

SUPAPRASTINTA TVARKA RENGIAMO
DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Projekto pavadinimas:

Kauno r.sav. tarybos 2009-12-17 sprendimu Nr. TS-478 patvirtinto detaliojo plano koregavimas, siekiant koreguoti statybos zoną, statybos ribą ir liniją bei įvažiavimo į sklypą vietą, žemės sklype Kauno r.sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Sodų g. 127

Planuojamos teritorijos adresas:

Kauno r.sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Sodų g. 127 (kad.Nr. 5247/0007:992)

Detaliojo plano koregavimo organizatorius:

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius

Detaliojo plano koregavimo iniciatorius:

UAB "Betometa", įm.k. 304757406.

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:

statinių statybos zonos, statybos ribos ir linijos bei įvažiavimo į sklypą vietos koregavimas žemės sklype Kauno r.sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Sodų g. 127 (kad.Nr. 5247/0007:992), 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 unik.Nr. 4400-3013-6548, kadastro Nr. 5247/0007:992

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis:

Kita

Žemės sklypo naudojimo būdas:

Gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos

Žemės sklypo plotas:

0,1319 ha (pagal kadastrinius matavimus)

Žemės sklypo adresas:

Kauno r.sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Sodų g. 127 (kad.Nr. 5247/0007:992)

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotai – 70 m², 11 m², 6 m², 16 m² ir 22 m². Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas – 0,0364 ha.

Projektuotoja	ARCHITEKTĖ KRISTINA BURDULYTĖ tel.:+370 685 28361, ind. veiklos vykdymo pažyma Nr.367403				Objektas: KAUNO R.SAV. TARYBOS 2009-12-17 SPRENDIMU NR. TS-478 PATVIRTINTO DP KOREGAVIMAS, SIEKiant KOREGUOTI STATYBOS ZONĄ, STATYBOS RIBĄ IR LINIJĄ BEI ĮVAŽIAVIMO Į SKLYPĄ VIETĄ, ŽEMĖS SKLYPE KAUNO R.SAV., ALŠĖNŲ SEN., JONUČIŲ K., SODŲ G. 127			
Atestato Nr.								
A 2072	PV	K.BURDULYTĖ		2025.06	Brėžinys:			Laida
					AIŠKINAMASIS RAŠTAS			0
Etapas:	Organizatorius: KAUNO R.SAV. ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS				Žymuo:			Lapas
DPK	Iniciatorius: UAB "BETOMETA"				2025-06-05-DPK-AR			Lapų
							1	4

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių aps. zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas – 0,1319 ha.

Sklype įregistruoti servitutai:

Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) sklypų Nr. 5247/0007:561, Nr. 5247/0007:562, Nr. 5247/0007:563 savininkams. Plotas – 0,0364 ha.

3. ATITIKIMAS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAMS

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



Pagal bendrojo plano II-ojo pakeitimo sprendinių konkretizavimo detalizaciją Tirkiliškių kaime, planuojamas sklypas patenka į gyvenamąją mažo užstatymo intensyvumo zoną, kurioje dominuoja kitos paskirties žemė. Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Bendruoju planu nustatomas maksimalus pastatų aukštis – 2 aukštai/ 9 m, užstatymo tankis – 40%, užstatymo intensyvumas – 0,8:



Planuojamas sklypas suformuotas Kauno r.sav. tarybos 2009-12-17 sprendimu Nr. TS-478 patvirtintu detaliuoju planu, kuriuo įregistruotam žemės ūkio paskirties žemės sklypui kad.Nr. 5247/0007:560 pakeičiama žemės naudojimo paskirtis į kitą, sklypas padalijamas į 22 sklypus. Iš jų 21 sklypui nustatomas naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, o vienam sklypui – inžinerinės infrastruktūros teritorijos/ susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai. Patvirtintame detalajame plane planuojamas sklypas pažymėtas Nr. 4. Suformuotam sklypui (Sodų g. 127) nustatytas naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, leistinas pastatų aukštis – 10 m, užstatymo tankis – 26%, užstatymo intensyvumas – 0,78. Sklypo ribose suprojektuotas 364 m² ploto servitutas 4S, esantis lygiagrečiai Sodų gatvei ir

2025-06-05-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	2	4	0

skirtas sklypams Nr. 1-3, 5-18, 21, 22, kad.Nr. 5247/0007:561, 5247/0007:562, 5247/0007:563 – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

4. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

Rengiamu supaprastintu detaliojo plano koregavimu tikslinami Kauno rajono savivaldybės tarybos 2009-12-17 sprendimu Nr. TS-478 patvirtintame detaliajame plane sklypui Sodų g. 127 (patvirtintame DP sklypas Nr. 4) nustatyti sprendiniai: statybos zona, statybos riba ir linija bei įvažiavimo į sklypą vieta. Patvirtintu detaliojo planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nekeičiami: užstatymo tankis – 26%, užstatymo intensyvumas – 0,78, leistinas pastatų aukštis – 10 m. Planuojamame sklype numatomas dviejų butų gyvenamasis namas su priklausiniais (terasa, kiemo aikštelė, tvora ir pan.).

