

SUPAPRASTINTA TVARKA RENGIAMO
DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Projekto pavadinimas:

Kauno r.sav. administracijos direktoriaus 2004-12-10 įsakymu Nr. ĮS-1591 patvirtinto detaliojo plano inžinerinių tinklų prijungimo sprendinių, statybos zonos ir ribos koregavimas žemės sklype, esančiame Kauno r.sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Kardelių g. 27 (kad.Nr. 5247/0007:508)

Planuojamos teritorijos adresas:

Kauno r.sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Kardelių g. 27 (kad.Nr. 5247/0007:508)

Detaliojo plano koregavimo organizatorius:

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius

Detaliojo plano koregavimo iniciatorius:

Fizinis asmuo I.A.

Detaliojo plano koregavimo rengėjas:

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

Detaliojo plano koregavimo tikslas:

inžinerinių tinklų prijungimo sprendinių, statybos zonos ir ribos koregavimas žemės sklype Kauno r.sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Kardelių g. 27 (kad.Nr. 5247/0007:508), 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 unik.Nr. 4400-0560-9874, kadastro Nr. 5247/0007:508

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis:

Kita

Žemės sklypo naudojimo būdas:

Gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos

Žemės sklypo plotas:

0,0918 ha (pagal kadastrinius matavimus)

Žemės sklypo adresas:

Kauno r.sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Kardelių g. 27 (kad.Nr. 5247/0007:508)

Sklype įregistruoti servitutai:

Servitutas (viešpataujantis) – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas per sklypus Nr. 146-2-19, 20, 21, 22. Plotas – 7358 m² ;

Kelio servitutas (viešpataujantis) – teisė važiuoti transporto priemonėmis per sklypą Nr. 456-2-22. Plotas – 5849 m².

Projektuotoja	ARCHITEKTĖ KRISTINA BURDULYTĖ tel.:+370 685 28361, ind. veiklos vykdymo pažyma Nr.367403				Objektas:			
Atestato Nr.					KAUNO R.SAV. ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2004-12-10 ĮSAKYMU NR. ĮS-1591 PATVIRTINTO DETALIOJO PLANO INŽINERINIŲ TINKLŲ PRIJUNGIMO SPRENDINIŲ, STATYBOS ZONOS IR RIBOS KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE KAUNO R.SAV., JONUČIŲ K., KARDELIŲ G. 27			
A 2072	PV	K.BURDULYTĖ		2025.06	Brėžinys:		Laida	
							0	
Etapas:	Statytojas:				Žymuo:		Lapas	Lapų
DPK	fizinis asmuo I.A.				2025-07-02-DPK-AR		1	4

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).

3. ATITIKIMAS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAMS

Pagal Kauno r.sav. teritorijos Bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendinius planuojamas sklypas patenka į U5 zoną – stambių daugiafunkcinių gyvenamųjų kompleksų plėtra (tęstinis užstatymas) – plėtos teritorijos siūlomos vystyti 2019 m. – 2029 m. laikotarpiu. Bendroju planu nustatyti užstatymo reglamentai: maksimalus gyvenamųjų ir viešųjų pastatų užstatymo intensyvumas – $\leq 0,6$, maksimalus gyvenamųjų ir viešųjų pastatų aukštis – 8,5 m:



Kauno r.sav. teritorijos Bendrojo plano II-ojo keitimo sprendiniuose planuojamas sklypas patenka į gyvenamąją mažo užstatymo intensyvumo zoną, kurioje nustatomas teritorijos naudojimo tipas – vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV), maksimalus užstatymo aukštis – 2 aukštai/ 9 m, maksimalus užstatymo tankis sklype – 40 %, maksimalus užstatymo intensyvumas sklype – 0,8:



Sklypas suformuotas Kauno r.sav. administracijos direktoriaus 2004-12-10 įsakymu Nr. ĮS-1591 patvirtintu detaliuoju planu, kuriuo įregistruotas 22808 kv.m ploto žemės ūkio paskirties žemės sklypas kad.Nr. 5247/0007:219, Jonučių k., Alšėnų sen., Kauno r.sav., buvo padalintas į 22 sklypus, suformuotiems sklypams pakeista pagrindinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitą, aštuoniolikai sklypų nustatytas naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos/ mažaukščių gyvenamųjų namų statybos, keturiems sklypams – infrastruktūros teritorijos. Planuojamam sklypui, detaliajame plane pažymėtam Nr. 18, nustatytas leistinas pastatų aukštis – 1-2,5 aukštai, užstatymo tankis – 30%, užstatymo intensyvumas – 0,75, užstatymo tipas – sodybinis užstatymas. Atskiru sklypu suprojektuota Kardelių gatvė.

2025-07-02-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	2	4	0

4. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

Rengiamu detaliojo plano koregavimu tikslinami Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2004-12-10 įsakymu Nr. ĮS-1591 patvirtintame detaliojame plane sklypui Kardelių g. 27 (kad.Nr. 5247/0007:508), Jonučių k., Alšėnų sen., Kauno r.sav. nustatyti inžinerinių tinklų prijungimo sprendiniai. Patvirtintu detalioju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nekeičiami: užstatymo tankis – 30%, užstatymo intensyvumas – 0,75, leistinas pastatų aukštis – 1-2,5 aukštai. Planuojamame sklype numatoma vieno aukšto vienbučio gyvenamojo namo statyba.

