

1.1. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1.1.1. ĮVADAS

Detaliojo plano organizatorius:

Kėdainių rajono savivaldybės administracijos direktorius, J. Basanavičiaus g. 36, LT-57288 Kėdainiai

Detaliojo plano rengėjas:

UAB "Dujų sfera", Draugystės g. 19, Kaunas, LT-51230, tel. 8-37-759028

Planuojamos teritorijos plotas:

~5,52 ha

Detaliojo plano rengimo pagrindas:

Kėdainių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014 m. lapkričio 12 d. įsakymas Nr. AD-1-1285.

Planavimo uždaviniai:

numatyti optimalią urbanistinę struktūrą, suformuojant sklypus prie esamų daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir suplanuojant sklypus susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams, želdynų ir (ar) bendro naudojimo teritorijas. Nustatyti jų naudojimo tipą ir kitus teritorijos naudojimo reglamentus, specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti pėsčiųjų ir dviračių ryšių sistemą, susisiekimo komunikacijas bei automobilių parkavimo aikštelių išplėtimo galimybes ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį.

Planavimo etapai.

Planavimo procesą sudaro 3 etapai:

1-asis – parengiamasis etapas, kurio metu: planavimo organizatorius pagal nustatytus planavimo tikslus numato planuojamą teritoriją, parengia ir patvirtina planavimo darbų programą. Planavimo darbų programoje numatomi konkretūs planavimo uždaviniai, nurodoma, ar turi būti atliekami tyrimai, galimybių studijos, ar rengimo etapu bus rengiama teritorijos vystymo koncepcija (toliau – koncepcija) ir ar numatoma atlikti koncepcijos nepriklausomą profesinį vertinimą. Koncepcija rengiama, kai numatomos teritorijų planavimo dokumentų sprendinių alternatyvos, taip pat kitais Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėse nustatytais atvejais. Šiuo etapu planavimo organizatorius viešai paskelbia apie priimtą sprendimą dėl teritorijų planavimo dokumento rengimo pradžios, planavimo tikslų ir planavimo darbų programą. Parengiamuoju etapu atliekami planuojamos teritorijos galimos taršos tyrimai, kai planuojama pramoninių teritorijų konversija, jeigu planavimo darbų programoje numatyta, atliekami kiti tyrimai, galimybių studijos. Be to, Vyriausybės nustatyta tvarka nustatoma, ar bus atliekamas strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (toliau – SPAV).

2-asis – teritorijų planavimo dokumento rengimo etapas, kurį sudaro: 1) esamos būklės įvertinimas – atsižvelgiant į teritorijų planavimo lygmenis, rengiamo dokumento tikslus ir uždavinius, patvirtintą planavimo darbų programą, atliekamas teritorijos gamtinės, demografinės, socialinės, kraštovaizdžio, gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos, aplinkos apsaugos, visuomenės sveikatos saugos, inžinerinės ir ekonominės būklės, valstybės ir viešojo saugumo, krašto apsaugos reikmių vertinimas, teritorijos vystymo tendencijų, probleminių situacijų ar (ir) arealų nustatymas, teisės aktų vertinimas.

Planavimo organizatorius: Kėdainių rajono savivaldybės administracijos direktorius						
	Vardas Pavardė	Atestato Nr.	Parašas	Data	Dokumento Nr.	
PV	Marius Vainius	27859		2015-06-04	2015/04-01/MDP/01/01	
Planuot.	Lina Markovienė			2015-06-04	Mastelis	
					Lapas	1
					Lapų	10
					Laida	0
7.1. AIŠKINAMASIS RAŠTAS			Objektas: Kėdainių miesto J. Basanavičiaus - Kęstučio gatvių daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalo, detalusis planas			
			UAB "DUJŲ SFERA" Draugystės 19, LT-3031, Kaunas			LIETUVOS RESPUBLIKOS APLINKOS MINISTERIJOS ATESTATAS Nr. 3013

Pateikiamos galimo teritorijų vystymo prognozės, atsižvelgiant į nustatytas teritorijų vystymo tendencijas; 2) bendrųjų sprendinių formavimas – atsižvelgiant į teritorijų planavimo lygmenis ir planuojamą teritoriją, atitinkamai teritorijai taikomų valstybės ir regionų strateginio planavimo dokumentų nuostatas, nustatomos svarbiausios teritorijos vystymo kryptys, parengiama koncepcija, jeigu planavimo darbų programoje numatyta ją rengti. Vyriausybės nustatyta tvarka atliekamas SPAV, jeigu parengiamuoju etapu priimamas sprendimas šį vertinimą atlikti. Šioje stadijoje teritorijų planavimo dokumentų rengėjas gali kreiptis į planavimo sąlygas išdavusias institucijas dėl planavimo sąlygų įvykdymo, o planavimo sąlygas išdavusios institucijos šiuo atveju privalo teikti konsultacijas. Koncepcijai raštu turi pritarti planavimo organizatorius; 3) sprendinių konkretizavimas – atsižvelgiant į teritorijų planavimo lygmenis, planavimo tikslus ir uždavinius, parengiami teritorijų planavimo dokumentų konkretūs sprendiniai, kuriuose nustatomos privalomosios nuostatos, privalomieji reikalavimai ar teritorijos naudojimo reglamentai.

