

SUPAPRASTINTA TVARKA RENGIAMO
DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Projekto pavadinimas:

Kauno r.sav. administracijos direktoriaus 2003-04-18 įsakymu Nr. 227 patvirtinto detaliojo plano statybos zonos, statybos ribos, servituto ir inžinerinių tinklų prijungimo sprendinių koregavimas žemės sklype, esančiame Kauno r.sav., Alšėnų sen., Narsiečių k., Molio g. 1 (kad.Nr. 5247/0009:264)

Planuojamos teritorijos adresas:

Kauno r.sav., Alšėnų sen., Narsiečių k., Molio g. 1 (kad.Nr. 5247/0009:264)

Detaliojo plano koregavimo organizatorius:

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius

Detaliojo plano koregavimo iniciatorius:

Fizinis asmuo A.K.

Detaliojo plano koregavimo rengėjas:

Architektė Kristina Burdulytė, tel.: +370 685 28361, el-paštas: architekte.kristina@gmail.com, PV atesato Nr. A2072, ind.veiklos vykdymo pažyma Nr. 367403

Detaliojo plano koregavimo tikslas:

statinių statybos zonos, statybos ribos, servituto ir inžinerinių tinklų prijungimo sprendinių koregavimas žemės sklype Kauno r.sav., Alšėnų sen., Narsiečių k., Molio g. 1 (kad.Nr. 5247/0009:264), nekeičiant pagrindinių teritorijos naudojimo režimo reglamentų

Duomenys apie TPD koregavimo pagrindą:

Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalis ir Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3.1.p.

2. DUOMENYS APIE ESAMĄ ŽEMĖS SKLYPĄ

Duomenys apie sklypą:

Sklypas įregistruotas Nekilnojamojo turto registre Nr. 44/39289, kadastro Nr. 5247/0009:264

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis:

Kita

Žemės sklypo naudojimo būdas:

Gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos

Žemės sklypo plotas:

0,1200 ha (pagal kadastrinius matavimus)

Žemės sklypo adresas:

Kauno r.sav., Alšėnų sen., Narsiečių k., Molio g. 1 (kad.Nr. 5247/0009:264)

Sklype įregistruoti servitutai:

Kelio servitutas (tarnaujantis). Servituto naudotojai sklypų Nr. 101-2, 101-3, 101-4, 101-5, 101-6 ir 5247/0009:27 savininkai, plotas – 111 m²;

Projektuotoja	ARCHITEKTĖ KRISTINA BURDULYTĖ tel.:+370 685 28361, ind. veiklos vykdymo pažyma Nr.367403				Objektas: KAUNO R.SAV. ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2003-04-18 ĮSAKYMU NR. 227 PATVIRTINTO DP STATYBOS ZONOS, STATYBOS RIBOS, SERVITUTO IR INŽ. TINKLŲ SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE KAUNO R.SAV., ALŠENŲ SEN., NARSIEČIŲ K., MOLIO G. 1			
Atestato Nr.								
A 2072	PV	K.BURDULYTĖ		2023.03	Brėžinys: AIŠKINAMASIS RAŠTAS		Laida	
							0	
Etapas:	Statytojas:				Žymuo:		Lapas	Lapų
DPK	fizinis asmuo A.K.						1	4

Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Teisė tiesti ir aptarnauti inž. įrenginius. Servituto naudotojai sklypų Nr. 101-2, 101-3, 101-4, 101-5, 101-6 ir 5247/0009:27 savininkai, plotas – 345 m².

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).

3. ATITIKIMAS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAMS

Pagal Kauno r.sav. teritorijos Bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendinius planuojamas sklypas patenka į mėgėjų sodų žemės sklypų teritorijas, tačiau tiek planuojamam sklypui, tiek aplinkiniams sklypams yra parengti ir patvirtinti detalieji planai, kuriais pagrindinė žemės naudojimo paskirtis pakeista iš žemės ūkio į kitą, suplanuota gatvių infrastruktūra ir gyvenamosios paskirties sklypai:



Sklypas suformuotas Kauno r.sav. administracijos direktoriaus 2003-04-18 įsakymu Nr. 227 patvirtintu detaliuoju planu, kuriuo įregistruotam žemės sklypui kad.Nr. 5247/0009:101, Narsiečių k., Alšėnų sen., Kauno r.sav., buvo pakeista pagrindinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitą ir sklypas buvo padalintas į 6 sklypus, kuriems nustatytas naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Planuojamam sklypui, detaliajame plane pažymėtam Nr. 1, nustatytas leistinas pastatų aukštis – 1-2,5 aukštai, užstatymo tankis – 25%, užstatymo intensyvumas – 0,6. Molio gatvė suprojektuota servitutais visuose šešiuose suformuotuose sklypuose.

4. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

Rengiamu detaliuoju plano koregavimu tikslinami Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2003-04-18 įsakymu Nr. 277 patvirtintame detaliajame plane sklypui Molio g. 1 (kad.Nr. 5247/0009:264), Narsiečių k., Alšėnų sen., Kauno r.sav. nustatyti sprendiniai: statybos zona, statybos riba, įregistruotas tarnaujantis servitutas inžineriniams tinklams, inžinerinių tinklų prijungimo sprendiniai. Patvirtintu detaliuoju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nekeičiami: užstatymo tankis – 25%, užstatymo intensyvumas – 0,6, leistinas pastatų aukštis – 1-2,5 aukštai. Planuojamame sklype numatoma vieno aukšto vienbučio gyvenamojo namo su ūkio paskirties pastatais statyba.

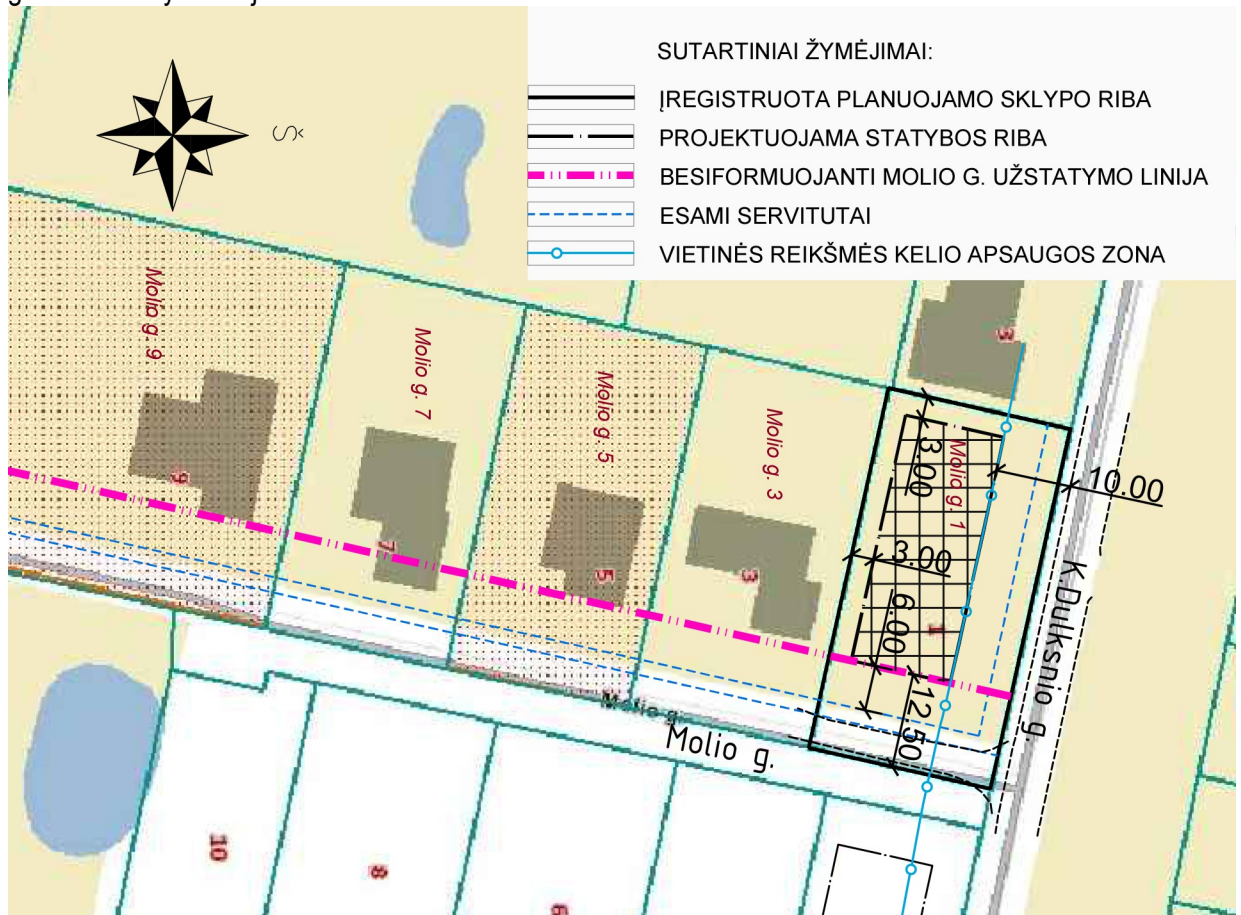
Statybos zona ir riba

Statybos zona ir riba keičiamos atsižvelgiant į pakitusią situaciją:

