

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Planavimo organizatorius - Kauno rajono savivaldybės administracija, įstaigos kodas 188756386, atstovaujama Kauno rajono savivaldybės administracijos Raudondvario seniūnijos seniūnės Daivos Bulotienės, veikiančios pagal 2018 m. rugsėjo 17 d. Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įgaliojimą Nr. Į-80.

Planavimo iniciatorius pagal įgaliojimą – UAB „Polilinja“.

Plano rengėjas - UAB „Polilinja“, Neries kr. 16-114, LT- 484020, Kaunas; tel.: 8 652 71128, el. p.: justina.kasyte@gmail.com

Planuojama teritorija – Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., S. Neries g. 9, kadastro Nr. 5270/0013:11, plotas – 1,2803 ha.

Teritorijų planavimo dokumento rūšis ir lygmuo – kompleksinis, vietovės.

Strateginio poveikio aplinkai vertinimas (SPAV) - neatliekamas. Konceptija nerengiama.

Planavimo tikslai ir uždaviniai - Žemės sklypą kad. Nr. 5270/0013:11, padalyti į du ar daugiau atskirų sklypų, vienam iš atidalytų sklypų pakeisti naudojimo būdą, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo 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, sprendiniams.

Planavimo pagrindas –

- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2019-06-12 d. įsakymas Nr. A-1104 „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo“;
- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2019-07-05 d. įsakymas Nr. A-1254 „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“;
- Kauno rajono savivaldybės tarybos 2012-11-22 sprendimu Nr. TS-434 patvirtinto Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., žemės sklypo suformavimo tarp J. Naujalio, S. Neries ir Atgimimo gatvių, detaliojo plano koregavimo žemės sklype Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., S. Neries g. 9, kadastro Nr. 5270/001:11, darbų programa, patvirtinta Kauno raj. savivaldybės administracijos direktoriaus;
- Kauno rajono savivaldybės administracijos 2019-08-06 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG113622;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėse nurodytų institucijų išduotos planavimo sąlygos;
- Projekto S. Neries g. 9, Raudondvario k., koregavimo paslaugų pirkimo sutartis, 2019-05-21, Nr.F8-14.

Detaliojo plano keitimo rengimo etapai -

- esamos būklės analizė;
- sprendinių konkretizavimas (sprendinių brėžiniai rengiami M 1 : 500);
- baigiamasis etapas.

Planavimo darbų atlikimo terminas - 2019 m.

Pagrindiniai teritorijų planavimo dokumentai, kuriais vadovaujamasi rengiant projektą:

- Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimas, T00073030, 2014-09-15;

- Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimas, T00026637 (000522005061);
- Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema., T00026959 (000522006004);
- 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 Vilkijos m. (daugiabučiai Tulpių g.8, 10, 12 ir 14) šilumos ūkio specialusis planas., T00021638 (000521002687), 2012-02-20

II. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Žemės sklypas:	Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., S. Nėries g. 9
Kad. Nr.:	5270/0013:11 Raudondvario k.v.
Sklypo plotas:	1,2803 ha
Sklypo paskirtis:	kita
Sklypo naudojimo būdas:	Visuomeninės paskirties teritorijos;
Nuosavybės teisė:	Lietuvos Respublika, a.k. 111105555;
Sudaryta panaudos sutartis:	Kauno rajono savivaldybė, a.k. 111100622;

Sklypuose įregistruoti esami žemės naudojimo apribojimai:

- Dujotiekių apsaugos zonos;
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos;
- Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos;
- Kelių apsaugos zonos;
- Ryšių linijų apsaugos zonos.