3-ias – baigiamasis etapas, kurį sudaro: 1) kompleksinio teritorijų planavimo dokumento sprendinių viešinimas – supažindinimas su parengtu teritorijų planavimo dokumentu, pasiūlymų nagrinėjimas ir konsultavimasis arba viešas svarstymas; 2) kompleksinio teritorijų planavimo dokumento derinimas teritorijų planavimo dokumentą derinančiose institucijose ar Teritorijų planavimo komisijoje; 3) kompleksinio teritorijų planavimo dokumento tikrinimas teritorijų planavimo valstybinę priežiūrą atliekančioje institucijoje; 4) kompleksinio teritorijų planavimo dokumento tvirtinimas ir registravimas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis šiomis planavimo sąlygomis:

- Kėdainių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014 m. lapkričio 12 d. įsakymas Nr. AD-1-1285 „Dėl septynių Kėdainių miesto daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalų detaliųjų planų rengimo“;
- Kėdainių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014 m. lapkričio 28 d. įsakymas Nr. AD-1-1421 „Dėl J. Basanavičiaus – Kęstučio gatvių daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalo detaliojo plano rengimo pradžios ir planavimo tikslų“;
- Kėdainių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014 m. lapkričio 28 d. įsakymas Nr. AD-1-1421 „Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti“;
- Kėdainių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014 m. gruodžio 2 d. teritorijų planavimo sąlygos Nr. 14-02;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Kėdainių skyriaus 2014 balandžio 15 d. planavimo sąlygos Nr. 9PLS-17 „Teritorijų planavimo sąlygos“;
- Kauno visuomenės sveikatos centro 2014 balandžio 24 d. planavimosąlygos Nr. 60-210(14) „Teritorijų planavimo sąlygos“;
- Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos Kauno regiono aplinkos apsaugos departamento 2014 balandžio 18 d. planavimo sąlygos Nr. 400(PAV)-D2-1043 „Dėl planavimo sąlygų“;
- AB „Lietuvos dujos“ Kauno filialas 2014 gegužės 13 d. Teritorijų planavimo sąlygos Nr. G-622/S-k25-684;
- UAB „Kėdainių vandenys“ 2014 balandžio 23 d. teritorijų planavimo sąlygos Nr. 8-58;
- AB „Panevėžio energija“ 2014 m. balandžio 18 d. teritorijų planavimo sąlygos Nr. 102-1439-787;
- AB „LESTO“ 2014 balandžio 25 d. planavimo sąlygos Nr. 45730-14-06000;
- TEO LT 2014 balandžio 24 d. planavimo sąlygos Nr. T-14/0320 „Detaliojo planorengimui“.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis šių normatyvinių dokumentų reikalavimais:

- LR Teritorijų planavimo įstatymas 1995 m. gruodžio 12d., Nr. I-1120; (Žin., 1995, Nr. 107-2391; 2004, Nr. 21-617, Nr. 152-5532; 2006, Nr. 66-2429; 2008, Nr. 10-337, Nr. 135-5232; 2009, Nr. 144-6351, Nr. 159-7205; 2010, Nr. 65-3195; 2010-07-15, Nr. 84-4404; Žin., 2013, Nr. 76-3824);
- LR Vyriausybės 2013 m. gruodžio 18 d. nutarimas Nr. 1265 „Dėl pasiūlymų teikimo dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“;
- Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 „Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės“;
- Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 11 d. įsakymas Nr. 3D-830/D1-920 „Dėl žemės ūkio ministro ir Aplinkos ministro 2005

7.1. AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Dokumento Nr. 2015/04-01/MDP/01/01	Lapas	2
		Lapų	10
		Laida	0

