamentus. Išnagrinėti krašto kelio Nr.222 apsaugos zonos mažinimo iki 30m. galimybes.

Žemiau išdėstomi argumentai, kuriais grindžiamos krašto kelio Nr.222 apsaugos zonos mažinimo iki 30m. galimybės:

1. nagrinėjama kelio Nr. 222 (Vandžiogalos pl.) atkarpa yra urbanizuotoje teritorijoje: dalinai- Kauno m. ribose,

2018/15-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	8	12	0



dalinai- Domeikavos k. Kai kuriose atkarpose užstatymas pietinėje kelio gretimybėje yra susformavęs 20-25m. atstumu nuo kelio briaunos, pvz. Beržų g. 1, Beržų g. 2 (žiūr. pridedamą schemą „Krašto kelio Nr.222 Kaunas-Vandžiolaga esamos būklės analizės schema“);

2. pietinėje gretimybėje (Kauno m. ribose, atkarpoje nuo sankirtos su Žiburių g. iki sankirtos su Gamyklos g.) yra realizuoti statiniai, atstumu 30m. nuo kelio briaunos, Kauno r. ribose yra atskiros teritorijos, kuriose pastatai stovi ~30m. nuo kelio briaunos (pvz. Vandžiolagos pl.106, 110, Mildos g. 5. Žiūr. pridedamą schemą „Krašto kelio Nr.222 Kaunas-Vandžiolaga esamos būklės analizės schema“);
3. teritorijoje Mildos g. 1, 3, 5, 7 pagal 2006m. patvirtintą detalų planą „Apie 7,43ha teritorijos perplanavimas, kitos paskirties (gyvenamosios teritorijos/mažaaukščių gyvenamųjų namų savybės) sklypų suprojektavimas, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reglamento nustatymas Kauno r.sav. Domeikavos sen. Domeikavos k.“ numatyta statinių statybos zona atstumu 30m. nuo kelio sankasos briaunos. Papildomai pabrėžtina, kad adresu Mildos g. 7 vykdomos statybą leidžiančio dokumento gavimo procedūros paslaugų paskirties pastatui statyti;
4. teritorijoje Mildos g. 5 yra pastatytas prekybos paskirties pastatas;
5. šiaurinėje kelio Nr. 222. gretimybėje šiuo metu rengiamas kvartalinis detalusis planas teritorijai prie Įgulos g. ir Rusnės g. su galimybe numatyti kelio apsaugos zonos dydį 30m.;
6. teritorijose Vandžiolagos pl.81, Maironiškių g. 1, Slėnio g. 27, 37 pastatai stovi ~30m. atstumu nuo kelio Nr. 222 sankasos briaunos;
7. teritorija tarp Aukščių g. ir Vandžiolagos pl. yra suplanuota detalioju planu, patvirtintu 2016m., kurio sprendimais yra numatyta kelio Nr.222 apsaugos zona 30m. nuo kelio sankasos briaunos, šioje teritorijoje atskiros atkarpos jau yra apstatytos gyvenamosios paskirties pastatais;
8. visa kelio atkarpa nuo Kauno m. savivaldybės ribos iki Domeikavos k. urbanizuotos dalies ribos šiaurėje yra riboto greičio eismo režimo, pagal įrengtus greitį ribojančius kelio ženklus bei atskirose vietose įrengtas greičio mažinimo priemonės („kalnelius“);
9. nagrinėjama teritorija tarp Vandžiolagos pl., Klevų g., Kauno g. ir Plačiosios g. ribojasi su vietinėmis (D kategorijos) gatvėmis, iš kurių numatomas įrengti įvažiavimas į teritoriją, nenumatant naujų sankirtų su keliu Nr.222.

Aukščiau išvardinti objektai ir teritorijos yra atvaizduoti prie šio aiškinamojo rašto pridedamoje schemoje „Krašto kelio Nr.222 Kaunas-Vandžiolaga esamos būklės analizės schema“.

Pastatams, pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ąjį pakeitimą, patvirtintą Kauno rajono savivaldybės Tarybos 2014m. rugpjūčio 28 d., sprendimu Nr. TS-299, nustatomas aukštingumas iki 12,0m.

