

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2011-07-05 įsakymu Nr. ĮS-1029 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Kulautuvos sen., Kulautuvos mstl., kadastro Nr. 5237/0006:37, detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Kulautuvos sen., Kulautuvos mstl.: Nemuno g. 13, kadastro Nr. 5237/0006:81 ir Nemuno g. 15, kadastro Nr. 5237/0006:82

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDRIEJI DUOMENYS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2011-07-05 įsakymu Nr. ĮS-1029 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Kulautuvos sen., Kulautuvos mstl., kadastro Nr. 5237/0006:37, detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Kulautuvos sen., Kulautuvos mstl.: Nemuno g. 13, kadastro Nr. 5237/0006:81 ir Nemuno g. 15, kadastro Nr. 5237/0006:82

Detaliojo plano organizatoriai – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius

Detaliojo plano iniciatoriai- Valdas Jeronimas Steponavičius,
Dovilė Steponavičienė

Juridinis detaliojo plano rengimo pagrindas –

Kauno rajono savivaldybės direktoriaus įsakymas Nr. ĮS-2210, 2017 lapkričio 9 d „Dėl detaliojo plano keitimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“
„Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis“, 2017 lapkričio 10d. Nr. S -1093
„Teritorijų planavimo sąlygos“ 2018-01-10 Nr. REG 56202

Detaliojo planavimo uždaviniai

- 1) Sujungti žemės sklypus kadastro Nr. 5237/0006:81 ir kadastro Nr. 5237/0006:82.
- 2) Nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą(-us) - teritorijos naudojimo tipą ir kita.


Planuojama teritorija:

Kauno r. sav., Kulautuvos sen., Kulautuvos mstl.: Nemuno g. 13, kadastro Nr. 5237/0006:81 0,1505 ir Nemuno g. 15, kadastro Nr. 5237/0006:82 0,1010 ha


Saugomos teritorijos: nėra.

Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano pakeitimo sprendiniai :

- Planuojama teritorija yra pažymėta kaip Nacionaliniai migracijos koridoriai

Atest. Nr.	 MB"Archasas" K. Donelaičio g. 24-420, Kaunas Tel. 8 600 81416 Email.:info@archasas.lt			Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2011-07-05 įsakymu Nr. ĮS-1029 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Kulautuvos sen., Kulautuvos mstl., kadastro Nr. 5237/0006:37, detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Kulautuvos sen., Kulautuvos mstl.: Nemuno g. 13, kadastro Nr. 5237/0006:81 ir Nemuno g. 15, kadastro Nr. 5237/0006:82		
TPV0023	PV	G. Karenė			Aiškinamasis raštas	Laida
						0
Etapas	ORGANIZATORIUS:					Lapas
DPk	Valdas Jeronimas Steponavičius, Dovilė Steponavičienė			DPk-20171110-AR		Lapų
						1
						5



Ekstensyviai naudojimui įrengiami želdynai ir miškai		Ekstensyviai rekreacijai ar tik pažintiniam lankymui įrengiamos teritorijos: upių, ežerų pakrantės, slėniai ir pan.; laukai, pievos, ryškūs reljefo dariniai (neapaugę miškai) ir pan.	Miškų ūkio paskirties žemė; Vandens ūkio paskirties žemė; Kitos paskirties žemė: - atskirųjų želdynų teritorijos; - rekreacinės teritorijos (trumpa laikio poilsio statinių statybai); - inžinerinės infrastruktūros teritorijos; - kitos esamos įvairios paskirties statinių teritorijos (gyvenamosios teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos).
--	---	--	---

Gamtinis karkasas:



Nacionaliniai migracijos koridoriai



Orientacinė galimų potvynių teritorija

- 1 pav. Ištrauka iš Kauno rajono bendrojo plano 1-ojo pakeitimo sprendinių Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio (Kulautuvos sen.)

PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI

Sklypų formavimas :

Sename detalajame plane suformuoti du sklypai Nr.2 ir Nr. 3 sujungiami š vieną.

Sklypo paskirtis kita (gyvenamosios teritorijos, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos)

Transportas: į suplanuotą sklypą patenkama iš Nemuno g.

Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas –

Sklypų Nr.	Naudojimo tipas	Naudojimo paskirtis	Naudojimo būdas
1	Gyvenamoji teritorija , vienbučių , dvibučių gyvenamųjų namų statybai	Kitos paskirties žemė	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos

Numatoma veikla sklypuose:

DPk-20171110-AR	Lapas	Lapų
	2	5

Sklype numatoma statyti vienbutį ardvibutį gyvenamą pastatą.

Statybos reglamentas:

Sklypų Nr.	Užstatymo tipas	Pastatų aukštis, m	Užstatymo tankumas, %	Užstatymo intensyvumas, %
1	Vienbutis, dvibutis užstatymas	8.5	20	40

Sklypuose nustatyta minimali priklausomųjų želdynų norma – nemažiau 50 % sklypo ploto.