- m. sausio 20 d. įsakymo Nr. 3D-37/D1-40 „Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties žemės naudojimo būdų turinio, žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąrašo ir jų turinio patvirtinimo“ pakeitimo;
- Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymas Nr. D1-1009 „Dėl teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacijos patvirtinimo“;
 - LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimo Nr. 967 “Dėl planų ir programų strateginio pasekmių vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin. 2004, Nr. 130-4650);
 - Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerijos 2004-05-07 d. įsakymu Nr. D1-262 patvirtintomis „Teritorijų planavimo sąlygų parengimo ir išdavimo taisyklėmis“ (Žin., 2004, Nr. 83-30280; 2006, Nr. 112-4293; 2008, Nr. 71-2754; 2008, Nr. 120-4570; 2009, Nr. 145-6460, 2010, Nr. 117-5986; 2011-04-12, Nr. 43-2046; 2012-04-07, Nr. 42-2096; 2013-10-30, Nr. 113-5676; 2014-01-17, Nr. 2014-00274; 2014-02-14, Nr. 2014-01583);
 - LR Vyriausybės nutarimas 1992 m. gegužės 12d. Nr. 343 „Dėl Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ (Žin., 2002, Nr. 70-2887, Žin., 2003, Nr. 11-407, Nr. 42-1939, Nr. 105-4709, Žin., 2004, Nr. 21-642, Žin., 2005, Nr. 35-1140, Žin., 2007, Nr. 105-4294, Žin., 2008, Nr. 33-1152, Nr. 44-1643; 2010, Nr. 98-5089; Žin., 2013, Nr. 140-7096);
 - LR Aplinkos ministro 2014 m. sausio 14 d. įsakymas Nr. D1-36 „Dėl Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymo Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo“;
 - LR Aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. Nr. D1-96 „Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ ir vėlesni pakeitimai (2007-02-20, Nr. 22-858; 2010-07-22, Nr. 87-4619; 2012-07-17, Nr. 84-4425; 2014-01-17, Nr. 2014-00264);
 - Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996-09-18 nutarimas Nr. 1079 „Dėl visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“ (Žin., 1996, Nr. 90-2099; 2004, Nr. 112-4189; Žin., 2007, Nr.33-1190; 2009, Nr. 125-5392; 2009, Nr. 125-5392;);
 - Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymas 2006 m. liepos 13 d. Nr. X-764 (Žin. 2006, Nr. 82-3260; 2006, Nr. 82-3261; 2010, Nr. 157-7978);
 - Lietuvos Respublikos Sveikatos Apsaugos Ministerijos įsakymas 2004-08-19 Nr.V-586 “Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 134-4878; 2009, Nr. 152-6849);
 - LR Aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymas Nr. D1-193 „Dėl paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ (Žin., 2007, Nr. 42-1594);
 - LR Aplinkos ministro 2006-05-17 įsakymas Nr. D1-236 “Dėl nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo” (Žin., 2006, Nr. 59-2103; Žin. 2007, Nr. 110-4522; 2009, Nr. 83-3473 2009, Nr. 159-7267);
 - STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai” patvirtinti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymu Nr. D1-933 (TAR, 2014-12-23, 2014-20578);
 - STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ patvirtinimo 2003 m. liepos 21 d. Nr. 390 (Žin., 2003, Nr. 83-3804);
 - STR 2.09.02:2005 „Šildymas, vėdinimas ir oro kondicionavimas“;
 - Dujų sistema. Skirstomieji plieniniai dujotiekiai. Projektavimas ir statyba. (L.D.SND-06:2000);
 - HN 33:2007 „Akustinis triukšmas. Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ (Žin., 2007, Nr. 75-2990);
 - HN 35:2007 „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios aplinkos ore patvirtinimo“ (Žin., 2007, Nr. 55-2162);
 - Energetikos ministro 2010-03-29 d. įsakymas Nr. 1-93 „Elektros tinklų apsaugos taisyklės“;
 - Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymas Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“;

7.1. AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Dokumento Nr. 2015/04-01/MDP/01/01	Lapas	3
		Lapų	10
		Laida	0

- Lietuvos Respublikos aplinkos ministras ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktorius 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymas Nr. D1-995/1-312 „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo”;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66 „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės” (Žin., 2007, Nr. 25-953; Žin., 2009, Nr. 63-2538; Žin., 2011, Nr. 48-2343);
- LR Atliekų tvarkymo įstatymas 2002-07-01 Nr. IX-1962 (Žin., 1998, Nr. 61-1726; 2002, Nr. 72-3016; 2004, Nr. 21-617; 2006, Nr. 66-2429; 2008, Nr. 76-2999, Nr. 81-3180);
- Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos įstatymas 2010 m. gegužės 28 d. Nr. XI-858 (Žin., 1992, Nr. 5-75, Žin., 1997, Nr. 65-1540, Žin., 2000, Nr. 39-1093, Žin., 2000, Nr. 90-2773, Žin., 2002, Nr. 2-49, Žin., 2003, Nr. 61-2763, 2004, Nr. 36-1179, Žin., 2004, Nr. 60-2121, Žin., 2005, Nr. 47-1558);
- LR Sveikatos apsaugos ministro 2011-05-13 d. įsakymas Nr. V-474 „Dėl Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatyme nenumatytų poveikio visuomenės sveikatai vertinimo atlikimo atvejų nustatymo ir tvarkos aprašo patvirtinimo ir įgaliojimų suteikimo“ (Žin., 2011, Nr. 61-2923, 2012, Nr. 71-3682);
- LR AM 2005-07-15 įsakymas Nr. D1-370 „Dėl visuomenės informavimo ir dalyvavimo planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo procese tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo 2012 m. rugpjūčio 30 d. Nr. D1-697 (Žin., 2005, Nr. 93-3472; 2010, Nr. 54-2663; 2012-08-31 Nr. 102-5207);
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimas Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ (Žin., 2002, Nr. 41-1539; 2005, Nr. 80-2899; 2008, Nr. 140-5552 ; 2010, Nr. 53-2606);
- LRV 2010-08-01 nutarimas Nr. 1276 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 14 d. nutarimo Nr. 1289 „Dėl Žemės servitutų nustatymo administracinių aktų taisyklių patvirtinimo” pakeitimo”;
- Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2003-12-24 įsakymas Nr. 687 „Aplinkosauginiai reikalavimai paviršinėms nuotekoms tvarkyti“ (Žin., 2004, Nr. 10-289);
- LR Ūkio ministerijos 1998-04-24 įsakymas Nr. 151 „Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų ir jų įrenginių apsaugos taisyklės“;
- Lietuvos Respublikos žemės įstatymas Nr. I-446, 1994-04-26 (Žin., 1994, Nr. 34-620; 2004, Nr. 28-868, Nr. 117-4368, Nr. 167-6098; 2005, Nr. 88-3291; 2006, Nr. 42-1504, Nr. 87-3399, Nr. 138-5268, Nr. 141-5392; 2008, Nr. 135-5233; 2009, Nr. 77-3166, Nr. 153-6884; 2010, Nr. 13-623; 2010, Nr. 72-3616);
- Lietuvos Respublikos energetikos įstatymas 2002 m. gegužės 16 d. Nr. IX-884 (Žin., 2002, Nr. 56-2224; 2003, Nr. 69-3118; 2007, Nr. 55-2124; 2008, Nr. 135-5228; 2009, Nr. 10-352; 2010, Nr. 67-3337).

