

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Detaliojo plano darbų organizatorius – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius (kodas 188756386, adresas Savanorių pr. 371, Kaunas)

Detaliojo plano iniciatorius – Fiziniai asmenys

Detaliojo plano rengėjas - UAB „Polilinja“, Volungės g. 7, Didvyrių k., Kauno r. PV Justina Pliskauskienė, Tel. 8 652 71128; architektė Indrė Satkutė, tel. +370-686-66176, el.p.: indre.satkute@gmail.com

Planuojamos teritorijos dislokacija – Žemės sklypai Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., kad. Nr. 5270/0008:1587 (Jaunaties g. 2), kad. Nr. 5270/0008:1586 (Jaunaties g. 4) ir kad. Nr. 5270/0008:1585 (Jaunaties g. 6).

Tikslus numatomo rengti teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-02-05 įsakymu Nr. JS-107 patvirtinto Kauno r. sav., Raudondvario sen., Didvyrių k., žemės sklypų kadastro Nr. 5270/0008:653 ir kadastro Nr. 5270/0008:659 detaliojo plano keitimas.

Detaliojo planavimo dokumento tikslai ir uždaviniai – Sujungti žemės sklypus, kadastro Nr. 5270/0008:1585, kadastro Nr. 5270/0008:1586, kadastro Nr. 5270/0008:1587 ir padalinti į du ar daugiau žemės sklypus; nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo būdą, tipą, aprūpinimą inžineriniais tinklais ir kita.

Detaliojo plano viešo svarstymo su visuomene tvarka – bendra.

Detaliojo plano derinimo ir tvirtinimo tvarka – bendra.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) neatliekamas.

Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti nerengiamas.

Preliminarių sprendinių nepriklausomas profesinis vertinimas neatliekamas.

Koncepcijos rengimas ir jos nepriklausomas profesinis vertinimas – koncepcija nerengiama, vertinimas neatliekamas.

*LR teritorijų planavimo ir statybos vartų portale www.planuojustatau.lt **TPD Nr. K-VT-52-23-985***

Planavimo pagrindas

- Kauno rajono savivaldybės mero 2023 m. gruodžio 11 d. potvarkis Nr. MP-1095, dėl detaliojo plano keitimo, finansavimo ir planavimo tikslų patvirtinimo
- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. gruodžio 15 d. įsakymu Nr. JS-3241, dėl detaliojo plano keitimo darbų programos patvirtinimo
- 2023 m. gruodžio 11 d. Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartimi Nr. S-1598
- 2024 09 26 Kauno rajono savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG23503234
- 2024-09-19 Telia Lietuva, AB teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG23585155
- 2024-09-16 AB "Energijos skirstymo operatorius" teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG23369041
- 2024-09-24 UAB "Giraitės vandenys" teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG23866923

- 2024-09-23 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG23374750
- 2024-09-26 Nacionalinis visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG23829822

Sprendiniai rengiami vadovaujantis šiais teisės aktais:

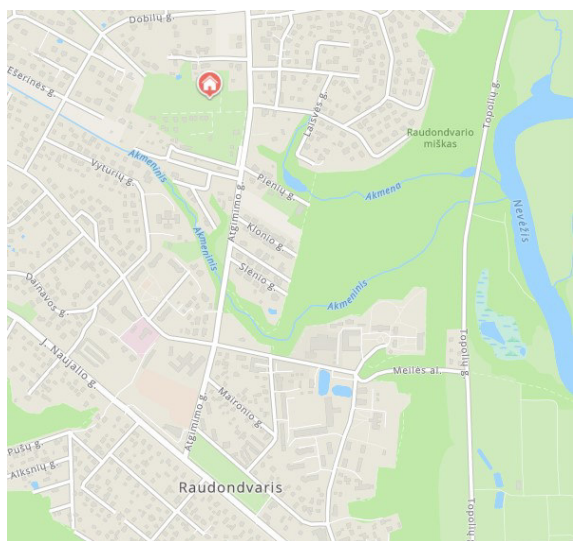
- LR Teritorijų planavimo įstatymu
- Lietuvos Respublikos žemės įstatymu
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8
- LRV 1999 m. Aplinkos ministro įsakymas Nr. 44, 2014 m. sausio 15 d. „Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir keitimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3D-37/D1-40
- STR 2.06.04: 2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“
- Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“
- Taisyklių „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 nuostatomis
- Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu
- Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu
- Lietuvos Respublikos Žemės gelmių įstatymu
- ir kitais galiojančiais, su teritorijų planavimo procesu susijusiais, teisės aktais

II. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ. NAGRINĖJAMA TERITORIJA. APLINKOS BŪKLĖ.

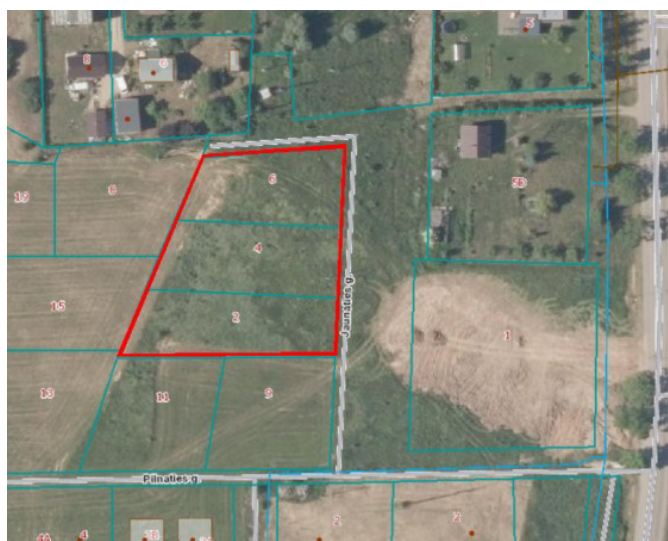
Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro VĮ Kauno filialo bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Planuojama teritorija yra Kauno rajone, Raudondvario sen., Raudondvario kaime. Žemės sklypai yra prie Jaunaties g. Greta vyrauja mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos. Planuojama teritorija iš šiaurės ir rytų pusių ribojasi su Jaunaties gatve. Gatvė dar neįrengta, gatvės inžinerinis statinys nesuformuotas. Iš kitų pusių ribojasi su teisiškai įregistruotais žemės sklypais. Planuojamame žemės sklype statinių nėra. Saugotinių želdinių nėra. Teritorijos reljefas gana lygus.