Inžinerinių tinklų prijungimo sprendiniai

Patvirtintame detaliojame plane numatytas aprūpinimo inžineriniais tinklais būdas: kvartale įrengiami grupiniai arteziniai gręžiniai, o buitinės nuotekos nuvedamos į projektuojamą grupinį buitinių nuotekų valymo įrenginį. Arteziniams vandens gręžiniams vieta buvo numatyta projektuojamame sklype Nr. 19, o buitinių nuotekų valymo įrenginiui – sklype Nr. 20. Patvirtintu detalioju planu numatyti arteziniai vandens gręžiniai įrengti nebuvo, vietoj jų sklype Nr. 19 (dabar sklypas Kardelių g. 23) įrengta poilsio zona – vaikų žaidimų aikštelė su supynėmis ir paauglių žaidimų zona su mini krepšinio aikšte. Todėl visi kvartale esantys gyvenamieji namai ar jų grupės vietinius artezinius vandens gręžinius įsirengę atskirai. Buitinių nuotekų valymo įrenginys įrengtas, tačiau KF tinklas atvestas tik iki sklypo Kardelių g. 13, nuo kurio iki planuojamo sklypo yra ~130 m atstumas. Gretimas sklypas Kardelių g. 25, kuris kartu su planuojamu sklypu yra detalioju planu suprojektuoto kvartalo gale, buitinių nuotekų surinkimui ir tvarkymui yra įsirengęs vietinius buitinių nuotekų valymo įrenginius. T.p. atkreiptinas dėmesys, kad planuojamame sklype 2012 m. buvo parengtas gyvenamosios paskirties (vieno buto) namo projektas ir gautas statybą leidžiantis dokumentas Nr. LNS-24-120418-00223 (2012-04-18), kuriame buvo numatyti vietiniai inžineriniai tinklai – artezinis vandens gręžinys ir buitinių nuotekų valykla su kaupimo rezervuaru (VN dalis ir statybos leidimas iš pirminio projekto pridedami). Todėl techninio projekto rengimo metu sklype Kardelių g. 27, Jonučių k., Kauno r.sav., vandens tiekimui ir nuotekų surinkimui projektuojami vietiniai inžineriniai tinklai: vandens tiekimui sklypo ribose projektuojamas artezinis vandens gręžinys, buitinių nuotekų surinkimui projektuojamas buitinių nuotekų valymo įrenginys su išvalyto vandens kaupimo rezervuaru, o lietaus nuotekų surinkimui – paviršinių lietaus nuotekų kaupimo talpa. Įrenginių vietos bus patikslintoos rengiant inžinerinių tinklų techninį darbo projektą.

Šiuo metu Sodų gatvėje yra klojami centralizuoti inžineriniai tinklai, tačiau atsižvelgiant į tai, kad nuo planuojamo sklypo iki Sodų gatvės yra ~200 m matuojant atstumą Magnolijų gatve ir ~300 m, atstumą matuojant Kardelių gatve, o patvirtintu detalioju planu suplanuotame gyvenamųjų namų kvartale likęs neužstatytas tik planuojamas sklypas Kardelių g. 27, remiamasi Kauno rajono savivaldybės tarybos 2021-07-01 sprendimu Nr. TS-256 patvirtinto „Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo“ ir 2022-12-20 sprendimu Nr. TS-386 patvirtinto „Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo koregavimo“ sprendiniais. Specialiojo plano keitimo koregavimo aiškinamojo rašto 3.5.p. nurodoma, kad centralizuota geriamojo vandens tiekimo infrastruktūra vystoma, kai teritorijos nutolusios nuo esamos geriamojo vandens tiekimo infrastruktūros mažiau kaip 200 m miestuose ir 100 m miesteliuose ir kaimuose arba vienam vartotojui (abonentui) reikėtų įrengti mažiau kaip 100 m vamzdyno nuo esamos geriamojo vandens tiekimo infrastruktūros, o centralizuota nuotekų tvarkymo infrastruktūra vystoma, kai teritorijos nutolusios nuo esamos nuotekų tvarkymo infrastruktūros mažiau kaip 45 m, arba vienam GE reikėtų įrengti mažiau kaip po 15 m vamzdyno nuo esamos nuotekų tvarkymo infrastruktūros iki planuojamos teritorijos ribos, arba vienam vartotojui (abonentui) vidutiniškai reikėtų įrengti mažiau kaip po 45 m vamzdyno nuo esamos nuotekų tvarkymo infrastruktūros iki planuojamos teritorijos ribos (neskaiciuojant išvadų).

Ateityje, kvartale nutiesus centralizuotus vandentiekio, buties ir lietaus nuotekų tinklus, įstatymų nustatyta tvarka turi būti jungiamasi prie jų.

Statybos zona ir riba

Statybos zona ir riba keičiamos atsižvelgiant į sklype projektuojamą artezinį vandens gręžinį ir jo apsaugos zoną, t.y. patvirtintame detaliojame plane nustatyta statybos zona ir riba sumažinamos. Projektuojamam arteziniam vandens gręžiniui nustatoma apsaugos zona – po 5 m pločio.

2025-07-02-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	3	4	0

Iš kitų pusių patvirtintu detaliuoju planu nustatyta statybos zonos riba nekeičiama.

Kiti reikalavimai

Vadovaujantis galiojančiu reglamentavimu sklypas priskiriamas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoms. Todėl, pagal 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.

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

I sklypą patenkama esamu įregistruotu kelio ir tinklų servitutu inžinerinės infrastruktūros teritorijų sklype kad.Nr.5247/0007:524 – Kardelių gatvė (plotas – 0,5849 ha).

Prie sklypo ribos su Kardelių gatve ir sklypu Kardelių g. 25, yra įrengta elektros spinta SP-2290.

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

2025-07-02-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	4	4	0