- pietų pusėje atstumas iki sklypo ribos sumažinamas nuo 3,5 m iki 3 m gavus gretimo sklypo savininko rašytinį sutikimą;
- vakarų pusėje atstumas mažinamas nuo 10,3 m iki 3 m panaikinus zoną artezinio vandens gręžinio įrengimui;

2023-02-21-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	2	4	0

- šiaurinėje pusėje panaikinama zona vietiniam buitinių nutekų valymo įrenginiui ir tikslinama vietinės reikšmės kelio apsaugos zona – 10 m nuo važiuojamosios kelio dangos (Kauno r.sav. administracijos Kelių ir transporto skyriaus 2023-03-13 raštas dėl apsaugos zonos Nr. 2V-136);
- rytų pusėje atstumas nuo sklypo ribos didinamas nuo 6,5 m iki 12,5 m, t.y. išlaikomas 5 m atstumas nuo gatvės raudonųjų linijų ir 6 m atstumas nuo įregistruoto servituto ribos, t.p. išlaikoma besiformuojanti Molio gatvės užstatymo linija:



Inžinerinių tinklų prijungimo sprendiniai

Patvirtintame detalajame plane numatytas vietinis aprūpinimo inžineriniais tinklais būdas: tiek planuojamame sklype, tiek kituose detaliojo planu suprojektuotuose sklypuose numatytos zonos vietiniams arteziniams vandens gręžiniams ir buitinių nutekų valymo įrenginiams. Tačiau šiuo metu kvartale visa inžinerinė infrastruktūra išvystyta, nutiesti centralizuoti miesto inžineriniai tinklai. Kadangi Molio gatvėje esantys vandentiekio ir buitinių nutekų tinklai nutiesti privačiomis lėšomis, vadovaujantis UAB „Kauno vandenys“ 2023-01-25 pateiktomis prisijungimo sąlygomis vandens tiekimui ir nutekų šalinimui Nr. 54-176, yra gautas rašytinis tinklus savo lėšomis klojusių savininkų sutikimas prisijungimui prie šių inžinerinių tinklų (2023-01-23).

Įregistruoto servituto koregavimas

Detaliojo plano koregavimu numatoma sumažinti įregistruotą tinklų servitutą, esantį lygiagrečiai K. Dulksnio gatvei (vietinės reikšmės keliui). Servitutas buvo numatytas inžinerinių tinklų tiesimui bei transformatorinės statybai, tačiau šiuo metu teritorijoje visa inžinerinė infrastruktūra išvystyta, todėl servitutas susiaurinamas iki 3 m pločio, paliekant jame į sklypą patenkančius inžinerinius tinklus ir gatvėje esančių tinklų apsaugos zonas. Gretimuose sklypuose, esančiuose greta K. Dulksnio gatvės, t.y. sklypuose Molio g. 2 ir K. Dulksnio g. 3, pagal tose teritorijose patvirtintus detaliosius planus, jokie servitutai lygiagrečiai K. Dulksnio gatvei nenumatyti. Gretimų teritorijų detalieji planai pridedami.

2023-02-21-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	3	4	0

Kiti reikalavimai

Vadovaujantis galiojančiu reglamentavimu sklypas priskiriamas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoms. Todėl, vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, sklype statant iki 8,5 m aukščio pastatą, statyba galima 3 m atsumu nuo sklypo ribos (kur taip numatyta pagal statybos zoną), o statant aukštesnį pastatą, kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui atstumas iki sklypo ribos didinamas 0,5 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, gavus besiribojančio sklypo savininko sutikimą raštu.

Želdynams sklype turi būti skirta ne mažiau kaip 25% sklypo ploto.

Sklype įregistruotuose servitutuose nutiesti ne tik Registrų centre įregistruoti elektros ir elektroninių ryšių kabeliai, bet ir vidutinio slėgio dujotiekio tinklai bei vandens tiekimo ir buitinių nuotekų šalinimo inžineriniai tinklai. Todėl sklypo registro dokumentuose papildomai turėtų būti įregistruoti apribojimai: skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) bei vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Sprendinių pasekmių vertinimas

Planuojamas sklypas nepatenka į saugomas gamtos ar kultūros paveldo teritorijas. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamų socialinių, ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės, nepablogins gretimų žemės sklypų naudojimo sąlygų, nepažeis trečiųjų asmenų interesų.

Statinio projekto vadovė Kristina Burdulytė
Kvalifikacijos atestato Nr. A2072

2023-02-21-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	4	4	0