Kitų pramoninių, ūkinių taršos objektų, kultūros paveldo objektų, įtakojančių planuojamą teritoriją, artimiausiose gretimybėse nėra.



1 pav. Situacijos schema



2 pav. Kadastro žemėlapis ištrauka

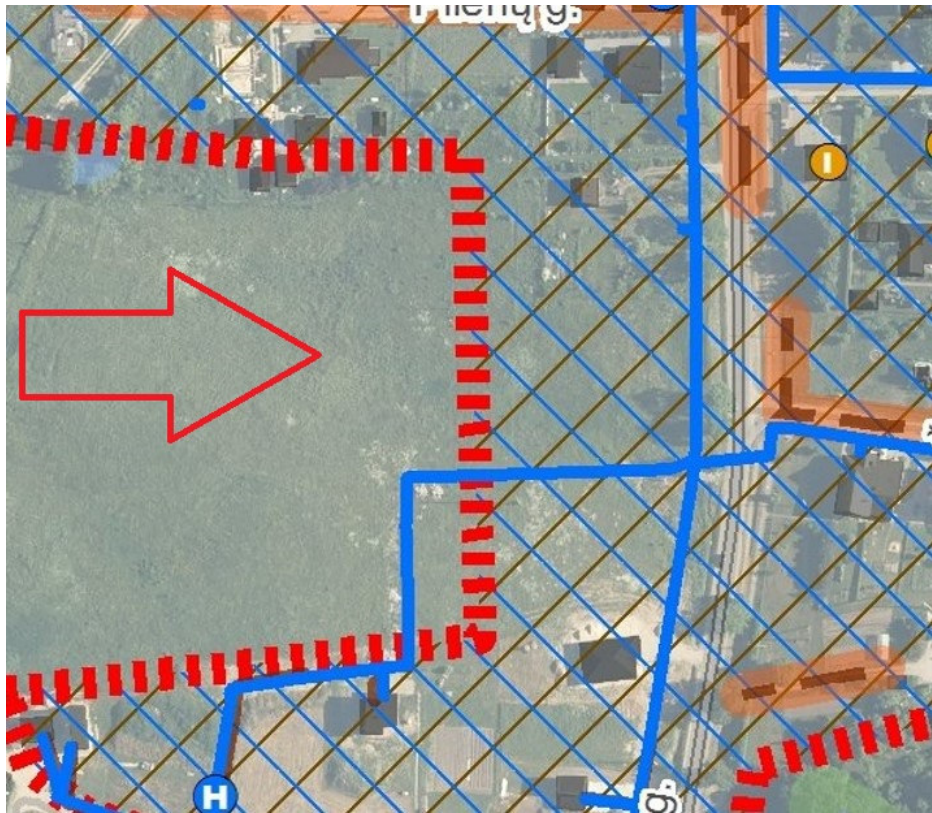
PLANUOJAMA TERITORIJA BENDROJO PLANO KONTEKSTE



Esamos užstatytos teritorijos	U.1	Užstatymo branduoliai: potencialios centrinės dalys ir integruotini elementai	- Žemės ūkio (ekologinė žemdirbystė, šiltnamiai nedarantys neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai); - Mišlų ūkio; - Kitos paskirties:	≤ 1,0	12,5
Plėtos teritorijos laikotarpiui iki 2019 m.	U.2	Esamos užstatymo tankinimo teritorijos	- gyvenamosios teritorijos (gyvenamieji pastatai ir jų priklausiniai, bendrabučiai); - visuomeninės paskirties teritorijos (administraciniai pastatai, globos namai, pensionatai, mokyklos, lopšeliai, darželiai, kultūros įstaigos ir kt.); - bendro naudojimo teritorijos; - atskaijų želdymų teritorijos;	≤ 0,8	12,5
	U.3	Naujos gyvenamosios teritorijos su vietiniais (polifunkciniais) centrais	- komercinės paskirties objektų teritorijos (prekybos, pramonų, paslaugų objektai, degalinės, autoservisai ir kt.); - rekreacinės teritorijos; - inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai);	≤ 0,8	12,5
	U.4	Vietiniai vystytini centrai - esamos užstatymo su socialine, inžinerine ir susisiekimo infrastruktūra plėtos teritorijos: 1. Babtai; 2. Čekškė; 3. Ežerėlis; 4. Garliava; 5. Karmėlava; 6. Raudondvaris; 7. Ringaudai; 8. Vandžozala; 9. Vilkiša	- pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (be įtakos aplinkinėms teritorijoms); - energetinio ūkio. - Komercinės paskirties; - Vandens ūkio	≤ 0,8	12,5