Projektuojant užstatymą būtina išlaikyti normatyvinius atstumus tarp pastatų, želdinių, sklypų ribų, inžinerinių tinklų ir įrenginių. Planuojamoje teritorijoje turi būti numatyta ne mažiau 10% sklypo ploto žaliosioms zonoms įrengti komercinės paskirties objektų teritorijoms pagal LR AM 2007-12-21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtintą „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą“.

Detalioju planu planuojamam sklypui nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir žemės naudojimo būdas:

Sklypas Nr.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K); numatomi prekybos paskirties pastatai, skirti maisto prekių pardavimui.

Detaliojo plano keitimo eigoje sklypui nustatomi užstatymo tankumas ir užstatymo intensyvumas:

- Sklypo Nr.1 užstatymo tankumas – 40% ir užstatymo intensyvumas – 0,80.

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

2018/15-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	9	12	0

## Servitutai

Projektuojamas naujas servitutas S1 – teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (206;207). Tarnaujantis daiktas UAB „Kauno vandenys“.

## Susisiekimo sistema

Į planuojamą teritoriją patenkama iš krašto kelio Nr.222 (Kaunas-Vandžiogala) per Klevų, Plačiąją ir Kauno gatves.

### PARKAVIMO SKAIČIAVIMAI :

Vadovaujantis STR 2.06.04:2011 "Gatvės. Bendrieji reikalavimai.", apskaičiuotas orientacinis automobilių statymo skaičius. Planuojamoje teritorijoje numatomas statinių aukštų plotas ~2000 kv.m:

1. Prekybos paskirties pastatai (maisto produktų parduotuvės) (~2000 m<sup>2</sup>).

Primama, kad 20% nuo bendrojo statinių ploto bus skiriamas techninėms ir pagalbinėms patalpoms, kuriose darbo vietų nebus.

Pagal STR 2.06.04:2011 30 lentelę:

1. Prekybos paskirties (maisto produktų parduotuvės) pastatams reikalinga 1 automobilio stovėjimo vieta kiekv. 20 m<sup>2</sup> prekybos salės ploto.

Apskaičiuotas automobilių statymo skaičius pagal numatomą užstatymo plotą:

1. Prekybos paskirties - (2000 m<sup>2</sup>-20%) / 20 m<sup>2</sup> = 80 automobilių;

VISO automobilių stovėjimo vietų skaičius (vadovaujantis aukščiau pateiktu skaičiavimu): 80 vnt.

**Pastaba:** keičiantis patalpų paskirčių proporcijoms, turi būti tikslinami reikiamo parkingo dydžio skaičiavimai, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų ir išlaikant normatyvinius atstumus nuo parkavimo aikštelių.

## Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

Nustatomi apribojimai naudotis sklypu Nr.1:

- 1) VI Elektros linijų apsaugos zonos;
- 2) I Ryšių linijų apsaugos zonos;
- 3) II Kelių apsaugos zonos;
- 4) XLIX Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos;
- 5) V. Aerodromo apsaugos zonos.

## Saugotini želdiniai

Planuojamoje teritorijoje nėra saugotinių želdinių.

## Inžineriniai tinklai

*Ryšio tinklai.* Esami.

*Vandentiekio, lietaus ir buitinių nuotekų tinklai.* Vandens tiekimas, buitinių nuotekų ir lietaus šalinimas bus vykdomas prisijungiant prie Kauno g. esančių UAB Kauno vandenys eksploatuojamų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų.

*Elektros tinklai.* Elektros tiekimas planuojamoje teritorijoje yra vykdomas.

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

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

2018/15-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	10	12	0

## Gaisriniai reikalavimai

Vadovaujantis „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 nuostatomis, numatytas vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų išorės gaisrams gesinti išdėstymas, privažiavimo keliai, apsisukimo aikštelė, gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas.