Inžinerinis aprūpinimas: Buitinių nuotekų tinklus numatyta jungti prie Nemuno gatvėje įrengtų buities nuotekų d-200mm tinklų, geriamojo vandenys gavybai projektuojamas gręžinys. Elektros ir dujų tinklus jungti prie Nemuno gatvėje esamų tinklų. Inžinerinių tinklų prijungimo įvadų projektą parengti rengiant pastatų techninį darbo projektą.

Drenažas: Nėra

Apsaugos zonos ir apribojimai :

Suformuotame sklype apribojimai, pagal Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės, pateikti Pagrindiniame brėžinyje.

Saugotini želdiniai – 2 vnt pušys

Servitutai – nėra

Gaisrinės saugos reikalavimai – (žiūr. brėž. Gaisrinės saugos reikalavimai) planuojamame sklype gaisrų gesinimui numatoma panaudoti už 200 m esantį hidrantą .

1 Nuo planuojamų sklypų iki Kulautuvos ugniagesių komanda – Pušyno g. 9, Kulautuva, LT-53483 Kauno rajono sav. yra 850 m gatvėmis 1 min kelio

2 Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas: minimalus atstumas tarp esamų bei numatomų statyti statinių ir statinių, esančių gretimuose sklypuose, 6,0 m, priimant I atsparumo ugniai laipsnį (konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos bus įgyvendinami rengiant statinių techninį projektą) (AM ir PAGD prie VRM patv. Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, 2013-12-31, Nr. D1-995/I-312).

Sprendinių poveikio vertinimas – teigiamas ilgalaikis. Planuojamas sklypas yra numatytoje gyvenamajai statybai teritorijoje. Gretimuose žemės sklypuose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai neigiamos įtakos neturi. Planuojamos teritorijos sprendiniai gretimai teritorijai neigiamos įtakos neturės.

Projekto vadovė Giedrė Karenė

DPK-20171110-AR	Lapas	Lapų
	3	5

SPRENDINIŲ PASEKMIŲ POVEIKIO APLINKAI VERTINIMAS

Pritaikius šiuolaikinius sprendinius ir technologijas, aplinkos kokybė ir higieninė būklė turėtų atitikti aplinkosaugos ir higienos reikalavimus. Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimybes, detalajame plane nustatytas ūkinės veiklos sąlygas ir apribojimus, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatyta ūkinė veikla turės minimalų poveikį aplinkai, nesukels papildomų apribojimų gretimiesiems žemės sklypams ir jų paskirčiai.

1.	Teritorijų planavimo dokumento organizatorius: Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius. Detaliojo planavimo iniciatorius –Valdas Jeronimas Steponavičius, Dovilė Steponavičienė
2.	Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: MB “Archasas“ , į.k.304398191, K. Donelaičio g. 24-420, Kaunas, PV G. Karenė, atest. Nr. TPV 0023 tel. 860081416
3.	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2011-07-05 įsakymu Nr. ĮS-1029 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Kulautuvos sen., Kulautuvos mstl., kadastro Nr. 5237/0006:37, detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Kulautuvos sen., Kulautuvos mstl.: Nemuno g. 13, kadastro Nr. 5237/0006:81 ir Nemuno g. 15, kadastro Nr.5237/0006:82
4.	Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais: 1. bendrieji planai: 1) Kauno RAJONO savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-asis pakeitimas, T00016916 (002191007561), 2011-01-24 2. specialiojo teritorijų planavimo dokumentai: 1) Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas, T00071985, 2014-06-26 2) Dviračių trasų (takų) Nemuno dešiniąja puse Kauno rajono savivaldybės teritorijoje specialusis planas, T00074998, 2015-02-18 3) Infrastruktūros objektų-degalinių išdėstymo Kauno rajone specialusis planas., T00026095 (000522005778), 3) Kauno r.sav.,teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros spec.pl.(nust.terit.tvark.infrastr.būkl.analizę,tendenc.prognoz.), T00026637 (000522005061). 4) Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema., T00026959 (000522006004)
5.	Status quo situacija: planuojamas žemės sklypai yra Kauno r. sav. Kulautuvos mstl, Nemuno g. . Sklypas ribojasi su Nemuno g., privačiais sklypu ir valstybine žeme. Turi patogias susisiekimo galimybes su įvairiais rajonais ir. Sklype nėra registruotų kultūros vertybių.
6.	Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius: 1) Sujungti žemės sklypus kadastro Nr. 5237/0006:81 ir kadastro Nr. 5237/0006:82. 2) Nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą(-us) - teritorijos naudojimo tipą ir kita.
7.	Galimo sprendinių poveikio vertinimas: <u>Poveikis gamtinei aplinkai, ekosistemoms, gamtos objektų apsaugai</u> - nagrinėjamoje teritorijoje retų ir saugomų gyvūnų ar augalų rūšių bei natūralių buveinių nėra. Taip pat šioje vietoje nerasta kitų saugotinių gamtinių ar kultūros paveldo vertybių. Saugotinių želdynų nėra. Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius teritorijos būklė tik pagerės nes bus sutvarkyta šiuo metu nenaudojama teritorija (žemės ūkio veikla šiame sklype seniai nebevykdoma). <u>Poveikis aplinkos kokybei</u> - naujai formuojama gyvenamoji teritorija bus užstatyta ir joje vykdoma ūkinė veikla atitiks šios vietovės suplanuotą naudojimo būdą pagal Kauno rajono bendrąjį planą. Veikla turės tik vietinę reikšmę. Statybų metu nustumdytas dirvožemio sluoksnius sandėliuojamas sklype, o vėliau panaudojamas sklypo aplinkos tvarkymui ir vejų įrengimui. Numatomas apželdinimas vietinių rūšių dekoratyviniais medžiais ir krūmais. Vandentiekio ir ūkio – buitės nuotekų tinklų prijungiami prie artimiausio gretimo kvartalo vandentiekio bei ūkio – buitės nuotekų tinklų, gavus juos klojusią savo lėšomis savininkų sutikimą. Atliekų taip pat daug nesusidarys, statybų metu numatomos statybinės ir buitinės atliekos, o vėliau tik buitinės atliekos (numatomi vienbučiai