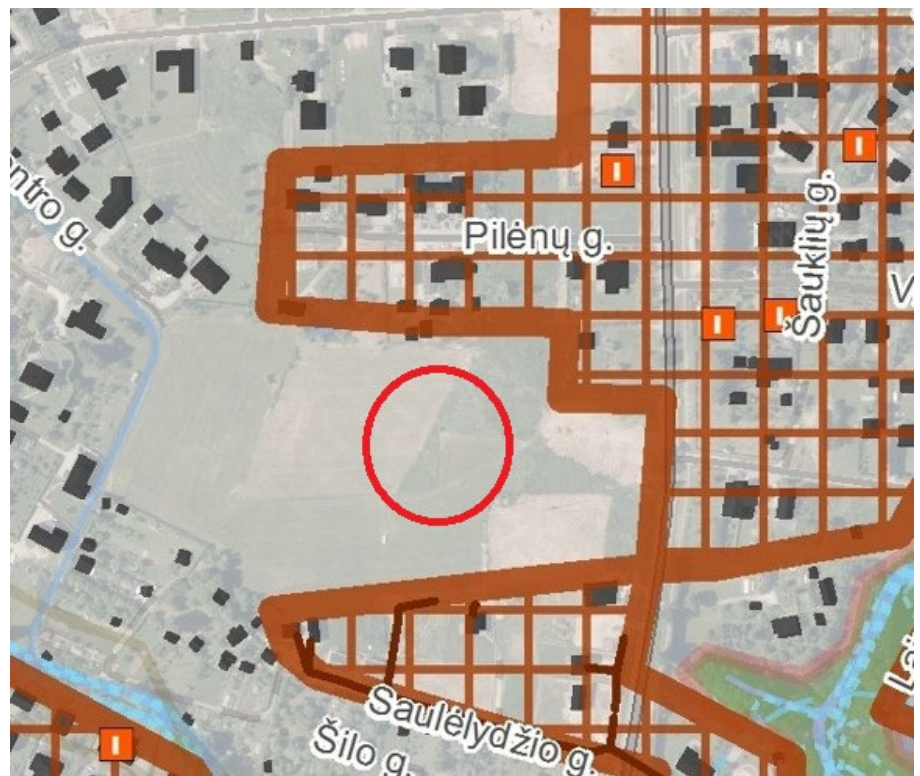
3 pav. Ištrauka iš Kauno rajono sav. teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo

Planuojamam žemės sklypui (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

Pavadinimas / Dok. Nr.	Ištrauka
Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtos specialiojo plano keitimas T00086446 <i>Sklypai nepatenka į specialiojo plano teritoriją</i>	

Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo koregavimas, T00088554

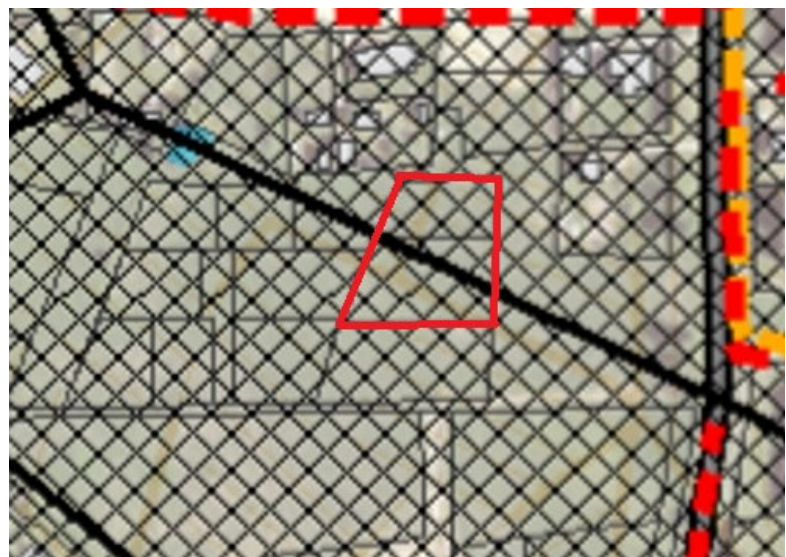
Sklypai nepatenka į specialiojo plano teritoriją



Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas,

T00083905

Patenka į planuojamų paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų baseiną Nr. 64



Duomenys apie žemės sklypus:

Adresas: Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Jaunaties g. 2, kad. Nr. 5270/0008:1587
Raudondvario k.v.

Registro Nr.: 44/2755252

Paskirtis: kita

Būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Plotas: 0.1000 ha

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

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

Kitos daiktinės teisės:

S (218) Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) žemės sklype Pilnatis g. 15, kad. Nr. 5270/0008:1175 (plotas 262 kv.m). Pagal Registro Nr.: 44/1565883

Adresas: Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., **Jaunaties g. 4, kad. Nr. 5270/0008:1586**
Raudondvario k.v.

Registro nr.: 44/2755251

Paskirtis: kita

Būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Plotas: 0.0965 ha

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

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

Kitos daiktinės teisės:

S (218) Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) žemės sklype Pilnatis g. 15, kad. Nr. 5270/0008:1175 (plotas 262 kv.m). Pagal Registro Nr.: 44/1565883

Adresas: Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., **Jaunaties g. 6, kad. Nr. 5270/0008:1585**
Raudondvario k.v.