Detalusis planas atitinka šių planų sprendinius:

- 1) Bendrųjų planų:
 - Kėdainių miesto bendrasis planas, patvirtintas Kėdainių rajono savivaldybės tarybos 2010 m. rugsėjo 24 d. sprendimu Nr. TS-274.
- 2) Specialiųjų planų: -
- 3) Detaliųjų planų: -

1.1.2. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

1. Vietovė.

Planuojama teritorija yra centrinėje Kėdainių miesto dalyje.

Planuojama teritorija yra apribota J. Basanavičiaus ir Kęstučio gatvėmis.

7.1. AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Dokumento Nr. 2015/04-01/MDP/01/01	Lapas	4
		Lapų	10
		Laida	0

Pagal Kėdainių miesto bendrąjį planą patvirtintą Kėdainių miesto savivaldybės tarybos 2010 m. rugsėjo 24 d. sprendimu Nr. TS-274 planuojama teritorija patenka į daugiaaukštės gyvenamosios statybos ir mažaukštės gyvenamosios statybos teritorijas bei komercines teritorijas.

2. Gretimybės.

Planuojama teritorija iš šiaurės pusės ribojasi su Kęstučio gatve (D kategorijos gatvė).

Planuojama teritorija iš rytų pusės ribojasi su nuosavybės teise įregistruotais žemės sklypais:

Skypo Kad. Nr.	Adresas	Savininkai	Pagr. naudojimo paskirtis (sklypo naudojimo būdas/ pobūdis)
5333/0012:51	Kėdainių m. Kęstučio g. 1	Vytautas Jačionis, Petras Vileikis, Lietuvos Respublika. Valstybinė žemės patikėjimo teisė: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos	Kita (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos)
5333/0012:2	Kėdainių m. Parankinės g. 4	Gražina Gineikienė, Larisa Stolnikova, Zuzana Lapienienė, Lietuvos Respublika. Valstybinė žemės patikėjimo teisė: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos. Nuomotojas: Ina Gritėnienė	Kita (gyvenamosios teritorijos/mažaukščių gyvenamųjų namų statybos)

Taip pat su šiais statiniais:

- o adresu Kėdainių m. Algirdo g. 4, yra įregistruota: Pastatas – transformatorinė (Unikalus Nr. 5300-3004-1018, pagrindinė naudojimo paskirtis: gamybos, pramonės, nuosavybė: AB LESTO);
- o adresu Kėdainių m. Algirdo g. 6, yra įregistruota: (1 aukšto, 4 butų) Pastatas – gyvenamasis namas (Unikalus Nr. 5395-9003-1015, pagrindinė naudojimo paskirtis: gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai), nuosavybė: įrašų nėra);
- o adresu Kėdainių m. Algirdo g. 1, yra įregistruota: (1 aukšto, 4 butų) Pastatas – gyvenamasis namas (Unikalus Nr. 5395-9001-0014, pagrindinė naudojimo paskirtis: gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai), nuosavybė: Darius Žukauskas, Kėdainių rajono savivaldybė);
- o adresu Kėdainių m. Algirdo g. 1, yra įregistruota: Pastatas – ūkinis pastatas (Unikalus Nr. 5395-9001-0036, pagrindinė naudojimo paskirtis: pagalbinio ūkio, nuosavybė: Darius Žukauskas, Kėdainių rajono savivaldybė);

Planuojama teritorija iš pietų pusės ribojasi su Parankinės gatve (D kategorijos gatvė).

