

ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-04-18 įsakymu Nr. ĮS-748 patvirtintas Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5250/0010:1132 detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k. Gėlių g. 2J, kadastro Nr. 5250/0010:1647

ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDRIEJI DUOMENYS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-04-18 įsakymu Nr. ĮS-748 patvirtintas Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5250/0010:1132 detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k. Gėlių g. 2J, kadastro Nr. 5250/0010:1647.

Planavimo pagrindas – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-03-03 įsakymas Nr. ĮS-762 „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo“, 2022-03-18 įsakymas Nr. ĮS-979 „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“, 2022-03-24 „Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis“ Nr. S-355, darbų programa, planavimo sąlygos.

Detaliojo planavimo tikslai – koreguoti suplanuotos teritorijos dalyje teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo tipą, aprūpinimą inžineriniais tinklais ir kita.

Detaliojo plano organizatorius – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius.

Detaliojo plano iniciatorius – UAB „STRAITA“.

Detaliojo plano rengėjas – UAB „Mtarch“, proj. vad. M. Torrau, atestato Nr. A 1097.

SPAV – strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neatliekamas.

Planavimo procedūros – detaliųjų planų koregavimo ir viešinimo procedūros atliekamos supaprastinta tvarka. Konceptija nerengiama, urbanistinė idėja nerengiama, atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai parengti neorganizuojamas.

KVAL.PATV. DOK.NR.	 UAB "MTARCH" įmonės kodas 135073297 V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas el.p.: mtarch.architects@gmail.com tel.: 8 37 207 335			PROJEKTO PAVADINIMAS Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-04-18 įsakymu Nr. ĮS-748 patvirtintas Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5250/0010:1132 detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k. Gėlių g. 2J, kadastro Nr. 5250/0010:1647		
ATP 1097	PV	M.Torrau		DOKUMENTO PAVADINIMAS ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖS AIŠKINAMASIS RAŠTAS		
LT	Organizatorius: Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius Iniciatorius: UAB „STRAITA“			DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ
					1	5

PATVIRTINTI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI

Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I pakeitimas

Pertvarkoma teritorija yra Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I pakeitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprend. Nr. TS-299, TPD reg. Nr. T00073030 (2017-11-16 tarybos sprend. Nr. TS-411 patv. BP I-ojo pakeitimo koregavimas) sprendiniuose mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos, kuriose dominuoja mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios paskirties užstatymas su jos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra. Teritorijoje numatomi ir neprioritetiniai žemės naudojimo būdai: gyvenamosios teritorijos; komercinės paskirties teritorijos; visuomeninės paskirties teritorijos; atskirųjų želdynų teritorijos; rekreacinės teritorijos; inžinerinės infrastruktūros teritorijos; miškų ūkio paskirties žemė.

Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-ojo keitimo sąlygose (paslaugos Nr. K-RJ-52-19-452) pertvarkoma teritorija patenka į pirmo tipo urbanizuotas ir urbanizuojamas teritorijos funkcines zonas, kuriose įvardintos urbanistinės struktūros tęstinumas - išlaikomas santykinai tolygus teritorinis urbanistinių centrų pasiskirstymas. Ringaudai patenka vieną iš savivaldybės lygmens papildantį urbanistinį centrą, kuriuose koncentruojamos funkcijos būtinųjų paslaugų užtikrinimui, gyventojų gyvenimo kokybės palaikymui. Formuojant paslaugų įvairovę, svarbu įvertinti šių gyvenamųjų vietovių ir jų apylinkių gyventojų amžiaus sudėtį, atitinkamus poreikius, teikti mobilies paslaugas. Ypač svarbu užtikrinti gerą susisiekimą su aukštesnio lygmens urbanistiniais centrais, kuriuose telkiamos aukštesnio lygmens, santykinai retesnio naudojimo paslaugos.

Specialieji planai:

1. Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo, patvirtinto 2021-07-01 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-256, sprendiniuose aglomeracija numatyta Kauno miesto Kauno rajone, vandens tiekimo ir tvarkymo būdas centralizuotasis geriamojo vandens tiekimas ir centralizuotasis arba individualusis nuotekų tvarkymas. Tinklai projektuojami nuo Gėlių gatvės privačiame žemės sklype, tame ruože kur numatytas inžineriniams tinklams servitutai. Geriamojo vandens tiekimo tinklus projektuoti nuo UAB „Giraitės vandenys“ eksploatuojamų geriamojo vandens tiekimo tinklų esančios Gėlių gatvės. Nuotekų tvarkymo tinklus jungti prie UAB „Giraitės vandenys“ eksploatuojamų nuotekų tvarkymo tinklų esančios Gėlių g. 2B sklypo ribose. Būtina išlaikyti normatyvinius atstumus nuo sklype esančių tinklų. Paviršinių (lietaus) nuotekų nuvedimo galimybė yra į artimiausią atvirą vandens telkinį, kuriame yra lietaus nuotakyno tinklo vandens išleistuvas. Detalesni eksploatuojamų tinklų nuvedimai bei projektavimai bus numatomi techninio projekto metu. Projektiniai sprendiniai neigiamos įtakos neturi.

2. Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirtinto 2019-09-26 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-345, sprendiniuose paviršinio vandens nuotakų tinklai yra nuvesti iki artimiausio vandens telkinio, kuriame yra lietaus nuotakyno tinklo vandens išleistuvas. Projektiniai sprendiniai neigiamos įtakos neturi.

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

ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖS AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	2	5	DPk

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

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

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

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

Detalieji planai

Planuojama teritorija patenka su sklypais, kuriems parengti ir patvirtinti detalieji planai (brėžinyje pažymėta DP-1). Visoje analizuojamoje teritorijoje yra dar vienas patvirtintas detalusis planas (brėžinyje pažymėta DP-2):

DP-1. Detalusis planas patvirtintas Kauno r. savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-04-18 d. Sprendimu Nr. JS-748 „Dėl Kauno r. sav. Tarybos 2012-05-24 sprendimu Nr. TS-238 patvirtinto detaliojo plano keitimo žemės sklype Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., kadastro Nr. 5250/0010:1132 patvirtinimo, teritorijos naudojimo reglamentų ir specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo“. Detalusis planas buvo rengiamas su tikslu pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir padalinti žemės sklypus.

DP-2. Detalusis planas patvirtintas Kauno r. savivaldybės administracijos direktoriaus 2015-03-13 d. Sprendimu Nr. JS-421 „Dėl Kauno r. sav. Administracijos direktoriaus 2007-06-05 įsakymu Nr. JS-1170 patvirtinto Kauno r. sa. Ringaudų sen. Ringaudų k. žemės sklypo, kadastrinis Nr. 5250/0010:115 detaliojo plano dalies keitimo žemės sklype, kadastrinis Nr. 5250/0010:928, patvirtinimo, sujungimo ir padalijimo teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo, statybos reglamento ir specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo“. Detalusis planas buvo rengiamas su tikslu sujungti žemės sklypus ir nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo bei statybos reglamentus.

Visų analizuojamoje teritorijoje esančių detaliųjų planų sprendiniai neigiamos įtakos planuojamai teritorijai neturi. Planuojama teritorija darniai įsilieja į visą analizuojamą kvartalą. TPDR dokumentai neprieinami.

Žemės valdos projektai

Nagrinėjamoje teritorijoje nėra rengiamų ar patvirtintų žemės valdos projektų.

Saugomos teritorijos

Planuojama teritorija į saugomas teritorijas ar jų buferines zonas nepatenka.

Planuojama teritorija į gamtos paminklų, kultūros paveldo objektų teritorijas ir apsaugos zonas bei pozonius nepatenka.

ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖS AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	3	5	DPk

Planuojama teritorija į Natura 2000 buveinių apsaugai svarbias teritorijas (BAST) ir paukščių apsaugai svarbias teritorijas (PAST) nepatenka.

Planuojama teritorija į gamtinio karkaso teritoriją nepatenka.

PLANUOJAMA TERITORIJA

Detaliojo plano koregavimu pertvarkomas žemės sklypas Gėlių g. 2J (kad. Nr. 5250/0010:1647), Ringaudų k., Ringaudų sen., Kauno r.

Įregistruotieji duomenys:

Sklypo Gėlių g. 2J plotas 0,1200 ha, ariamos žemės plotas 0,0634 ha, kitos žemės plotas 0,0566 ha, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis -- kita, žemės naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos 97%, atskirųjų želdynų teritorijos 3%, sklypo kadastrinis Nr. 5250/0010:1647, unikalus Nr. 4400-5679-2119, teritorijos, kuriose nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: nėra.