Registro nr.: 44/2755250

Paskirtis: kita

Būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Plotas: 0.0835 ha

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

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

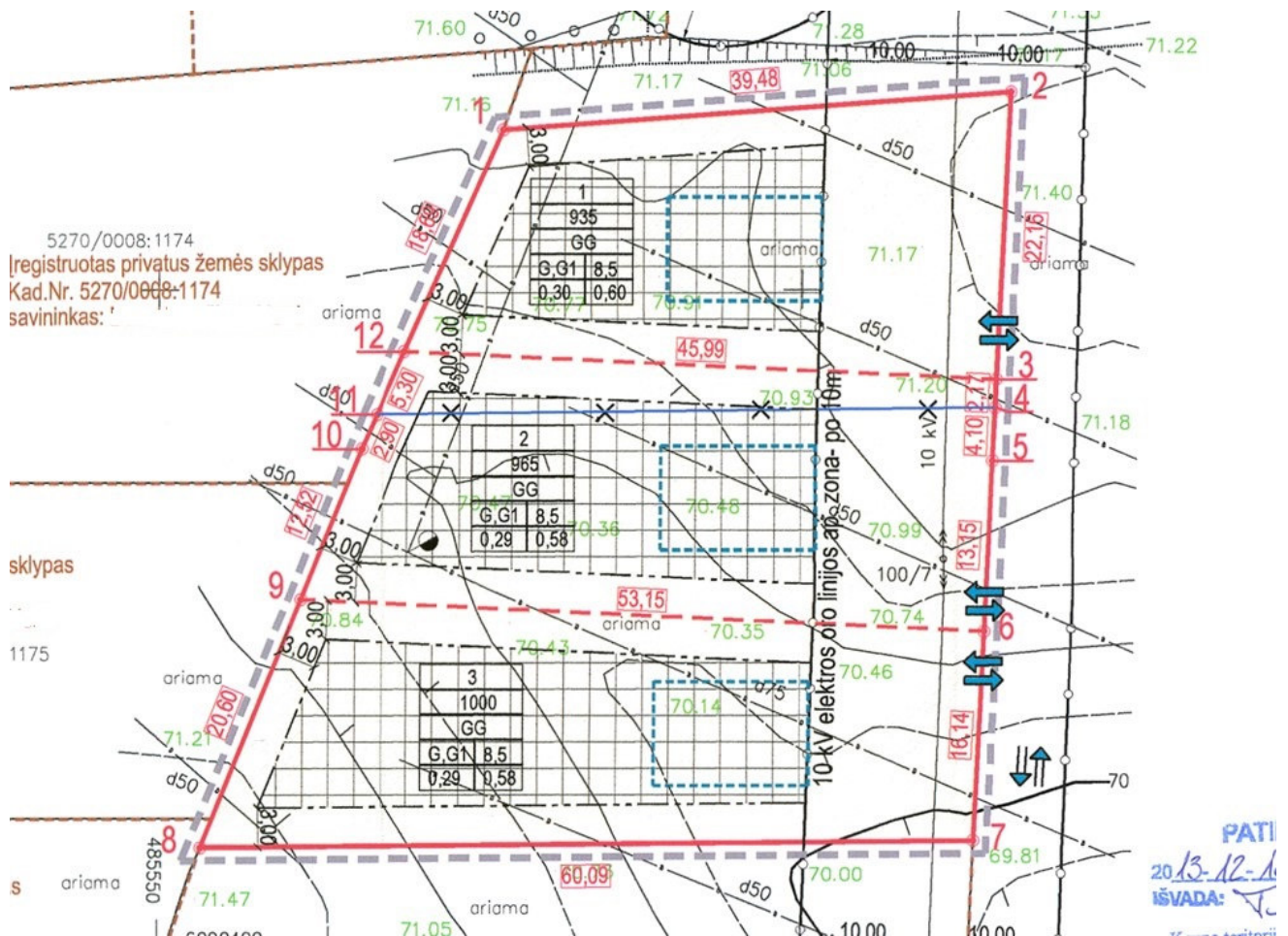
Kitos daiktinės teisės:

S (218) Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) žemės sklype Pilnatis g. 15, kad. Nr. 5270/0008:1175 (plotas 262 kv.m). Pagal Registro Nr.: 44/1565883

PLANUOJAMOJE TERITORIJOJE GALIOJANČIO DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

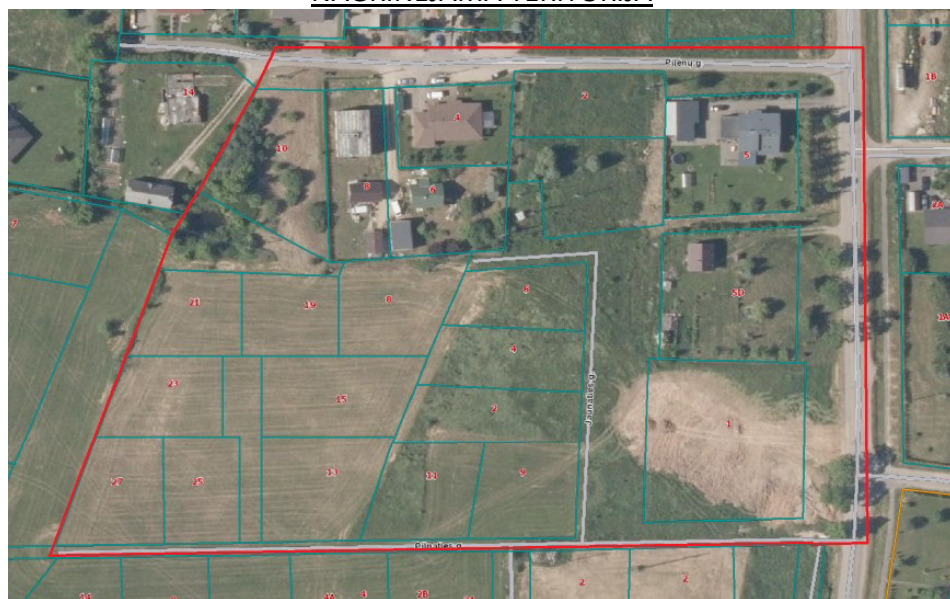
Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-02-05 įsakymu Nr. JS-107 patvirtintas Kauno r. sav., Raudondvario sen., Didvyrių k., žemės sklypų kadastro Nr. 5270/0008:653 ir kadastro Nr. 5270/0008:659 detalūs planas. Detalioju planu žemės sklypai sujungti ir padalinti į tris sklypus, pakeista pagrindinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios teritorijos/

vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo bei statybos reglamentai (žr. 4 pav.).