Išorės gaisrų gesinimui planuojamiems statiniams numatoma naudoti esamą ir naujai numatomą priešgaisrinį hidrantą (žr. gaisrų gesinimo schema). Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kiliančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai [6.6] nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

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

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

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

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

## TRIUKŠMO IR ORO TARŠOS ĮTAKA APLINKINĖMS GYVENAMOSIOMS TERITORIJOMS

Planuojama teritorija išsidėsčiusi šalia Vandžiolgalos plento, kuris sutampa su krašto keliu Nr.222 (Kaunas-Vandžiolgala).

Į pietryčius nuo planuojamos teritorijos yra gyvenamosios paskirties sklypai, į pietvakarius – komercinės paskirties sklypas, į šiaurės vakarus – Vandžiolgalos plentas.

Planuojamame sklype numatoma veikla – mažmeninės maisto prekių parduotuvės. Naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Tarp planuojamo komercinės paskirties sklypo užstatymo zonos ribos bei greta esančių gyvenamųjų teritorijų mažiausias atstumas yra ~9.4 metrų iš pietryčių pusės. Patekimas į planuojamą sklypą numatomas iš Plačiosios, Klevų bei Kauno gatvių. Automobilų parkavimas numatomas sklypo ribose, prie Vandžiolgalos plento (šiaurės vakarų sklypo dalyje). Planuojamas atstumas nuo automobilių parkavimo aikštelės iki artimiausių gyvenamosios paskirties sklypų yra apie 40m. Krovinio transporto srutai numatomi per Plačiąją ir Klevų g., todėl neturės neigiamos įtakos triukšmo ir oro taršos atžvilgiais gretimoms gyvenamosios paskirties sklypams. Krovinio transporto pakrovimo ir iškrovimo darbai numatomi pastatų šiaurės rytinėje bei pietvakarinėje dalyse, kuo arčiau automobilių parkavimo aikštelės. Komercinės paskirties pastato vėdinimo-kondicionavimo įrenginiai numatomi pastatų šiaurės rytų pusėje. Komercinės paskirties sklypo zonavimas pavaizduotas brėžinyje „Aplinkinių gyvenamųjų teritorijų apsaugos nuo taršos priemonių brėžinys“.

2018/15-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	11	12	0

Komercinės paskirties sklypo veikla bei jos technologiniai procesai bus tikslinami techninio projekto metu. Techninio projekto metu turės būti nustatyta tiksli numatomos vykdyti veiklos ir jos technologinių procesų įtaka dėl galimos oro taršos, stacionaraus triukšmo, atvažiuojančio ir išvažiuojančio lengvojo/sunkiojo transporto eismo, pakrovimo/iškrovimo transporto ir darbų, oro kondicionavimo, vėdinimo įrenginių, kaip tai numatyta visuomenės sveikatos saugos teisės aktų nustatytuose reikalavimuose - Lietuvos Respublikos visuomenės sveikatos priežiūros įstatymo 21 str., Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo 3 str.5 d. nuostatose.

Pastabos:

1. Automobilių vietų skaičius ir vieta tikslinama techninių projektų metu.
2. Planuojamų komercinės paskirties pastatų orientacija sklype, jų sąlygojamų veiksmų – triukšmo, oro taršos (nuo vėdinimo-kondicionavimo įrenginių, atvykstančio ir išvykstančio transporto, parkavimo ir iškrovimo darbų, automobilių parkavimo) įtaka gyvenamųjų namų/gyvenamųjų teritorijų atžvilgiu turi būti tikslinami techninių projektų metu, numatant gyvenamųjų teritorijų apsaugą nuo triukšmo ir oro taršos, kaip tai numatyta visuomenės sveikatos saugos teisės aktuose.
3. Nustačius, jog komercinės paskirties planuojamame sklype Nr.1 vykdoma veikla turės įtakos oro ir triukšmo taršos atžvilgiais gretimoms gyvenamosioms teritorijoms, turi būti numatomos *kompensuojamosios triukšmą mažinančios priemonės (akustinės atitvaros ir kt.)*.

## SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Detaliojo plano keitimo sprendiniai neigiamų socialinių ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės. Detaliojo plano keitimo sprendiniai neprieštarauja aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms, įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams, tame tarpe ir patvirtintiems Kauno rajono bendrojo plano I keitimui bei jame nustatytoms plėtros tendencijoms.

2018/15-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	12	12	0