Patvirtintu detaliojo planavimo dokumentu nustatyti teritorijos apribojimai:

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

GRETIMOS TERITORIJOS

Planuojamas (sujungiamas) sklypas ribojasi:

1. šiaurėje su:
 - a) Įregistruotu privačiu kitos paskirties, komercinės paskirties objektų teritorijų žemės sklypu Gėlių g. 2L, Ringaudų k. (kad. Nr. 5250/0010:1648);
2. rytuose su:
 - a) Įregistruotu privačiu kitos paskirties, komercinės paskirties objektų teritorijų žemės sklypu Gėlių g. 2B, Ringaudų k. (kad. Nr. 5250/0010:995);
3. pietuose su:
 - a) Įregistruotu privačiu žemės ūkio paskirties, kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypu Ringaudų k. (kad. Nr. 5250/0010:1646);
 - b) Įregistruotu privačiu žemės ūkio paskirties, kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypu Ringaudų k. (kad. Nr. 5250/0010:1649);
4. vakaruose su:
 - a) Įregistruotu privačiu kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų ir atskirųjų želdynų teritorijų žemės sklypu Šakių pl. 10, Ringaudų k. (kad. Nr. 5250/0010:835).

KITI DUOMENYS

Žemės servitutai

- Žemės sklype nustatyti registruoti servitutai:
1. S2.1 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) Sklypams Nr.1 (Gėlių g. 2L), Nr.3, Nr.4 ir centralizuotus tinklus eksploatuojančioms organizacijoms, plotas – 260 kv.m., kodas – 222.
 2. S2.2 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) Sklypams Nr.1 (Gėlių g. 2L), Nr.3, Nr.4, plotas – 260 kv.m., kodas – 215.
 3. S1.1 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) žemės sklype kad. nr. 5250/0010:1648 (Gėlių g. 2L), plotas – 233 kv.m., kodas – 218.

ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖS AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	4	5	DPk

4. S1.2 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) žemės sklype kad. nr. 5250/0010:1648 (Gėlių g. 2L), plotas – 233 kv.m., kodas – 115.
5. S3.2 Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) žemės sklype kad. nr. 5250/0010:1659 (Gėlių g. 2B), plotas – 485 kv.m., kodas – 106.
6. S3.2 Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) žemės sklype kad. nr. 5250/0010:1659 (Gėlių g. 2B), plotas – 485 kv.m., kodas – 107.
7. S3.2 Servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) žemės sklype kad. nr. 5250/0010:1659 (Gėlių g. 2B), plotas – 485 kv.m., kodas – 108.
8. S3.1 Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) žemės sklype kad. nr. 5250/0010:1659 (Gėlių g. 2B), plotas – 412 kv.m., kodas – 106.
9. S3.1 Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) žemės sklype kad. nr. 5250/0010:1659 (Gėlių g. 2B), plotas – 412 kv.m., kodas – 107.
10. S3.1 Servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) žemės sklype kad. nr. 5250/0010:1659 (Gėlių g. 2B), plotas – 412 kv.m., kodas – 108.
11. S3.1 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) žemės sklype kad. nr. 5250/0010:1659 (Gėlių g. 2B), plotas – 412 kv.m., kodas – 115.

Saugotini želdiniai – planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra.

Teritorijos užstatymas. Planuojamoje teritorijoje įregistruotų statinių nėra.

Inžinerinė infrastruktūra – Ryšių komunikacijų trąsos numatomos nuo artimiausio ryšių šulinio Gėlių gatvėje. Greta planuojamos teritorijos yra įrengti centralizuoti elektros tinklai. Skirstomųjų dujotiekių tinklai numatomi iš prijungimai (atvedimai) nuo Gėlių gatvės. Geriamojo vandens tiekimo tinklus projektuoti nuo UAB „Giraitės vandenys“ eksploatuojamų geriamojo vandens tiekimo tinklų esančios Gėlių gatvės. Nuotekų tvarkymo tinklus jungti prie UAB „Giraitės vandenys“ eksploatuojamų nuotekų tvarkymo tinklų esančios Gėlių g. 2B sklypo ribose. Būtina išlaikyti normatyvinius atstumus nuo sklype esančių tinklų. Paviršinių (lietaus) nuotekų nuvedimo galimybė yra į artimiausią atvirą vandens telkinį, kuriame yra lietaus nuotakyno tinklo vandens išleistuvai.

Transportas – į planuojamą teritoriją patenkama iš Gėlių gatvės ir registruotų kelio servitutų S3.1.

Išorės gaisrų gesinimui: išorės gaisrų gesinimui šiuo metu nėra įrengtų hidrantų ant viešojo vandens tiekimo tinklų, gaisro gesinimui vandens tiekimas numatomas nuo artimiausio atviro vandens telkinio.

ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖS AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	5	5	DPk