4 pav. ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano

NAGRINĒJAMA TERITORIJA



5 pav. Nagrinējamās teritorijas ribas

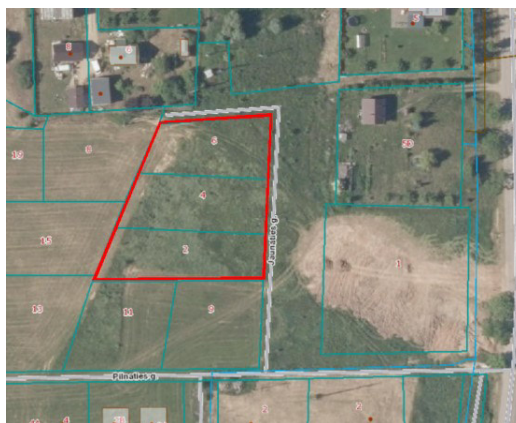
Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendinius nagrinėjama teritorija patenka į U4 plėtros teritoriją – vietiniai vystymo centrai, esamo užstatymo su socialine, inžinerine ir susisiekimo infrastruktūra plėtros teritorijas. Į nagrinėjamos teritorijos ribas patenka 24 žemės sklypai, iš kurių 21 kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos ir / ar gyvenamosios teritorijos / mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, 2 žemės ūkio paskirties sklypai ir 1 inžinerinės infrastruktūros sklypas. Nagrinėjamą teritoriją šiaurinėje pusėje už D kategorijos Pilėnų gatvės ribojasi su esamais gyvenamosios paskirties sklypais. Rytinėje pusėje už Atgimimo gatvės taip pat su gyvenamosios paskirties žemės sklypais. Pietinės pusės už Pilnaties gatvės ribojasi su gyvenamosios paskirties žemės sklypais. Vakarinėje pusėje su žemės ūkio paskirties sklypu, kuris dalinai patenka į nagrinėjamą teritoriją. Nagrinėjamoje teritorijoje nėra nekilnojamųjų kultūros vertybių. Teritorija nepatenka į natūra 2000 teritorijas ir kitas saugomas teritorijas. Artimiausiose gretimybėse nėra pramoninių, ūkinių taršos objektų, įtakojančių planuojamą teritoriją. Nagrinėjamoje teritorijoje dalinai išvystyta inžinerinė ir susisiekimo infrastruktūra. Artimiausia urbanistinė struktūra - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų kvartalai. Kraštovaizdis gana nykus, saugotinių želdinių nėra, miško žemės ar kitų bendro naudojimo želdynų nėra.

Socialinė infrastruktūra: apie 0.9 km atstumu yra Raudondvario gimnazija, apie 1.3 km atstumu yra Raudondvario lopšelis- darželis ir Raudondvario A. ir A. Kriauzų mokykla, gydymo įstaigos ir maisto prekių parduotuvės. Apie 0.4 km atstumu yra viešojo transporto stotelė.

APLINKOS BŪKLĖ

Projektuojamas sklypas nepatenka į jokiais gretimų objektų sanitarines apsaugos zonas. Pramoninių, ūkinių taršos objektų įtakojančių planuojamą teritoriją artimiausiose gretimybėse nėra. Aplinkosauginių ar urbanistinių apribojimų sklypo registro dokumentuose ir išduotose sąlygose nėra.

GRETIMYBĖS



6 pav. ištrauka iš kadastro žemėlapis

Planuojama teritorija iš šiaurinės ir rytinės pusių ribojasi su planuojama Jaunaties gatve (D kategorijos) (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 1-2-8)	Gatvė neinventorizuota, žemės sklypas nesuformuotas.
Iš šiaurės pusės už Jaunaties gatvės ribojasi su žemės sklypu Pilėnų g. 6, Kad. Nr. 5270/0008:685	Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Pilėnų g. 6, Kad. Nr. 5270/0008:685 Paskirtis: Kita Naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) 0.1163 ha
Ir su žemės sklypu Kad. Nr. 5270/0008:1009	Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k. Kad. Nr. 5270/0008:1009 Paskirtis: Žemės ūkio Naudojimo būdas: Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai (Z4) 0.1320 ha
Iš rytų pusės ribojasi su žemės sklypu Atgimimo g. 5D Kad. Nr. 5270/0008:110	Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Atgimimo g. 5D, Kad. Nr. 5270/0008:110 Paskirtis: Kita Naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos Naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų (G1) 0.1840 ha
Ir žemės sklypu Pilnaties g. 1 Kad. Nr. 5270/0008:1471	Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Pilnaties g. 1, Kad. Nr. 5270/0008:1471 Paskirtis: Kita Naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) 0.2619 ha
Iš pietų pusės ribojasi su žemės sklypu Pilnaties g. 9 Kad. Nr. 5270/0008:1356 (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 10-8)	Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Pilnaties g. 9, Kad. Nr. 5270/0008:1356 Paskirtis: Kita Naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) 0.1002 ha
Ir žemės sklypu Pilnaties g. 11 Kad. Nr. 5270/0008:1357 (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 11-10)	Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Pilnaties g. 11, Kad. Nr. 5270/0008:1357 Paskirtis: Kita Naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) 0.1002 ha
Iš vakarų pusės ribojasi su žemės sklypu Pilnaties g. 13 Kad. Nr. 5270/0008:160 (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 11-12)	Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Pilnaties g. 13, Kad. Nr. 5270/0008:160 Paskirtis: Kita Naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)

	0.1252 ha
Ir žemės sklypu Pilnatis g. 15 Kad. Nr. 5270/0008:1175 (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 12-15)	Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Pilnatis g. 15, Kad. Nr. 5270/0008:1175 Paskirtis: Kita Naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) 0.1244 ha
Ir žemės sklypu Jaunaties g. 8 Kad. Nr. 5270/0008:1174 (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 15-1)	Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Jaunaties g. 8, Kad. Nr. 5270/0008:1174 Paskirtis: Kita Naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) 0.1130 ha

III. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Šiuo detaliojo plano koregavimu žemės sklypi Jaunaties g. 2, kad. Nr. 5270/0008:1587, Jaunaties g. 4, kad. Nr. 5270/0008:1586 ir Jaunaties g. 6, kad. Nr. 5270/0008:1585, sujungiami ir perdalinami į tris žemės sklypus. Nustatomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo bei statybos reglamentai, vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendiniais.

Žemės sklypų tvarkymo ir naudojimo reglamentai:

Žemės sklypas Nr. 1	Numatomas teritorijos naudojimo tipas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV) Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – Kita Žemės sklypo naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) Žemės sklypo plotas ~0,0943 ha Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas 0,30 Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas 0,40 Leistinas maksimalus statinio aukštis metrais – 8,5 m Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas (su) Priklausomųjų želdynų ir želdynių teritorijų dalys: 25 % (ne mažiau kaip 236 kv. m)
Apribojimai	1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).
Planuojami (siūlomi) servitutai	S1 (115) Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudoti pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) žemės sklype Nr. 2 (plotas ~143 kv.m); S2 (218) Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) žemės sklype Nr. 2 (plotas ~279 kv.m).
Esami servitutai	S (218) Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) žemės sklype Pilnatis g. 15, kad. Nr. 5270/0008:1175 (plotas 262 kv.m).