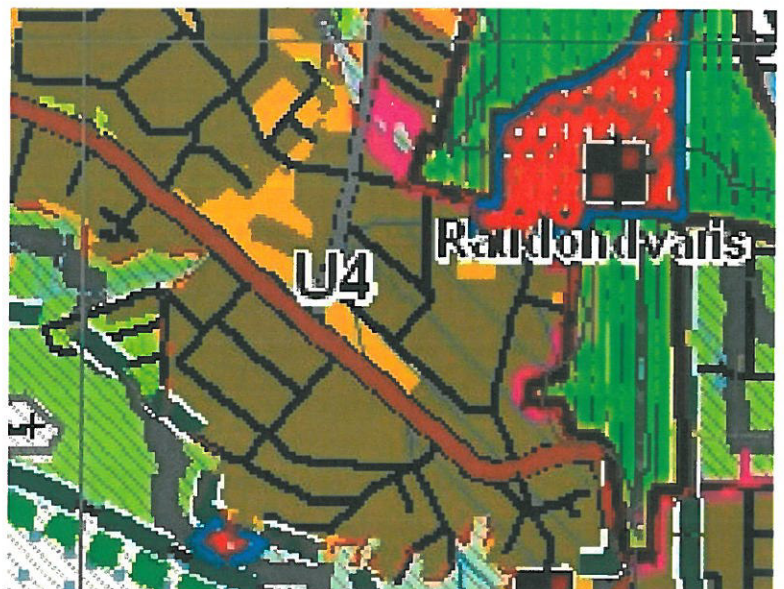
Duomenys apie statinius - esamų įregistruotų statinių nėra.

Duomenys apie servitutus – esamų įregistruotų servitutų nėra.

Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro VI Kauno filialo bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys.

Pagal Kauno rajono Bendrojo plano I-ąjį pakeitimą (T00073030, 2014-09-15), sklypas patenka į urbanizuotą teritoriją - istoriškai susiklosčiusių miestų ir miestelių palyginti tolygiai išsidėsčiusių vietinių centrų tinklą (U4). Raudondvaris bendrojo plano pirmuoju pakeitimu numatoma kaip vietinis vystytinas centras - esamo užstatymo su socialine infrastruktūra plėtros teritorija.



III. SKLYPO GRETIMYBĖS

Sklypas iš trijų pusių ribojasi gatvėmis:

šiaurinėje dalyje – S. Nėries gatvė (D kategorija);

vakarinėje sklypo dalyje valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr. 1922 Raudondvaris – Naujieji Bernatoniai – Žemaitkiemis – Atgimimo gatvė (D kategorija);

pietinėje dalyje – valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 141 (Kaunas – Jurbarkas – Šilutė – Klaipėda) - J. Naujalis gatvė (C kategorija), NTR registre įregistruotas žemės sklypas kad. Nr. 5270/7001:3. Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Nuosavybės teisė – Lietuvos Respublika, Valstybinės žemės patikėjimo teisė - Lietuvos automobilių kelių direkcija prie Susisiekimo ministerijos, a.k. 188710638.

Pietinėje dalyje NTR registre įregistruotas žemės sklypas kad. Nr. 5270/0013:520, Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., J. Naujalis g. 20A. Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Nuosavybės teisė – privati nuosavybė.

IV. Aplinkos būklė

Planuojamoje teritorijoje nėra įregistruotų saugotinių medžių ir krūmų želdinių, augančių ne miško žemėje.

Sklype nėra įregistruotų nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijų ir apsaugos zonų. Aplinkosauginių ar urbanistinių apribojimų sklypo registro dokumentuose ir išduotose sąlygose nėra. Kitų pramoninių, ūkinių taršos objektų įtakojančių planuojamą teritoriją artimiausiose gretimybėse nėra.

Planuojamas sklypas patenka į vietinį vystytiną centrą, kur maksimalus užstatymo tankumas gyvenamosios paskirties sklypuose iki 0,6, negyvenamosios paskirties sklypuose – iki 0,8.

VI. SPRENDINIAI

Patvirtintas detalusis planas koreguojamas tikslu padalinti sklypą į du sklypus ir vienam jų pakeisti naudojimo būdą, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo tipą ir kita.

