

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Teritorijų planavimo dokumentas (TPD) rengiamas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS).

• **TPD Nr. K - VT - 52 - 17 - 329.**

• Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas - Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo 2017 m. gegužės 25 d. Nr. JS - 980.

• Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas "Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos" patvirtinimo 2017 m. birželio 16 d. Nr. JS - 1194.

TPD lygmuo: vietovės.

TPD rūšis: kompleksinis (detalusis planas).

TPD organizatorius: Kauno rajono savivaldybės administracija.

TPD iniciatorius: UAB "Žalioji servisas".

TPD rengėjas: UAB "Planuotojai" Vasario 16 - osios g .8 - 6, Kaunas.

TPD projekto vadovas: Laimutė Peželienė, kvalifikacijos atestato Nr. A 776.

Rengiamas teritorijų planavimo dokumento (toliau - TPD) - koregavimo projektas: Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2013-02-13 įsakymu Nr. JS - 216 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., (kadastro Nr.5270/0013:754) detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Vilties g. 1B kadastro Nr. 5270/0013:75, kurio plotas 0,0974 ha.

Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai:

Pakeisti žemės sklypo Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Vilties g. 1B, kadastro Nr. 5270/0013:75 naudojimo būdą iš vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos į komercinės paskirties objektų teritorijos ir nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus - teritorijos naudojimo tipą ir kita.

ESAMA PADĖTIS

Žemės sklypas Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Vilties g. 1B.

Žemės sklypo kadastrinis Nr. 5270/0013:75.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita.

Naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos .

Sklypo plotas - 0,0974 ha.

Žemės sklypo savininkas - UAB "Žalioji servisas".

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

I.Ryšių linijų apsaugos zonos.

II.Kelių apsaugos zonos.

VI. Elektros linijų apsaugos zonos.

XLIX.Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos.

GRETIMYBĖS

ŠIAURĖJE - žemės sklypas registruotas NT registre .

Adresas	kadastro Nr.	Plotas (ha)	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Būdas, (pobūdis)	Savininkai
---------	--------------	-------------	--------------------------------	------------------	------------

45 - PLAN -2017 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	1	5	0

Vilties g. 1c	Nr.5270/0013:58	0,0900	Kita	vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	UAB "Žaliasis servisas"
---------------	-----------------	--------	------	--	-------------------------

PIETUOSE - Vilties gatvė valstybės žemėje. Gatvė registruota NT registre, registro Nr. 44/357775.
VAKARUOSE - Atgimimo gatvė valstybės žemėje - valstybinės reikšmės rajoninis kelias Nr.1922 Raudondvaris - Naujieji Bernatoniai - Žemaitkiemis.
RYTUOSE - žemės sklypai registruoti NT registre .

Adresas	kadastro Nr.	Plotas (ha)	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Būdas, (pobūdis)	Savininkai
Vilties g. 1	5270/0013:737	0,1749	Kita	Naudojimo būdas (gyvenamosios teritorijos) Naudojimo pobūdis (mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)	Tomas Rybakovas, Irma Rybakovienė
Valstybės žemė	---	---	---	---	---

Detaliojo plano keitimas parengtas vadovaujantis:

- Kauno raj. savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendiniais (patvirtinta Kauno raj. sav. tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr.TS-299).
- Kauno raj. savivaldybės teritorijos šilumos ūkio specialiuoju planu (patvirtinta Kauno rajono savivaldybės tarybos 2012 m. sausio 26 d. sprendimu Nr. TS-43).
- Kauno raj. savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių išdėstymo žemėtvarkos schema (patvirtinta Kauno raj. sav. tarybos 2009-08-27 sprendimu Nr.TS-341).
- Infrastruktūros objektų - degalinių išdėstymo Kauno rajone specialiuoju planu (patvirtinta Kauno raj. sav. tarybos 2010-02-18 sprendimu Nr.TS-68).
- Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiuoju planu (patvirtinta Kauno raj. sav. tarybos 2014-06-19 sprendimu Nr.TS-275).
- Kauno raj. savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu (patirtinta Kauno raj. sav. tarybos 2008-11-20 sprendimu Nr.TS-385).
- Dviračių trąsų (takų) Nemuno dešiniąja puse Kauno rajono savivaldybės teritorijoje specialiuoju planu (patvirtinta Kauno raj. sav. tarybos 2015-01-29 sprendimu Nr.TS-43).