<u>Žemės sklypas Nr. 2</u>	Numatomas teritorijos naudojimo tipas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV) Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – Kita Žemės sklypo naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) Žemės sklypo plotas ~0,1042 ha Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas 0,29 Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas 0,40 Leistinas maksimalus statinio aukštis metrais – 8,5 m Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas (su) Priklausomųjų želdynų ir želdynių teritorijų dalys: 25 % (ne mažiau kaip 261 kv. m)
<u>Apribojimai</u>	1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)
<i>Planuojami (siūlomi) servitutai</i>	S1 (215) Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) žemės sklypams Nr. 1 ir Nr.3 (plotas ~143 kv.m); S2 (222) Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) žemės sklypams Nr. 1 ir Nr.3 (plotas ~279 kv.m)
<i>Esami servitutai</i>	S (218) Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) žemės sklype Pilnatis g. 15, kad. Nr. 5270/0008:1175 (plotas 262 kv.m).

<u>Žemės sklypas Nr. 3</u>	Numatomas teritorijos naudojimo tipas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV) Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – Kita Žemės sklypo naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) Žemės sklypo plotas ~0,0815 ha Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas 0,30 Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas 0,40 Leistinas maksimalus statinio aukštis metrais – 8,5 m Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas (su) Priklausomųjų želdynų ir želdynių teritorijų dalys: 25 % (ne mažiau kaip 204 kv. m)
<u>Apribojimai</u>	1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).
<u>Planuojami (siūlomi) servitutai</u>	S1 (115) Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) žemės sklype Nr. 2 (plotas ~143 kv.m); S2 (218) Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) žemės sklype Nr. 2 (plotas ~279 kv.m).
<i>Esami servitutai</i>	S (218) Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) žemės sklype Pilnatis g. 15, kad. Nr. 5270/0008:1175 (plotas 262 kv.m).

Statomų statinių zona ir statybos linija

Planuojamuose žemės sklypuose statybos zona planuojama nemažesniu kaip 3 metrų atstumu nuo sklypų ribos. Statybos linija nenustatoma. Statinio vieta konkretizuojama techninio projekto rengimo metu, kompleksškai sprendžiant sklypo sutvarkymo ir pastato ar pastatų išdėstymą planuojamoje teritorijoje.

Planuojamuose sklypuose numatomi statyti vienbučiai gyvenamieji namai.

Statant pastatus vadovautis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ ir kitais galiojančiais teisės aktais. Naują statybą būtina planuoti numatytos užstatomos sklypo dalies ribose.

Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Susisiekimo sistema bei automobilių stovėjimo vietų sprendiniai

Į planuojamus žemės sklypus Nr. 1 ir Nr. 2 numatomi įvažiavimai iš planuojamos Jaunaties gatvės. Į planuojamą žemės sklypą Nr. 3 per žemės sklype Nr. 2 numatytą kelio servitutą. Įvažiavimų/išvažiavimų vietos į planuojamus sklypus nurodytos preliminariai ir gali būti koreguojamos (keičiamos, tikslinamos) pastatų techninių projektų rengimo metu.

Automobilių stovėjimo vietų skaičius sklype nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" reikalavimais. Kadangi detaliojo plano keitimo stadijoje nėra aiškūs pastatų techninių projektų sprendiniai, rengiant statinių techninius projektus privalu vadovautis STR 2.06.04:2014 30 lentelės reikalavimais.

Sklypų tvarkymas bei apželdinimas

Formuojamų sklypų reljefas turi būti tvarkomas taip, kad būtų kuo mažiau pakeistas natūraliai susiformavęs reljefas. Vykdam žemės darbus šiuose sklypuose turi būti išsaugomas esamas augalinis dirvožemio sluoksnis, kuris turėtų būti panaudojamas įrengiant sklypo apželdinimą. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2007-12-21 Įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės

paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, žemės sklypams, skirtiems *gyvenamųjų pastatų teritorijoms* nustatomas **25%** želdynų plotas nuo viso žemės sklypo ploto. Minimalus reikalaujamas želdynų plotas: Žemės sklype Nr. 1 – 236 m²; Nr. 2 – 261 m²; Nr. 3 – 204 m². Tikslios želdynų vietos bus planuojamos pastatų techninių projektų metu, tačiau negali būti mažesnės nei norminis plotas.

Planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra.

Esami ir numatomi planuojamos teritorijos inžineriniai įrenginiai

Vadovaujantis Kompleksinėmis teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-02-02 įsakyму Nr. D1-8, nustatomi inžinerinių inkle prisijungimo būdai – *prisijungti prie centralizuotų tinklų*.

Elektros tinklai: Planuojamoje teritorijoje naujai statomiems objektams numatyti inžineriniai komunikaciniai koridoriai statinių prijungimui prie veikiančių elektros skirstomųjų įrenginių. Elektros skirstomieji tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi. Planuojamuose žemės sklypuose Nr. 1-3 preliminariai nurodytos įvadinio elektros apskaitos spintų vietos.

Dujų tinklai: numatyta perspektyvinė trasa dėl naujų komunikacijų paklojimo.

Į planuojamą teritoriją patenkančių esamų skirstomųjų elektros tinklų ir dujotiekių apsaugos zonose vadovautis LR įstatymu Dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, Elektros energetikos įstatymu, Elektros linijų apsaugos ir Gamtinių dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklėmis bei vadovautis kitais galiojančiais teisės aktais.

Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros ar gamtinių dujų skirstomųjų inkle būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Esant būtinybei, planuojamoje teritorijoje numatyti trukdančių numatomi statybai veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų inkle išėlimą (LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakyму Nr. 1-127 Dėl Elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių prijungimo prie elektros inkle tvarkos aprašo patvirtinimo, LR Energetikos įstatymas 2002-05-16 Nr. IX-884).

Vandentiekio, buitinių nuotekų tinklai: žemės sklypuose Nr. 1-3 numatomas prisijungimas prie esamų centralizuotų vandens tiekimo ir buitinių nuotekų tinklų. Jei techninių projektų rengimo metu paaiškėtų, kad tinklai yra privatūs, prisijungimui prie šių tinklų būtina gauti tinklų savininko rašytinį sutikimą.