Planuojama teritorija iš vakarų pusės ribojasi su nuosavybės teise įregistruotu žemės sklypu:

Skypo Kad. Nr.	Adresas	Savininkai	Pagr. naudojimo paskirtis (sklypo naudojimo būdas/ pobūdis)
5333/7001:6	Kėdainių r. sav.	Lietuvos Respublika. Valstybinė žemės patikėjimo teisė: Valstybės įmonė „Kauno regiono keliai“	Kita (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos)

Su planuojama teritorija besiribojantys bei joje esantys nuosavybės teise įregistruoti sklypai yra įtraukti į detaliojo plano esamos būklės brėžinį (dok. Nr. 2015/04-01/MDP/04/02), remiantis VĮ „Registru centras“ pateikta planuojamos teritorijos kadastrinio žemėlapiu ištrauka.

3. Planuojamos teritorijos savininkai.

Planuojama teritorija priklauso Lietuvos Respublikos Valstybiniam žemės fondui, kuri yra užstatyta daugiabučiais gyvenamaisiais namais.

Planuojamoje teritorijoje yra 6 registruoti žemės sklypai:

Skypo Kad. Nr.	Adresas	Savininkai	Pagr. naudojimo paskirtis (sklypo naudojimo būdas/ pobūdis)
5333/0012:52	Kėdainių m. J. Basanavičiaus	Dariaus Gaudiešiaus įmonė	Kita (komercinės paskirties objektų teritorijos)

7.1. AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Dokumento Nr. 2015/04-01/MDP/01/01	Lapas	5
		Lapų	10
		Laida	0

	g. 7		
5333/0012:50	Kėdainių m. J. Basanavičiaus g. 9	Lietuvos Respublika; Valstybinės žemės patikėjimo teisė NŽT prie ŽŪM; Sudaryta turto patikėjimo ir panaudos sutartis: Kauno kolegija	Kita (gyvenamosios teritorijos)
5333/0012:48	Kėdainių m. J. Basanavičiaus g. 17	Lietuvos Respublika; Valstybinės žemės patikėjimo teisė NŽT prie ŽŪM	Kita (komercinės paskirties objektų teritorijos)
5333/0012:22	Kėdainių m. J. Basanavičiaus g. 23A	Arūnas Orintas, Laimutė Orintienė	Kita (pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos)
5333/0012:7	Kėdainių m. J. Algirdo g. 2	Diana Bobinienė, Saulius Steponavičius, Danguolė Ridikaitė, Edita Steponavičienė	Kita (gyvenamosios teritorijos/mažaaaukščių gyvenamųjų namų statybos)
5333/0012:49	Kėdainių m. J. Parakinės g. 2	IĮ „Kėdainių prekyba“	Kita (komercinės paskirties objektų teritorijos)

4. Teritorijos užstatymas.

Planuojamoje teritorijoje yra šie pastatai ir statiniai:

- adresu J. Basanavičiaus g. 23 yra įregistruota: 3 aukštų, 36 butų pastatas – gyvenamas namas (Unikalus Nr. 5391-8000-1018), pagrindinė naudojimo paskirtis – gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai), nuosavybė: įrašų nėra;
- adresu J. Basanavičiaus g. 27 yra įregistruota: 3 aukštų, 24 butų ir 1 negyvenamosios paskirties pastatas – gyvenamas namas (Unikalus Nr. 5395-3000-5010), pagrindinė naudojimo paskirtis – gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai), nuosavybė: nustatytas turto administravimas UAB „Kėdainių butai“;
- adresu J. Basanavičiaus g. 29 yra įregistruota: 4 aukštų, 27 butų ir 2 negyvenamosios paskirties pastatas – gyvenamas namas (Unikalus Nr. 5395-9000-3014), pagrindinė naudojimo paskirtis – gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai), nuosavybė: įrašų nėra;
- adresu J. Basanavičiaus g. 19 yra įregistruota: 3 aukštų, 24 butų pastatas – gyvenamas namas (Unikalus Nr. 5396-1000-3012), pagrindinė naudojimo paskirtis – gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai), nuosavybė: įrašų nėra;
- adresu J. Basanavičiaus g. 21 yra įregistruota: 3 aukštų, 36 butų pastatas – gyvenamas namas (Unikalus Nr. 5396-1000-4018), pagrindinė naudojimo paskirtis – gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai), nuosavybė: įrašų nėra;
- adresu Kęstučio g. 9 yra įregistruota: 5 aukštų, 60 butų pastatas – gyvenamas namas (Unikalus Nr. 5399-1001-0014), pagrindinė naudojimo paskirtis – gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai), nuosavybė: įrašų nėra;
- adresu J. Basanavičiaus g. 13 yra įregistruota: 3 aukštų, 1 butų pastatas – gyvenamas namas (Unikalus Nr. 5396-1000-2012), pagrindinė naudojimo paskirtis – gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai), nuosavybė: įrašų nėra;
- adresu J. Basanavičiaus g. 15 yra įregistruota: 3 aukštų, 24 butų pastatas – gyvenamas namas (Unikalus Nr. 5395-5000-3013), pagrindinė naudojimo paskirtis – gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai), nuosavybė: įrašų nėra;
- adresu J. Basanavičiaus g. 11A yra įregistruota: 5 aukštų, 59 butų pastatas – gyvenamas namas (Unikalus Nr. 5396-4000-1018), pagrindinė naudojimo paskirtis – gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai), nuosavybė: įrašų nėra;
- adresu J. Basanavičiaus g. 11 yra įregistruota: 3 aukštų, 36 butų pastatas – gyvenamas namas (Unikalus Nr. 5396-0000-7016), pagrindinė naudojimo paskirtis – gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai), nuosavybė: įrašų nėra;
- adresu J. Basanavičiaus g. 25 yra įregistruota: 4 aukštų, 31 butų ir 1 negyvenamosios paskirties pastatas – gyvenamas namas (Unikalus Nr. 5396-0000-8013), pagrindinė naudojimo paskirtis – gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai), nuosavybė: įrašų nėra;