Pagal Kauno raj. savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendinius, projektuojama teritorija patenka į vietinius vystytinus centrus - esamo užstatymo su socialine, inžinerine ir susisiekimo infrastruktūros plėtros teritorija.

PROJEKTUOJAMAME SKLYPE

Žemės sklypo Nr. 1 - p l o t a s 9 7 4 k v . m .

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT).

Teritorijos naudojimo tipas: mišri centro teritorija – GC.

Užstatymo tipas: atskirai stovintys pastatai – ap.

Žemės naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos - K.

Leistinas pastatų aukštis iki 10,50 m.

Leistinas užstatymo tankis - 60%.

45 - PLAN -2017 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	2	5	0

Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,8.
Priklausomųjų želdynų teritorijų plotas - 15%.

Esamas servitutas s = 216 kv.m - teisė žemės sklypo Vilties g.1C savininkams tiesti, aptarnauti, naudoti inžinerinius tinklus (tarnaujantis daiktas).

Esamas kelio servitutas s = 216 kv.m - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku žemės sklypo Vilties g.1C savininkams (tarnaujantis daiktas).

Projektuojamas servitutas s1 = 21 kv.m - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti inžinerinius tinklus (tarnaujantis daiktas).

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

I. Ryšių linijų apsaugos zonos.

VI. Elektros linijų apsaugos zonos.

VI. Elektros linijų apsaugos zonos.

XLIX.Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zonos.

Vadovaujantis Lietuvos automobilių kelių direkcijos prie Susisiekimo ministerijos parengtomis 2018-02-09 Nr. REG59454 sąlygomis naujų nuovažų nuo rajoninio kelio neprojektuojame. Įvažiavimas į sklypą planuojamas iš Vilties gatvės pagal anksčiau parengto ir suderinto detaliojo plano sprendinius. Vilties gatvė įregistruota NT registre 2005-02-17d. Registro Nr.44/357775, unikalus daikto Nr.4400-0526-8522. Inventorizuotos Vilties gatvės riba sutampa su žemės sklypų registruotų NT registre ribomis.

Į gretimą žemės sklypą Vilties g.1C patenkama suprojektuotu servitutiniu keliu.

Pastatas projektuojamas už rajoninio kelio apsaugos zonos ribos. Naujų inžinerinių tinklų kelio apsaugos zonoje, atvirų vandens telkinių, vizualiosios reklamos neprojektuojame.

Paviršinis vanduo nuo kietųjų dangų surenkamas ir nuvedamas į magistralinius lietaus nuotekų tinklus, esančius Vilties gatvėje, šalia projektuojamos teritorijos.

Detaliojo plano koregavimas atliekamas vadovaujantis šiomis teritorijų planavimo sąlygomis:

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ parengtomis 2018-02-05 Nr. REG58840 sąlygomis.
- UAB „Giraitės vandenys“ parengtomis 2018-02-08 Nr. REG59287 sąlygomis.
- Telia Lietuva, AB parengtomis 2018-02-04 Nr. REG58835 sąlygomis.
- Kauno apskrities priešgaisrinės galbėjimo valdybos parengtomis 2018-02-06 Nr. REG59018 sąlygomis.
- Kauno rajono savivaldybės administracijos parengtomis 2018-02-02 Nr. REG58782 sąlygomis.
- Lietuvos automobilių kelių direkcijos prie Susisiekimo ministerijos parengtomis 2018-02-09 Nr. REG59454 sąlygomis.
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos parengtomis 2018-02-09 Nr. REG59462 sąlygomis.

INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Projektuojamoje teritorijoje infrastruktūra išvystyta. Magistraliniai inžineriniai tinklai pakloti Atgimimo / Vilties gatvėse. Artimiausi UAB "Giraitės vandenys" eksploatuojami nuotekų tvarkymo bei nuvedimo d 200 mm tinklai yra Pievų ir Atgimimo sankryžoje, nutolę atstumu ~300 m. Nesant galimybei šiuo metu prisijungti prie centralizuotų tinklų, projektuojami laikini buitinių nuotekų valymo įrenginiai. Tikslī vieta parenkama rengiant techninį projektą. Sudaroma sutartis su įmone dėl išvalytų nuotekų išvežimo.

Projektuojamų tinklų galingumas ir įrenginių išdėstymo vieta tikslinama rengiant konkretaus pastato ir inžinerinių tinklų techninius projektus.

