

SUPAPRASTINTA TVARKA RENGIAMO
DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Projekto pavadinimas:

Kauno r.sav. administracijos direktoriaus 2018-01-08 įsakymu Nr. ĮS-33 patvirtinto detaliojo plano koregavimas, siekiant koreguoti kelio servituto vietą ir dydį bei įvažiavimo (-ų) į sklypą vietą žemės sklype, esančiame Kauno r.sav., Alšėnų sen., Jonučių k., sklypo kad.Nr. 5247/0007:229

Planuojamos teritorijos adresas:

Kauno r.sav., Alšėnų sen., Jonučių k., sklypas kad.Nr. 5247/0007:229

Detaliojo plano koregavimo organizatorius:

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius

Detaliojo plano koregavimo iniciatorius:

UAB "Patikima linija"

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:

Kelio servituto vietos ir dydžio keitimas, įvažiavimo (-ų) į sklypą vietos tikslinimas žemės sklype Kauno r.sav., Alšėnų sen., Jonučių k., kad.Nr. 5247/0007:229, 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.p.

2. DUOMENYS APIE ESAMĄ ŽEMĖS SKLYPĄ

Duomenys apie sklypą:

Sklypas įregistruotas Nekilnojamojo turto registre Nr. 44/210824, kadastro Nr. 5247/0007:229

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis:

Kita

Žemės sklypo naudojimo būdas:

Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos

Žemės sklypo plotas:

3,0000 ha (pagal kadastrinius matavimus)

Žemės sklypo adresas:

Kauno r.sav., Alšėnų sen., Jonučių k., sklypo kad.Nr. 5247/0007:229

Sklypas nuosavybės teise priklauso :

UAB "Patikima linija", įm.k. 136019174

Projektuotoja	ARCHITEKTĖ KRISTINA BURDULYTĖ tel.:+370 685 28361, ind. veiklos vykdymo pažyma Nr.367403				Objektas: KAUNO R.SAV. ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2018-01-08 ĮSAKYMU NR.ĮS-33 PATVIRTINTO DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS, SIEKIAM KOREGUOTI KELIO SERVITUTO VIETĄ IR DYDĮ BEI ĮVAŽIAVIMO (-Ų) Į SKLYPĄ VIETĄ ŽEMĖS SKLYPE KAUNO R.SAV., JONUČIŲ K., SKLYPO KAD.NR. 5247/0007:229				
Atestato Nr.									
A 2072	PV	K.BURDULYTĖ		2024.12	Brėžinys: PATVIRTINTO DP SUPAPRAST. KOREGAVIMAS. AIŠKINAMASIS RAŠTAS			Laida	
								0	
Etapas:	Statytojas:				Žymuo: 2024-12-03-DPK-AR			Lapas	Lapų
DPK	UAB "PATIKIMA LINIJA"							1	5

Sklype įregistruoti servitutai:

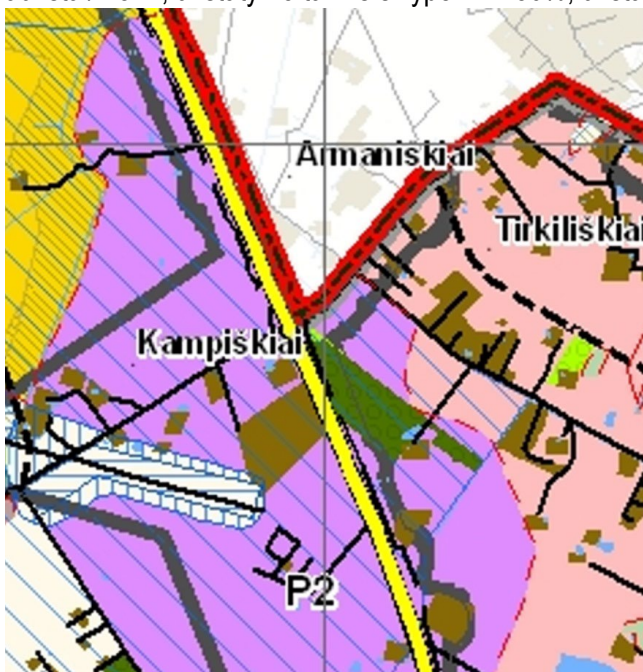
- Servitutas (tarnaujantis) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas. Plotas – 2257 m²;
- Kelio servitutas (tarnaujantis) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku. Plotas – 2257 m²;
- Kelio servitutas (tarnaujantis) – teisė naudotis keliu sklypų Nr. 452-1-2, Nr. 452-1-3 savininkams. Plotas – 716 m².