7.1. AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Dokumento Nr. 2015/04-01/MDP/01/01	Lapas	6
		Lapų	10
		Laida	0

5. Želdynai.

Apie 35 % planuojamos teritorijos sudaro želdiniai (gėlynai, vejės, atskirai augantys krūmai, pavieniai plačialapiai, siauralapiai, vaisiniai medžiai, eglės, pušys, maumedžiai.

6. Gamtos ir Kultūros paveldo objektai.

Vadovaujantis Kėdainių miesto bendrojo plano sprendiniais, teritorijoje esančius tris daugiabučius gyvenamuosius namus, adresais: J. Basanavičiaus g. 15, 19 ir 27, siūloma įtraukti į kultūros paveldo registrą.

7. Vandenvietės.

Planuojama teritorija patenka į II vandenvietės sanitarinę apsaugos zoną.

8. Infrastruktūra.

8.1. Elektros tinklai.

Planuojamoje teritorijoje yra nutiesta 0,4, 10 kV elektros kabeliai, žemos įtampos elektros linijos, elektros šviestuvai ant gelžbetoninių stulpų. Šiems tinklams pagal LR Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimo Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ VI skyriaus 19 punktą nustatytos apsaugos zonos: iki 1 kV - žemės juosta, kurios plotis po 2 metrą nuo linijos konstrukcijų kraštinių taškų; požeminės elektros kabelių linijos apsaugos zona – žemės juosta, kurios plotis po 1 metrą nuo linijos konstrukcijų kraštinių taškų.

Planuojamoje teritorijoje yra 1 transformatorinė. Transformatorinei nustatyta apsaugos zona pagal LR Energetikos ministro 2010 m. kovo 29 d. įsakymo Nr. 1-93 „Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo) II skyriaus 6.7 punktą „aplink transformatorines ir skirstomuosius punktus – žemės plotai ir oro erdvė apriboti vertikaliomis plokštumomis, esančiomis nuo jų 10 metrų atstumu“.

8.2. Šilumos tinklai.

Planuojamoje teritorijoje yra šilumotiekio grunte ir kanale paklotos trasos. Šiems tinklams pagal LR Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimo Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ XLVIII skyriaus 190 punktą nustatyta apsaugos zona, kurios plotis po 5 metrus nuo kanalo (vamzdyno) kraštų, kameros išorinės sienų.

8.3. Vandentiekio tinklai.

Planuojamoje teritorijoje yra nutiesti vandentiekio tinklai. Šiems tinklams pagal LR Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimo Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ XLIX skyriaus 197 punktą nustatyta apsaugos zona, kurios plotis po 5 metrus nuo vamzdynų ašies.

8.4. Ūkinių nuotekų tinklai.

Planuojamoje teritorijoje yra nutiesti ūkinių nuotekų kanalizacijos tinklai. Šiems tinklams pagal LR Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimo Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ XLIX skyriaus 197 punktą nustatytos apsaugos zonos, kurių plotis po 5 metrus nuo vamzdynų ašies, kai tinklas įrengtas giliau kaip 2,5 m gylyje. Jeigu tinklas įrengtas iki 2,5 m gylio, nustatoma apsaugos zona 2,5 m nuo vamzdyno ašies.

8.5. Lietaus nuotekų tinklai.

Planuojamoje teritorijoje yra nutiesti lietaus nuotekų kanalizacijos tinklai. Šiems tinklams pagal LR Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimo Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ XLIX skyriaus 197 punktą nustatytos apsaugos zonos, kurių plotis po 5 metrus nuo vamzdynų ašies, kai tinklas įrengtas giliau kaip 2,5 m gylyje. Jeigu tinklas įrengtas iki 2,5 m gylio, nustatoma apsaugos zona 2,5 m nuo vamzdyno ašies. Magistralinių vamzdynų, kurių skersmuo yra 400 mm ir didesnis, apsaugos zona yra žemės juosta, kurios plotis 10 m.