Projektuojamiems sklypams taikomos "Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos", patvirtintos LR Vyriausybės 1992 05 12 nutarimu Nr.343 bei daliniai pakeitimai.

45 - PLAN -2017 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	3	5	0

Magistraliniai tinklai: 10 kV elektros kabelio linija, ryšių tinklai, vandentiekio tinklai d=110 mm jau nutiesti rajoninio kelio apsaugos zonoje ir patenka į projektuojamą teritoriją. Lietaus nuotekų tinklai ir 0,4 kV elektros kabelių tinklai įrengti Vilties gatvėje.

GAISRINĖ SAUGA

- Numatomų vandentiekio tinklų, skirtų gaisrams gesinti išdėstymas:

Detalajame plane esamų vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų kiekis, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant techninius projektus.

Išorės gaisrų gesinimas numatomas iš esamų gaisrinių hidrantų. Esami artimiausi gaisriniai hidrantai įrengti: Atgimimo / Dobilų ir Atgimimo / Pilėnų gatvių sankirtose.

- Numatomų kelių gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas:

Privažiavimo keliai gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie projektuojamų statinių yra pilnai išspręsti. Privažiavimo keliai - esami: Atgimimo ir Vilties gatvės. Gatvės asfaltuotos.

Motorizuoto eismo gatvių tinklas užtikrina priešgaisrinių ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonių privažiavimus iki pastatų. Nuo privažiavimo kelių iki pastatų atstumai atitinka reikalavimus.

- Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas.

Projektuojant pastatus vadovautis STR 2.01.04:2004 „Gaisrinė sauga. Pagrindiniai reikalavimai“. Šis reglamentas yra privalomas visiems statybos dalyviams, viešojo administravimo subjektams, taip pat kitiems juridiniams ir fiziniams asmenims, kurių veiklą reglamentuoja Statybos įstatymas. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų turi būti nustatyti ir įgyvendinti rengiant statinių techninius projektus. Parengtame detalajame plane yra užtikrinta galimybė gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie pastato.

Automobilių parkavimas skaičiuojamas pagal STR 2.06.04:2011 "Gatvės. Bendrieji reikalavimai" (pakeitimai patvirtinti LR aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-533). Biurai, administracinės įstaigos: 1 vieta kiekv. 25 kv.m ploto. Projektuojant ~ 50 kv.m pagrindinio ploto - reikia 2 stovėjimo vietų, prekybos centrui - 1 vieta 30 kv.m prekybos salės ploto, poreikis - 2 stovėjimo vietos. Viso savo sklypo ribose automobilių stovėjimo vietų poreikis - 4 vietos, projektuojamos 6 automobilių stovėjimo vietos. Yra galimybė įrengti ir daugiau automobilių stovėjimo vietų. Nuo žemės sklypo Vilties g. 2A ribos automobilių stovėjimas projektuojamas išlaikant visus norminius atstumus.

Projektuojamo objekto veiklos pobūdis, numatomas veiklos intensyvumas ir galimos taršos įtaka gretimai gyvenamai aplinkai (triukšmo sklaida, oro tarša) bus nustatoma techninio projekto metu, užtikrinant visuomenės sveikatos teisės aktuose nustatytus reikalavimus. Vadovautis Lietuvos Respublikos visuomenės sveikatos priežiūros įstatymo 21 str., Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo 3 str. 5d. nuostatais.

Projektuojamame sklype numatoma statyti komercinės paskirties pastatą su administracinėmis ir parduotuvės bei garantinio ir pogarantinio smulkios technikos aptarnavimo patalpomis. Planuojama pardavinėti sodo - daržo įrangą.

Priklausomųjų želdynų norma (pagal 2007-12-21 LR AM įsak. Nr. D1-694) komercinės paskirties objektų teritorijoje -15% želdynų, įskaitant ažūrinės trinkelias, nuo viso žemės sklypo ploto (tai sudaro ~146 kv.m).

45 - PLAN -2017 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	4	5	0

Koreguojamo detaliojo plano galiojimo riba sutampa su patvirtinto detaliojo plano galiojimo riba.

SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Detaliojo plano sprendiniai neigiamų socialinių, ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės. Gretimose teritorijose vykdoma veikla projektuojamai teritorijai neturi. Gretimose teritorijose vyrauja kitos paskirties sklypai, naudojimo būdas: gyvenamoji ar komercinės paskirties objektų teritorijos.

Projekto vadovė



Laimutė Pėželienė

45 - PLAN -2017 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	5	5	0