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

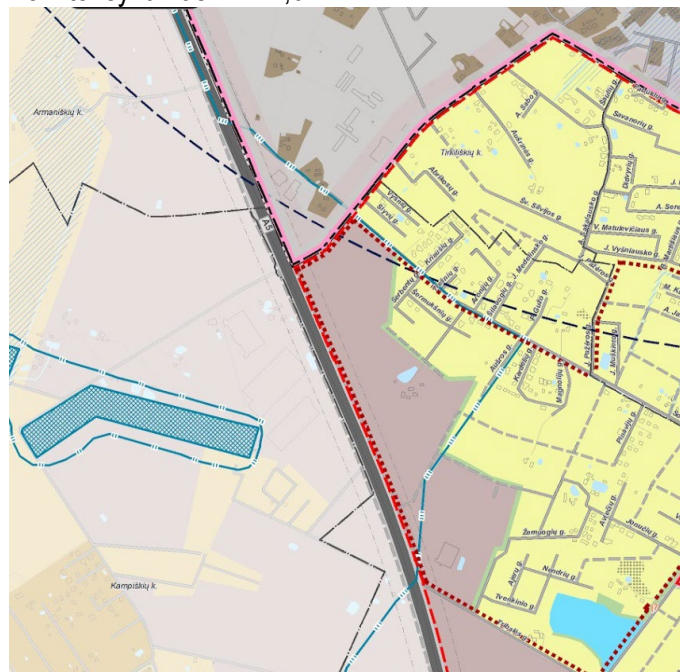
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis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

3. ATITIKIMAS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAMS

Pagal Kauno r.sav. teritorijos Bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendinius planuojamas sklypas patenka į verslo ir gamybos potencialios plėtos teritorijas – komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos su papildoma infrastruktūra. Dalis nagrinėjamo sklypų teritorijos patenka į sodų teritorijas, tačiau šioje vietoje jokių mėgėjų sodų nėra, aplinkui vystomos pramonės ir sandėliavimo, komercijos bei gyvenamosios teritorijos. Pagal bendrojo plano II-ojo pakeitimo Tirkiliškių k., Narsiečių k., Jonučių k., Mastaičių k. teritorijų naudojimo reglamentų detalizacijos brėžinį planuojamas sklypas patenka į pramonės ir sandėliavimo zoną, kurioje nustatytas teritorijos naudojimo tipas – pramonės ir sandėliavimo teritorija, galimas maksimalus pastatų aukštis – 3 aukštai/ 15 m, užstatymo tankis sklype – iki 80%, užstatymo intensyvumas – iki 1,6:



Ištrauka iš Kauno r.sav. teritorijos BP I-ojo keitimo

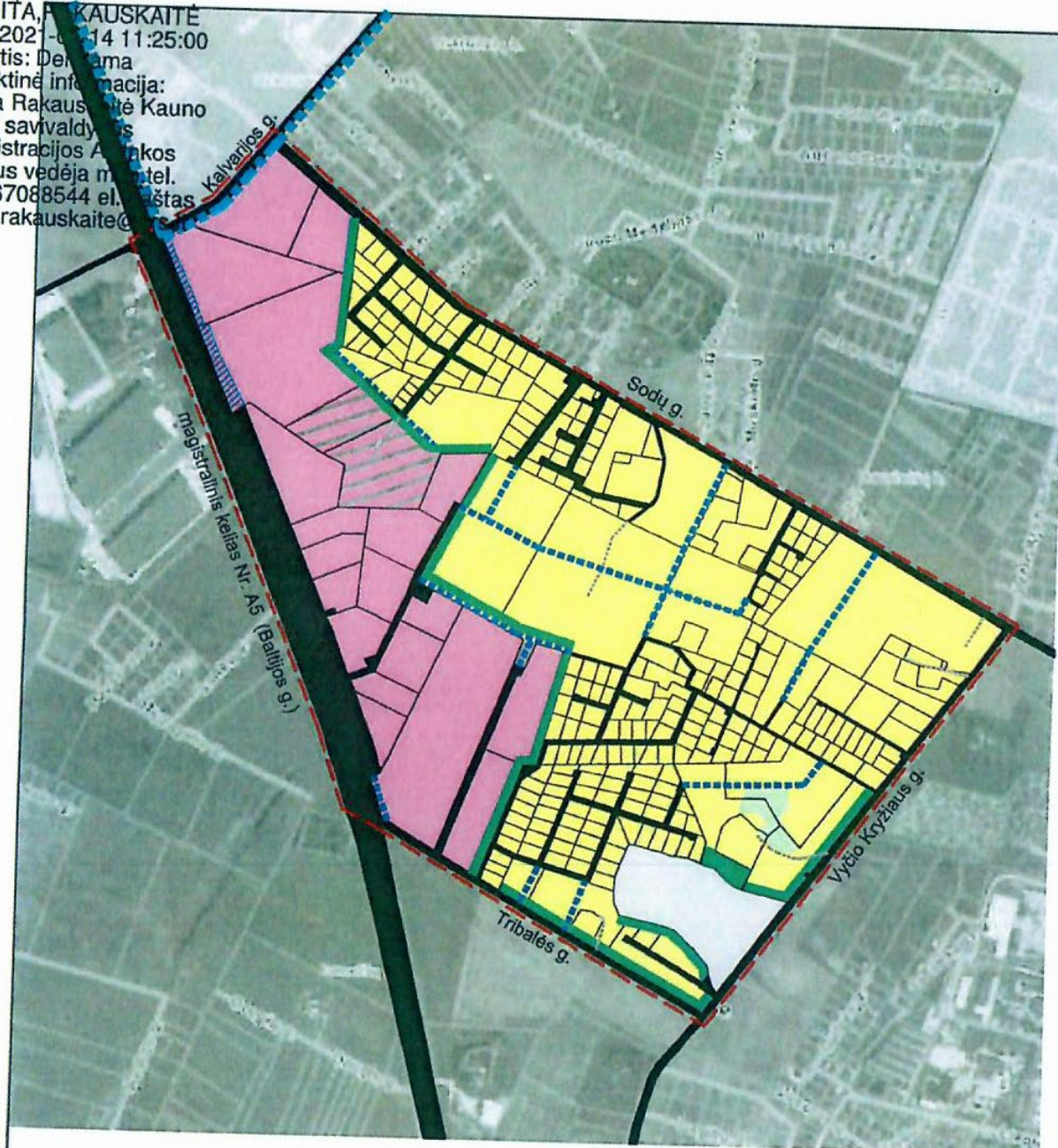


Ištrauka iš Kauno r.sav. teritorijos BP II-ojo keitimo

Teritorijai buvo parengtas ir 2021-05-25 Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. [S-1320 patvirtintas „Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-02-11 įsakymu Nr. [S-285 patvirtinto Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-uoju keitimu numatyto planavimo projekto keitimas“, pagal kurį planuojamas sklypas patenka į esamas bei siūlomas komercinės paskirties bei pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų zonas:

2024-12-03-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	2	5	0

Dokumentą elektroniniu
parašu pasirašė
JURGITA RAKAUSKAITĖ
Data: 2021-06-14 11:25:00
Paskirtis: Dėkio laiškas
Kontaktinė informacija:
Jurgita Rakauskaitė Kauno
rajo savivaldybės
administracijos Atstovų
skyriaus vedėja m. tel.
+370 67088544 el. paštas
jurgita.rakauskaite@



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:

-  KAUNO MIESTO IR RAJONO RIBA
-  NAGRINEJAMOS TERITORIJOS RIBA
-  GYVENAMOJI TERITORIJA
-  ESAMOS KOMERCINĖS PASKIRTIES BEI PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO OBJEKTŲ TERITORIJOS
-  SIŪLOMOS KOMERCINĖS PASKIRTIES BEI PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO OBJEKTŲ TERITORIJOS
-  MIŠKŲ TERITORIJOS PAGAL VALSTYBINIŲ MIŠKŲ REGISTRĄ
-  ŽALIOSIOS JUNGTYS / VIEŠIEJI ŽELDYNAI (≥10 m PLOČIO)
-  VANDENS ŪKIO TERITORIJOS
-  ESAMI KELIAI / GATVĖS
-  ESAMI PRIVAŽIAVIMAI PRIE SODYBŲ
-  ESAMI SERVITUTAI DUBLIUOJANČIOS GATVĖS ĮRENGIMUI
-  REKOMENDUOJAMI KELIAI / GATVĖS

Kauno rajono savivaldybės
administracijos Kelių ir
transporto skyriaus vedėja
Gita Kaminskienė

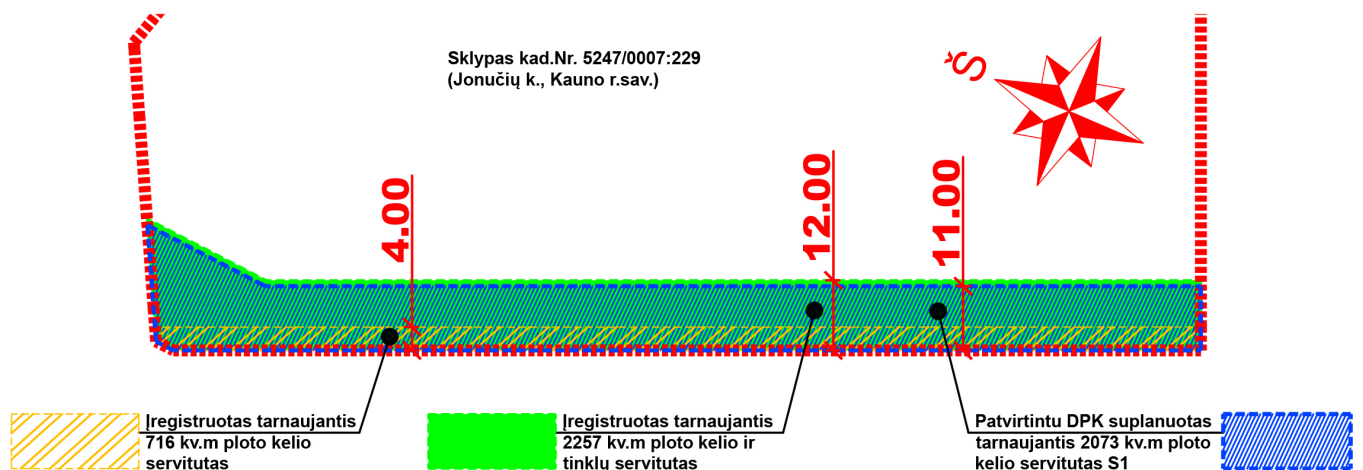
Sklypas suformuotas 2006-08-24 Kauno r.sav. tarybos sprendimu Nr. TS-194 patvirtintu detalioju planu, kuriuo pakeista sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitą (naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos), nustatyti pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir statybos reglamentai. Šis detalusis planas buvo koreguotas Kauno r.sav. administracijos direktoriaus 2018-01-08 įsakymu Nr. ĮS-33 patvirtintu detaliojo plano koregavimu, kuriuo buvo keičiami ankstesniame detalijame plane nustatyti privalomieji teritorijos naudojimo režimai – sklypo užstatymo tankumas bei intensyvumas, tuo pačiu numatant naują statybos zonos ribą, parkavimo manevravimo zoną, prisijungimo prie inžinerinių tinklų galimybes. Detaliojo plano koregavimu nustatytas leistinas pastatų aukštis – 12 m, užstatymo tankis – 52%, užstatymo intensyvumas – 1,0. Sklypo ribose suprojektuotas servitutas, skirtas dubliuojančio kelio įrengimui, kuris toliau tęsiasi sklype kad.Nr. 5247/0007:1465 (Baltijos g. 67, Jonučių k.), o už jo susijungia su susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių bei susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų sklypu kad.Nr. 5247/0007:1177.

4. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

Rengiamu supaprastintu detaliojo plano koregavimu tikslinami Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-01-08 įsakymu Nr. ĮS-33 patvirtintame detaliojo plano koregavime sklypui nustatyti sprendiniai: kelio servituto vieta ir dydis, įvažiavimo (-ų) į sklypą vieta. Patvirtintu detalioju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nekeičiami: užstatymo tankis – 52%, užstatymo intensyvumas – 1,0, leistinas pastatų aukštis – 12 m. Planuojamame sklype numatomi logistikos centrai su sandėliavimo, administracinėmis patalpomis bei kitais priklausiniais.

Servituto koregavimas

2018-01-08 patvirtintu detaliojo plano koregavimu buvo suplanuotas tarnaujantis 2073 kv.m ploto, 11 m pločio kelio servitutas S1, skirtas jungiamojo kelio įrengimui. Sklypo nuosavybės dokumentuose įregistruotas 2257 kv.m ploto kelio ir tinklų servitutas, kuris yra tokios pačios konfigūracijos kaip ir patvirtintame detalijame plane suplanuotas servitutas S1, tik 1 m platesnis, todėl ir jo plotas didesnis. Dar vienas įregistruotas tarnaujantis 716 kv.m ploto kelio servitutas dubliuojasi su aukščiau minėtais servitutais ir yra vos 4 m pločio. Visus šiuos tris besidubliuojančius servitutus rengiamu projektu numatoma naikinti:



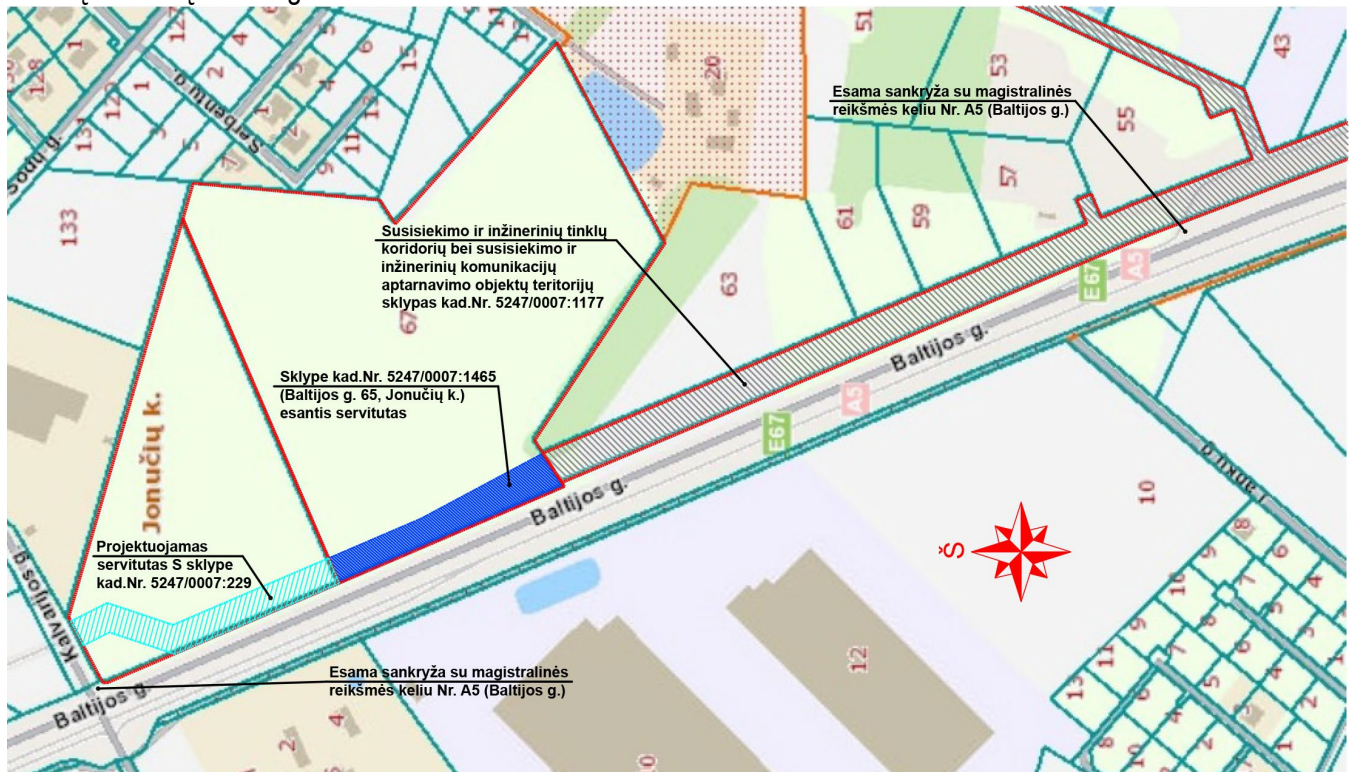
Vietoj naikinamų servitutų sklypo ribose projektuojamas naujas tarnaujantis servitutas S. Servitutas skirtas jungiamojo kelio įrengimui, jo dydis ir vieta parenkami pagal rengiamą gatvės techninį projektą. Servituto plotas – 3689 kv.m, aprašymas:

- Kelio servitutas (tarnaujantis) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku visiems suinteresuotiems asmenims.
- Servitutas (tarnaujantis) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas visiems suinteresuotiems asmenims.

Projektuojamas servitutas sujungia Kalvarijos gatvę su sklype kad.Nr. 5247/0007:1465 (Baltijos g. 67, Jonučių k.) esančiu servitutu jungiamojo kelio įrengimui ir už jo esančiu susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių bei

2024-12-03-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	4	5	0

susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų sklypu kad.Nr. 5247/0007:1177, kuris turi esamą nuovažą nuo magistralinės reikšmės kelio Nr. A5:



Įvažiavimo į sklypą vietos koregavimas

Rengiamu jungiamojo kelio projektu numatoma jungiamojo kelio ir Kalvarijos gatvės sankryžą atitraukti toliau nuo magistralinės reikšmės kelio Nr. A5 Kaunas-Marijampolė-Suvalkai (Baltijos g.). Pagal šio projekto sprendinius projektuojamas naujas servitutas kelio įrengimui ir patvirtintu detaliojo plano koregavimu suplanuota įvažiavimo į sklypą vieta perkeliama toliau nuo kelio Nr. A5.

Jungiamojo kelio projektas rengiamas pagal LR galiojančius įstatymus ir teisės aktus. Pagal poreikį jam turi būti gauti reikiami sutikimai, suderinimai ar statybą leidžiantis dokumentas.

Kiti reikalavimai

Patvirtintu detaliojo plano koregavimu nustatyta statybos riba ir zona nekeičiamos: nuo magistralinės reikšmės kelio išlaikomas 70 m atstumas, iš kitų pusių – ne mažesnis kaip 5 m atstumas.

Apželdinimui planuojamame sklype turi būti skirta ne mažiau kaip 10% sklypo ploto.

Patvirtintu detaliojo plano koregavimu suprojektuoti tarnaujantys servitutai S2 ir S3, skirti MTT statybai, eksploatavimui ir patekimui iki jos, nekeičiami. Registrų centre kol kas šie servitutai neįregistruoti.

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.

Rengiamo detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštarauja galiojantiems atitinkamo ar aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams.

Statinio projekto vadovė Kristina Burdulytė
Kvalifikacijos atestato Nr. A2072

2024-12-03-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	5	5	0