8.5. Ryšiai.

7.1. AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Dokumento Nr. 2015/04-01/MDP/01/01	Lapas	7
		Lapų	10
		Laida	0

Planuojamoje teritorijoje yra kabelinės, požeminės ryšių linijos, ryšių kanalizacijos šuliniai. Šiems tinklams pagal LR Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimo Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ I skyriaus 1 punktą nustatyta apsaugos zona, kurios plotis po 2 metrus abipus požeminio kabelio trasos.

8.6. Dujotiekio tinklai.

Planuojamoje teritorijoje yra nutiestas mažo slėgio dujotiekis. Šiems tinklams pagal LR Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimo Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ IX skyriaus 35 punktą nustatyta apsaugos zona, kurios plotis – po 2 metrus abipus vamzdino ašies.

9. Susisiekimo sistema

Planuojama teritorija yra tarp J. Basanavičiaus (B kategorijos gatvė), Kęstučio (D kategorijos gatvė) ir Parakinės (D kategorijos) gatvių.

Įvertinant esamą situaciją bei bendrojo plano sprendinius, į planuojamą teritoriją patenkama iš J. Basanavičiaus, Parakinės ir Kęstučio gatvių.

Basanavičiaus gatvės ir Kęstučio gatvės koridoriuose, vadovaujantis Kėdainių miesto bendrojo planu, numatyti dviračių/pėsčiųjų trasų atkarpos.

10. Teritorijos vystymo tendencijos, probleminės situacijos.

Teritorijos vystymo tendencijos:

Kėdainių miesto bendrais planas, patvirtintas Kėdainių rajono savivaldybės tarybos 2010 m. rugsėjo 24 d. sprendimu Nr. TS-274, planuojamą teritoriją priskiria daugiaaukštės gyvenamosios statybos ir komercinėms teritorijoms.

Detalusis planas savo sprendiniais sieks suformuoti kitos paskirties žemės sklypus prie daugiabučių gyvenamųjų namų žaliųjų plotų ir kitų statinių, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo parametrus: naudojimo būdą ir pobūdį, nustatyti įvažiavimus ir servitutus, išspręsti lengvųjų automobilių stovėjimo aikštelių plėtros galimybę, numatyti viešąsias teritorijas vaikų žaidimo aikštelėms ir želdiniams, buitinių atliekų konteinerių išdėstymą, specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymas.

Planuojamoje teritorijoje jau yra suplanuota susisiekimo sistema. Šio detaliojo plano sprendiniais bus nustatomos gatvių raudonosios linijos.

Probleminės situacijos:

➤ Planuojamoje teritorijoje vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymu Nr. D1-933 VIII skyriaus 107 punkto 30 lentelė, prie gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai) pastatų, nepakanka automobilių stovėjimo vietų ir jos nėra įrengtos;

➤ Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2003 m. gruodžio 24 d. įsakymo Nr. 705 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ patvirtinimo“ 243 punktu, planuojamoje teritorijoje nepakanka vaikų žaidimų aikštelių.

7.1.3. SPRENDINIAI

1. Paskirtis.

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius formuojami 20 žemės sklypai. Sklypų Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6, Nr. 7, Nr. 8, Nr. 9, Nr. 10, Nr. 11 teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG); sklypo Nr. 12, Nr. 13 teritorijos naudojimo tipas – Inžinerinė infrastruktūros teritorija (TI) ir sklypų Nr. 14, Nr. 15, Nr. 16, Nr. 17, Nr. 18, Nr. 19, Nr. 20 – bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ).

Planuojamų žemės sklypų žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė. Naudojimo būdai – Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2); Atskirųjų želdynų teritorijos (E).

2. Sklypų suformavimas.

Sklypai suformuoti atsižvelgus į greta esančių įregistruotų žemės sklypų ribas, nepažeidžiant tų sklypų naudotojų ar nuomotojų interesų; gatvių koridorių; gatvių raudonąsias linijas; esamų pastatų bei inžinerinių objektų išsidėstymą bei patvirtintų aktualių teritorijų planavimo dokumentų sprendinius.

7.1. AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Dokumento Nr. 2015/04-01/MDP/01/01	Lapas	8
		Lapų	10
		Laida	0

Atsižvelgus į normatyvinius atstumus atskirųjų želdinių sklypuose numatoma keturios vietos vaikų žaidimų aikštelėms įrengti (plotas nuo 270 iki 1040 m²). Vaikų žaidimo aikštelės turi būti įrengtos ne arčiau kaip 10 m nuo buitinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelių, automobilių stovėjimo aikštelių ir gatvių.