Suformuojami du sklypai:

Sklypas „1“, plotas – **~0,1501 ha**

Vadovaujantis *TERITORIJŲ PLANAVIMO NORMOMIS*, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-7, Teritorijos naudojimo tipas – **Mišri centro teritorija (GC)**

Žemės sklypo paskirtis: **kita (KT)**,

Planuojamas naudojimo būdas: **Komercinės paskirties objektų teritorijos.**

Planuojamas sklypo užstatymo tankumas: **50%**;

Planuojamas sklypo užstatymo intensyvumas: **0,5.**

Planuojamas statinių aukštis: iki **8,5 m.**

Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto - **10%** (Pagal priklausomųjų želdynų normą Komercinės paskirties objektų teritorijai).

Įvažiavimas į sklypą iš S. Nėries gatvės (D kateg.).

Užstatymo tipas – pavienis. Statinių paskirtys - Negyvenamieji: prekybos, paslaugų, maitinimo paskirties statiniai. Sklype planuojami prekybos paviljonai.

Sklypas „2“, plotas – **~1,1302 ha**

Vadovaujantis *TERITORIJŲ PLANAVIMO NORMOMIS*, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-7, Teritorijos naudojimo tipas – **Mišri centro teritorija (GC)**

Žemės sklypo paskirtis: **kita (KT)**,

Planuojamas naudojimo būdas: **Visuomeninės paskirties objektų teritorijos.**

Planuojamas sklypo užstatymo tankumas: **36%**;

Planuojamas sklypo užstatymo intensyvumas: **0,54.**

Planuojamas statinių aukštis: iki **17,0 m**.

Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto - **33%**.

[važiavimas į sklypą iš S. Neries gatvės (D kateg.).

Užstatymo tipas – pavienis.

Suformuotame sklype šiaurės vakarinėje sklypo dalyje („2a“) numatoma statyti sporto ir laisvalaikio centrą, pietrytinė sklypo dalis („2b“) planuojama darželio statybai.

Sklypo dalyje „2a“, kurio plotas apie **0,7017 ha**:

Planuojamas sklypo užstatymo tankumas: **45%**;

Planuojamas sklypo užstatymo intensyvumas: **0,65**.

Planuojamas statinių aukštis: iki **17,0 m**. Projektuojant pastatą, aukštį didinant nuo 13,5 iki 17,0 m, pastatas nuo S. Neries gatvės turi būti tolinamas po 0,5 m kiekvienam aukščio metrui (nuo 6,0 m iki 7,75 m).

Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo šios žemės sklypo ploto dalies - **15%** (Pagal priklausomųjų želdynų normą Visuomeninės paskirties objektų teritorijai).

Sklypo dalyje „2b“, kurio plotas apie **0,4285 ha**:

Planuojamas sklypo užstatymo tankumas: **20%**;

Planuojamas sklypo užstatymo intensyvumas: **0,35**.

Planuojamas statinių aukštis: iki **10,0 m**.

Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo šios žemės sklypo ploto dalies - **50%** (Pagal priklausomųjų želdynų normą Visuomeninės paskirties objektų teritorijai (vaikų darželiams, lopšeliams)).

Šias dvi skirtingų reglamentų sklypo dalis rekomenduojama atskirti dekoratyvinių medžių ir (ar) krūmų riba.

Rengiant darželio pastato (statinių) techninį projektą, architektūriniais planiniais sprendiniais, dekoratyviniais želdiniais eliminuoti galimą aplinkinio užstatymo poveikį pilnaverčiam darželio funkcionavimui.

AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO REGLAMENTAVIMAS (STR 2.06.04:2014, GATVĖS IR VIETINĖS REIKŠMĖS KELIAI. BENDRIEJI REIKALAVIMAI)

sklype „1“ numatomos 6 vietos;

sklype „2a“ - sporto salėms - 33 vnt., žiūrovų vietoms - 20 vnt., baseinui - 6 vnt. viso apie 59 vnt. (numatyta 61 vieta)

sklype „2b“ - 2 vnt (numatyta 8 vietos)

Automobilių laikymo vietas ir kiekį tikslinti rengiant techninius statinių projektus. Visos parkavimo zonos planuojamos taip, kad būtų išlaikyti normatyviniai atstumai iki gretimų valdų ribų, nepažeidžiant trečiųjų šalių teisėtų interesų. Ši nuostata turi būti išlaikyta rengiant statinių techninius projektus, projektuojant ir konkretizuojant parkingų talpą, konfigūraciją bei dislokaciją.

Vaikų darželio auklėtinių užsiėmimams lauke numatoma įrengti žaidimų aikšteles bei žaidimų įrenginius, kurie planuojami šalia vaikų darželiui skirtos statybinės zonos (pietrytinė sklypo dalis) numatytoje žaliojoje zonoje. Techniniame projekte projektuojant žaidimų aikšteles privaloma išlaikyti normatyvinius atstumus iki gatvių, įvažiavimų, parkingų ir kt. taršą bei pavojų keliančių aplinkinių objektų.

Inžineriniai tinklai jungiami prie centralizuotų tinklų, esančių sklypo ribose ir S. Neries gatvėje. Inžineriniai tinklai bus tiesiami pagal atskirai išduotas technines sąlygas ir parengtus bei suderintus techninius projektus. Projektuojamų tinklų apsaugos zonos bus nustatomos juos paklojus.

SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštarauja Kauno rajono bendrajam planui.

Detaliojo plano sprendiniai neigiamų socialinių ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės. Planuojama ūkinė veikla įtakos aplinkinėms teritorijoms neturės. aplinkinėse teritorijose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės.

Vykdam žemės kasybos ir reljefo pakėlimo, užpilant statybiniu gruntu, darbus turi būti saugomas derlingas dirvožemio sluoksnis, vėliau panaudojamas žalių plotų įrengimui.

Buitinių atliekų konteinerių vieta numatoma šalia prie įvažiavimo į sklypą. Buitinės atliekos kaupiamos tam tikslui skirtuose sandariuose konteineriuose ir išvežamos į atliekų surinkimo punktus, sudarius sutartį dėl atliekų išvežimo su atliekų tvarkymo organizacija.

Statybos metu susidariusias smulkesnes statybines atliekas numatoma panaudoti kiemo grindinio pasluoksniams suformuoti. Nenumatyti maži statybinių atliekų kiekiai turi būti pašalinti sudarius sutartį su atliekų tvarkymu užsiimančia organizacija.

Statybinės atliekos turi būti surenkamos, saugomos, rūšiuojamos ir kitaip tvarkomos LR įstatymų nustatyta tvarka.

Planuojamame žemės sklype komercinė veikla pavojaus aplinkai nekelia, kenksmingų teršalų, didelio triukšmo, dulkių tokia veikla nesukelia. Planuojamos teritorijos gretimybėse nėra pramonės objektų, kurių sanitarinė apsaugos zona darytų įtaką detaliojo plano sprendiniams. Detaliojo plano korektūros sprendinių įgyvendinimas neigiamų socialinių – ekonominių pasekmių bei žalingo poveikio aplinkai neturės.

Detaliojo plano koregavimas parengtas vadovaujantis LR 2014 07 15 Teritorijų planavimo įstatymu Nr. I-1120, kitais įstatymais ir poįstatimiais aktais, normatyviniais dokumentais, atitinka aplinkosauginius, higieninius ir priešgaisrinius reikalavimus.

Parengus detaliojo plano koregavimą, sprendiniai viešinami supaprastinta teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrą tvarka. Baigus detaliojo plano viešinimo procedūrą planavimo dokumentai teikiami derinti ir tikrinti Teritorijų planavimo įstatyme nustatyta tvarka.

PV



J.Pliskauskienė