Lietaus nuotekų tinklai: pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą planuojamas sklypas patenka į paviršinių nuotekų tvarkymo teritoriją. Numatytas prisijungimas prie esamų lietaus nuotekų tinklų. Paviršinių nuotekų tinklus tvarkyti vadovaujantis paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu.

Ryšių tinklai: Numatyta ryšių tinklų trasa dėl naujų komunikacijų į būsimuosius objektus paklojimo nuo artimiausio ryšio šulinio Atgimimo gatvėje. Tiesiant E1 trasą turi būti išlaikomas ne mažesnis kaip 0.6 m atstumas iki ryšių tinklo ir ryšių įrenginių. Jei ryšių kabelis bus tiesiamas po važiuojamąja dalimi, jis turi būti įmautas į pvc vamzdį. Techninių projektų rengimo metu privalu gauti Telia Lietuva, AB projektavimo sąlygas.

Melioracijos statinių: Privalu užtikrinant greta esančių sklypų drenažo veikimą, jei tai priklauso nuo žemės sklypuose esančio drenažo.

Turi būti užtikrintas, inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų patekimas prie jų eksploatuojamų inžinerinių tinklų, inžinerinių komunikacijų koridoriuose, pagal tai reglamentuojančius teisės aktus.

Nustačius, kad inžinerinės komunikacijos bus tiesiamos per privačius ar nuomojamus žemės sklypus, būtina gauti tų sklypų savininkų arba žemės naudotojų sutikimus.

Techninių projektų rengimo metu paaiškėjus, kad tinklai prie kurių pageidaujama prisijungti yra privatūs, prisijungimui prie šių linijų reikalingas jas klojusių savo lėšomis savininkų raštiškas sutikimas.

Norint statyti inžinerinių tinklų apsaugos zonose, techninio projekto rengimo metu būtina gauti tuos tinklus eksploatuojančių bendrovių sutikimus, ar pagal išduotas planavimo sąlygas parengus techninius projektus ir iškėlus inžinerinius tinklus. Naujai numatomų inžinerinių tinklų vietos yra sąlyginės, jos gali būti keičiamos techninio projekto stadijoje, pagal tuos tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas sąlygas.

Paklojus inž. tinklus ir atlikus išpildomąją topografinę nuotrauką, tikslinamas kadastrinis pažymėjimas, įvedant naujus žemės naudojimo apribojimus. Žemės sklype projektuojamiems ir esamiems inžineriniams tinklams taikomos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas.

Priešgaisriniai reikalavimai

Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai.

Gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimas prie planuojamų žemės sklypų užtikrinamas motorizuoto susisiekimo Jaunaties gatve. Numatomos išorės gaisrų gesinimo priemonės:

priešgaisrinis hidrantas, esantis Debesų gatvės pabaigoje (prie Debesų g. 12), nutolęs nuo planuojamos teritorijos apie 200 metrų.

Gaisro plitimo į gretimus pastatus užtikrinimas.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus užtikrinamas išlaikant saugius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų pagal žemiau pateiktą lentelę.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

1 lentelė

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

Priešgaisrinį atstumą tarp pastatų, kurių priešpriešinėse lauko sienose nėra langų arba gaisrinių žarnų ilgis nuo artimiausio vandens šaltinio (gaisrinio hidranto, vandens rezervuaro ar pan.) iki tolimiausio gaisro židinio pastate neviršija 100 m, leidžiama sumažinti 20 proc.

Nesant galimybių išlaikyti priešgaisrinius atstumus tarp pastatų turi būti įrengiamas priešgaisrinis ekranas, kurio atsparumas ugniai nustatomas pagal žemiau pateiktą lentelę.

2 lentelė

	Pastato atsparumo ugniai laipsnis				
	I			II	III
	gaisro apkrovos kategorija				
	1	2	3		
Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai EI–M arba REI ne mažesnis kaip (min.) ⁽¹⁾	180	120	90	60	30

⁽¹⁾ Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai, saugant skirtingo atsparumo ugniai laipsnio pastatus, parenkamas pagal aukštesnį atsparumo ugniai laipsnį turintį pastatą.

Galima neišlaikyti priešgaisrinių atstumų tarp pastatų jei P.1.1, P.1.2 ir P.2.21 grupės pastatų, esančių skirtinguose žemės sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija P.1.1 grupės pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Šio punkto nuostatos taikytinos ir kitokios paskirties pastatams, esantiems P.1.1, P.1.2 ir P.2.21 grupės pastatų skirtinguose sklypuose. Šiuo atveju turi būti pateiktas kaimyniniuose žemės sklypuose esančių pastatų naudotojų rašytinis sutikimas sujungti projektuojamą pastatą ir kaimynui (kaimynams) priklausančią (priklausančius) pastatą (pastatus) į vieną gaisrinį skyrių. Šiuo atveju reikėtų įvertinti visus pastatus, tarp kurių neišlaikomi priešgaisriniai atstumai.

Vadovaujantis taisyklių „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 nuostatomis, rengiant pastatų techninį projektą bei konkretizuojant sprendinius numatyti vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų išorės gesinti išdėstymą, privažiavimo kelius, apsisukimo aikšteles, gaisro plitimo į gretimus statinius robiją.

Neišlaikius priešgaisrinių atstumų tarp statinių, gaisro plitimas į kitus statinius turi būti ribojamas priešgaisrinėmis uždvaromis (priešgaisrinė siena - ekranas)(vadovautis priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 (žin., 2010, nr. 146-7510).

Atliekų tvarkymas

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.

Buitinės atliekos kaupiamos tam tikslui skirtuose sandariuose kontaineriuose ir išvežamos į atliekų surinkimo punktus, sudarius sutartį dėl atliekų išvežimo su atliekų tvarkymo organizacija.

Aplinkos kokybės ir higieninė būklė

Esami triukšmo šaltiniai. Analizuojama teritorija yra Raudondvario seniūnijoje, Raudondvario kaime, prie planuojamos D kategorijos Jaunaties gatvės. Greta vyrauja užstatytos mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos. Už apie 100 metrų yra kelias Nr. 1922 Raudondvaris-Naujieji Bernatoniai- Žemaitkiemis. Nagrinėjant esamą situaciją, akivaizdu, kad pagrindinis triukšmo šaltinis artimiausioje aplinkoje yra tik keliu Nr. 1922 judančio transporto keliamas triukšmas.