3. Teritorijos užstatymas.

Planuojama teritorija naujais pastatais nebus užstatyta. Naujai suformuotiems sklypams prie esamų daugiabučių gyvenamųjų pastatų nustatomi maksimalūs užstatymo tankio, intensyvumo bei leistino pastatų aukščio rodikliai.

4. Inžinieriniai tinklai.

Esamų miesto infrastruktūros inžinierinių tinklų naudojimo ir tvarkymo reikalavimai.

Esami inžinieriniai tinklai turi būti aptarnaujami ir naudojami vadovaujantis Lietuvos Respublikoje galiojančiais įstatymais, statybos techniniais reglamentais bei LR Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimo Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ reikalavimais.

2.4.1. Elektros tinklai.

Planuojamoje teritorijoje nauji elektros tinklai neplanuojami.

2.4.2. Šilumos tinklai.

Planuojamoje teritorijoje nauji šilumos tinklų neplanuojami.

2.4.3. Vandentiekio tinklai.

Planuojamoje teritorijoje nauji vandentiekio tinklai neplanuojami.

2.4.4. Nuotekų tinklai.

Planuojamoje teritorijoje nauji buitinių bei lietaus nuotekų tinklai neplanuojami.

2.4.5. Ryšiai.

Planuojamoje teritorijoje nauji ryšių tinklai neplanuojami.

2.5.6. Dujotiekio tinklai.

Planuojamoje teritorijoje naujos dujotiekio linijos neplanuojamos.

2.5.7. Susisiekimo komunikacijos bei infrastruktūros objektai:

Privažiavimai prie planuojamų žemės sklypų numatomi iš J. Basanavičiaus, Kęstučio ir Parakinės gatvės esamomis įvažomis.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 107 punktu automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius prie daugiabučio namo – 1 vieta vienam butui. Įvertinus planuojamose teritorijoje esamus gyvenamųjų pastatų butus reglamentuotos 426 automobilių stovėjimo vietos.

Planuojamoje teritorijoje planuojami 2 sklypai automobilių stovėjimo aikštelėms įrengti. Laikantis normatyvinių atstumų, pagal LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimo Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ XIV skyriaus 68 punktą, planuojamoje teritorijoje numatomos 98 automobilių stovėjimo vietos.

Atsižvelgiant į normatyvinius atstumus iki esamų daugiabučių gyvenamųjų pastatų, sklypuose neįmanoma numatyti reikiamo automobilių stovėjimo vietų skaičiaus. Todėl dalį automobilių siūloma parkuoti esamuose garažuose, t.y. šalia planuojamos teritorijos esančiame gretimame sklype adresu Kęstučio g. 1, Kėdainiai.

Pagal LR Aplinkos ministro 2003 m. gruodžio 24 d. įsakymo Nr. 705 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ patvirtinimo“ 187 punktą minimalus privažiavimas prie daugiabučio pastato turi būti 5,5 m. Todėl privažiavimai turi būti platinami iki reglamentuoto 5,5 m pločio. Automobilių stovėjimo vietų bei įvažiavimo ir išvažiavimo kelių pločiai bus tikslinami techninių projektų metu.

Planuojamoje teritorijoje, numatomos trys buitinių atliekų konteinerių aikštelės. Nuo buitinių atliekų konteinerių aikštelių išlaikyti normatyviniai atstumai iki gyvenamųjų namų, pagal STR 2.02.01:2004 XV skyriaus 259.5.6 punktą nemažiau nei 10 m.

Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2004 m. liepos 27 d. įsakymu Nr. D1-419 „STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ sklypuose takai turi būti suprojektuoti taip, kad žmonės su negalia galėtų laisvai judėti nuo gatvės (kelio) iki pastato, nuo pastato iki jo priklausinių želdynų, poilsio aikštelių, automobilio saugyklos ar garažo. Pėsčiųjų takai, poilsio zonos ir automobilių stovėjimo

7.1. AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Dokumento Nr. 2015/04-01/MDP/01/01	Lapas	9
		Lapų	10
		Laida	0

aikštelės, turi atitikti LR Aplinkos ministro 2001 m. birželio 14 d. reglamento Nr. 317 „STR 2.03.01:2001 „Statiniai ir teritorijos. Reikalavimai žmonių su negalia reikmėms“ reikalavimus (sprendžiama techniniu projektu).

Suplanuoti sklypai neaptveriami tvoromis, kadangi numatomi bendri pėsčiųjų takeliai, vaikų žaidimo aikštelė, bendri pravažiavimai.

***Pastaba:** sklypų specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, inžinerinių tinklų plotai tikslinami geodezinių matavimų metu formuojant naujus sklypus, patvirtinus detalų planą.*

PLANUOJAMOS TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMAI

Detaliojo plano teritorijos naudojimo reglamentų aprašomoji lentelė pateikta pagrindiniame brėžinyje.

7.1. AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Dokumento Nr. 2015/04-01/MDP/01/01	Lapas	10
		Lapų	10
		Laida	0