DPk-20171110-AR	Lapas	Lapų
	4	5

	gyvenamieji pastatai), jos renkamos į vietinius konteinerius ir pagal sutartis tvarkomos atliekų tvarkytojų, rūšiuojamos. Todėl suformavus teritoriją gyvenamajam namui statyti aplinkos būklė nepakis ir didesnės įtakos aplinkos kokybei neturės. Poveikis kraštovaizdžiui - Naujų statinių 1-3 aukštų statyba darniai įsikomponuos į gamtinį kraštovaizdį, jį pajvairindama. Statinių apdailai naudojant šiuolaikiškas sertifikuotas medžiagas, artimą gamtovaizdžiui koloritą, kraštovaizdžio būklei neigiamos įtakos neturės. O žalių zonų apželdinimas vertingais medžiais ir krūmais bei tvarkoma aplinka pagerins mikroklimatą, suteiks teritorijai naujų estetinių detalių bei akcentų. Bendra visos teritorijos būklė, sutvarkius gerbūvį sklypuose tik pagerės. Sklype numatomos veiklos poveikis aplinkai bei kraštovaizdžiui bus nežymus (laikantis gamtos apsaugos bei higieninių reikalavimų), dirvožemis, gruntiniai bei paviršiniai vandenys nebus teršiami. Vykdam bet kokią veiklą, visais atvejais privaloma vadovautis LR normatyviniais statybiniais techniniais dokumentais (STR), kuriuos reglamentuoja <i>Statybos įstatymas</i> .		
8.	Sprendinio poveikis:	Teigiamas poveikis	Neigiamas poveikis
	teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	Ilgalaikis, teigiamas. Nėra kliudai įgyvendinama bendrojo plano strategija	Neigiamas poveikis nenumatomas.
	ekonominei aplinkai	Naujai įrengti modernūs pastatai pakels šios ir gretimų teritorijų vertę.	Neigiamas poveikis nenumatomas.
	socialinei aplinkai	Aukštos architektūrinės tektonikos pastatai pakeis nefunkcionuojančio kaimo dalies įvaizdį. Teigiamai paveiks kvartalo tvarkymo plėtrą.	Neigiamas poveikis nenumatomas.
	gamtoinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	Remiantis detaliojo plano sprendiniais, planuojamoji teritorija yra mažaaukštė, priderinta prie žaliųjų plotų, darniai pritampanti prie aplinkinių teritorijų. Sprendinių įgyvendinimas teigiamai paveiks plėtrą. Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius bus sutvarkyta ir dalinai apželdinta šiuo metu nenaudojama teritorija, dėl ko pagerės kraštovaizdžio estetinė kokybė.	Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimas nepaveiks dirvožemio išteklių ir žemės ūkio naudmenų, ekosistemų ir biologinės įvairovės, kraštovaizdžio ekologinės pusiausvyros.
9	Siūlomos alternatyvos poveikis: alternatyva nenagrinėjama		

Išvada: Žemės sklypo, Kauno r. sav. Kulautuvos mstl., Nemuno g. 13 ir Nemuno g. 15, detalajame plane numatytų sprendinių poveikis teritorijos vystymo darnai ir planuojamai veiklos sričiai, ekonominei, socialinei gamtoinei aplinkai ir kraštovaizdžiui būtų teigiamas.

Planavimo iniciatoriai

Valdas Jeronimas Steponavičius

Dovilė Steponavičienė

Plano rengėja



G. Karenė

DPK-20171110-AR	Lapas	Lapų
	5	5