Foninis oro užterštumas. Įvertinti foninės koncentracijos nėra galimybės, kadangi Kauno rajone nėra parengtų taršos žemėlapių. Preliminariam vertinimui pasitelkti Kauno miesto sumodeliuoti taršos žemėlapiai, įvertinant duomenis esančius arčiausiai planuojamos teritorijos.

1. Lentelė. Naudota foninė koncentracija (2023 metų vidutinės metinės koncentracijos Kauno miesto aplinkos ore). Šaltinis: <https://aaa.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/oras/oro-uzterstumo-sklaidos-zemelapiai-duomenys-fonines-koncentracijos-paov-skaiciavimams/2023-m-fonines-koncentracijos-paov-skaiciavimams-duomenys-ir-zemelapiai/>

KD10 (µg/m3)	KD2,5 (µg/m3)	NO2 (µg/m3)	CO (µg/m3)	LOJ (µg/m3)
kietųjų dalelių	kietųjų dalelių	azoto dioksido	anglies monoksido	lakiųjų organinių junginių
15 - 17	6 – 7,9	6,6 – 8,9	0,2 – 0,2	0,026 – 0,028

Vadovaujantis LR aplinkos ministro bei LR sveikatos apsaugos ministro 2007m birželio 11d. įsakymo Nr.D1-329/V-469 redakcija „Teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal nacionalinius kriterijus. Sąrašas ir ribinės aplinkos oro užterštumo vertės.“ poveikio aplinkos orui vertinimui taikoma pusės

valandos ribinė vertė (teršalams, kuriems pusės valandos ribinė vertė nenustatyta, taikoma vidutinė paros ribinė vertė).

2. Lentelė. Teršalų ribinės vertės nustatytos žmonių sveikatos apsaugai

Teršalo pavadinimas	Periodas	Naudojamas procentilis	Ribinė vertė
Ribinės vertės pagal AM ir SAM ministrų 2000 m. spalio 30 d. įsakymą Nr. 471/582			
Angliavandeniliai (LOJ)	0,5 valandos	98,5	1000 µg/m³
Ribinės vertės pagal AM ir SAM ministrų 2001 m. gruodžio 11 d. įsakymą Nr. 591/640			
Anglies monoksidas (CO)	8 valandų	100	10000 µg/m³
Azoto dioksidas (NO ₂)	1 valandos	99,8	200 µg/m³
	kalendorinių metų	100	40 µg/m³
Kietos dalelės (KD ₁₀)	paros	90,4	50 µg/m³
	kalendorinių metų	100	40 µg/m³
Kietos dalelės (KD _{2,5})	kalendorinių metų	100	20 µg/m³

IŠVADA: Pagal atliktą Kauno miesto taršos modeliavimą, teršalų koncentracija artimiausiai planuojamos teritorijos neviršija nustatytų ribinių verčių.

Planuojami triukšmo ir taršos šaltiniai

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo 3 str. 5.d., tikslas yra - kurti sveiką, saugią, darnią, klimato kaitos padariniams atsparią gyvenamąją aplinką ir visavertę gyvenimo sąlygas gyvenamosiose vietovėse. Įgyvendinant planavimo sprendinius techninio projekto rengimo metu, privalu įvertinti insoliaciją, triukšmo sklaidą bei oro taršą esamų ir statomų gyvenamųjų teritorijų atžvilgiu, kaip tai numatyta Lietuvos Respublikos visuomenės sveikatos priežiūros įstatymo 21 str. 1 d.

Pagal esamą situaciją bei planuojamus sprendinius planuojamoje teritorijoje numatoma ir greta jos vyrauja vienbutė/dvibutė statyba. Atsižvelgiant į tai, joks reikšmingas poveikis aplinkai ir higieninei būklei nenumatomas.

Insoliacija

Numatytas maksimalus pastatų aukštingumas – 8.5 metrų. Atižvelgiant į preliminariai numatomus atstumus bei ne didelį pastatų aukštingumą, darytina prielaida, kad gretimybėse esantiems pastatams planuojami pastatai insoliacijos trukmės neįtakos.

Rengiant techninį projektą privalu, kad būtų užtikrinta normatyvinė insoliacijos trukmė patalpose ir neįtakotų insoliacijos trukmės gretimybėse esantiems pastatams.

Poveikis gyventojams ir aplinkai, veiklos pasekmių įvertinimas. Numatoma ūkinė veikla bus vykdoma nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų, artimoje aplinkoje nei gyvenamųjų, nei visuomeninės paskirties sklypų, kurių savininkų socialiniai interesai galėtų būti neigimai veikiami detaliojo plano sprendinių, nėra. Teritorija bus sutvarkyta, apšviesta, prižiūrima ir saugoma. Detaliojo plano sprendiniuose planuojamos ūkinės veiklos sukelti veiksniai neviršys teisės aktuose įtvirtintų ribinių normų.

SPAV planavimo proceso metu neatliekamas, kadangi planavimo tikslai nėra SPAV vertinimo objektas (vadovaujantis LRV Nutarimo Nr. 967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“).

Žemės sklypo teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimų ir statybos reglamento nustatymas neigiamų socialinių – ekonominių pasekmių bei žalingo poveikio aplinkai neturės.

Planuojama teritorija nepatenka į kitas komunalinių, gamybinių objektų sanitarines apsaugos zonas. Gretimose teritorijose vykdoma veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės. Sklype numatoma veikla gretimoms teritorijoms įtakos neturės.

Numatoma veikla aplinkai grėsmės nekelia, kenksmingų teršalų, didelio triukšmo, dulkių tokia veikla nesukelia. Planuojama veikla jokios taršos aplinkinių gyvenamųjų teritorijų ir visuomenės sveikatos rizikos atžvilgiu neturės.

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

PV

Justina Pliskauskienė

Architektė

Indrė Satkutė