Statybos zona, riba ir linija

Statybos zona, riba ir linija keičiamos atsižvelgiant į įgyvendintą melioracijos statinių rekonstravimo projektą bei į gretimuose sklypuose patvirtintu detaliojo planu suplanuotas statybos zonas, ribas ir linijas. Įgyvendinus melioracijos statinių pertvarkymą, 2019 m. E.Nacevičiaus firma „Edmeta“ parengė melioracijos statinių pertvarkymo kontrolinę geodezinę nuotrauką, kuria remiantis nustatoma apsaugos zona nuo perkeltos linijos po 5 m pločio, o patvirtintame detaliajame plane nustatyta d100 melioracijos linijos apsaugos zona (po 5 m pločio) naikinama. Vietoj šios panaikintos melioracijos linijos apsaugos zonos, statybos zona ir riba išplečiamos šiaurės vakarų kryptimi. Šiaurės vakarų pusėje statybos linija nustatoma 6 m nuo sklypo ribos, kaip ir gretimo sklypo, patvirtintame detaliajame plane pažymėto Nr. 6. Šiaurės rytų pusėje statybos linija tikslinama pagal perkeltos melioracijos linijos apsaugos zoną – 5 m nuo linijos.

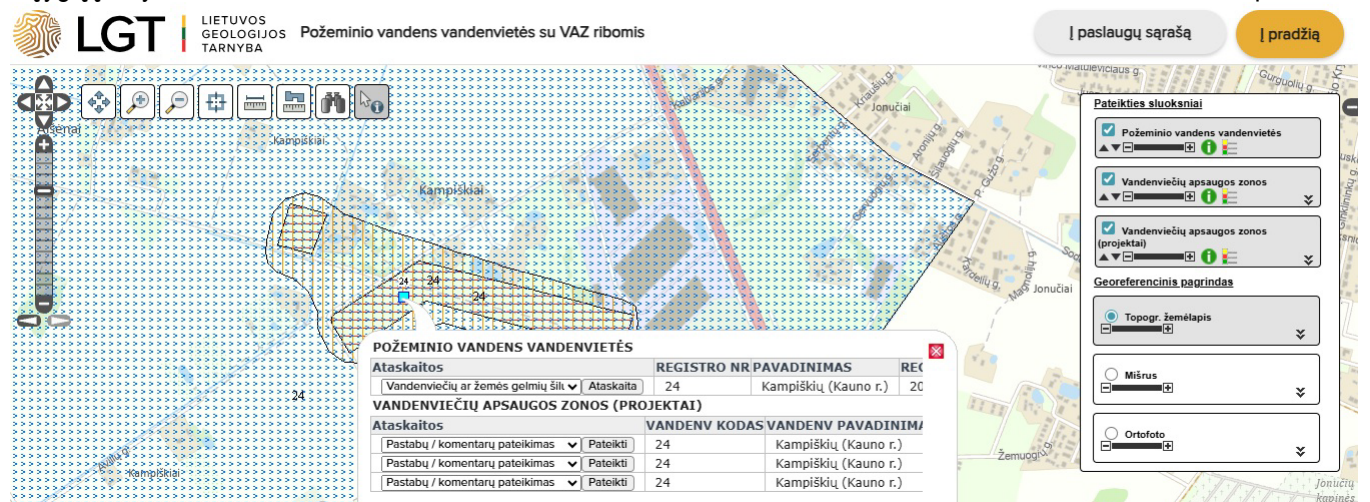
Iš kitų pusių patvirtintu detaliojo planu nustatyta statybos zonos riba nekeičiama.

Įvažiavimo į sklypą vieta

Rengiamu detaliojo plano koregavimu tikslinama įvažiavimo į sklypą vieta. Įvažiavimas į sklypą lieka iš C kategorijos aptarnaujančios Sodų gatvės (tarp raudonųjų linijų 14 m), kaip ir buvo numatyta patvirtintame detaliajame plane, tačiau pagal rengiamo gyvenamojo namo statybos projekto sprendinius perstumiamas link centrinės sklypo dalies. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" 81 p., sankryžos zonos ilgis tarp važiuojamųjų dalių susikirtimo išlaikomas ne mažesnis kaip 25 m.

Apsaugos zonos

Planuojamas sklypas patenka į Kampiškių vandenvietės 3 apsaugos juostą, kuri nėra įregistruota sklypo RC išrašė. Todėl sklype papildomai nustatoma Požeminio vandens vandenvietės apsaugos zona (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas – 1319 m². Apsaugos zonoje turi būti vadovujamasi Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 106 str. reikalavimais. Ištrauka iš Požeminio vandens vandenvietės su VAZ ribomis žemėlapis:



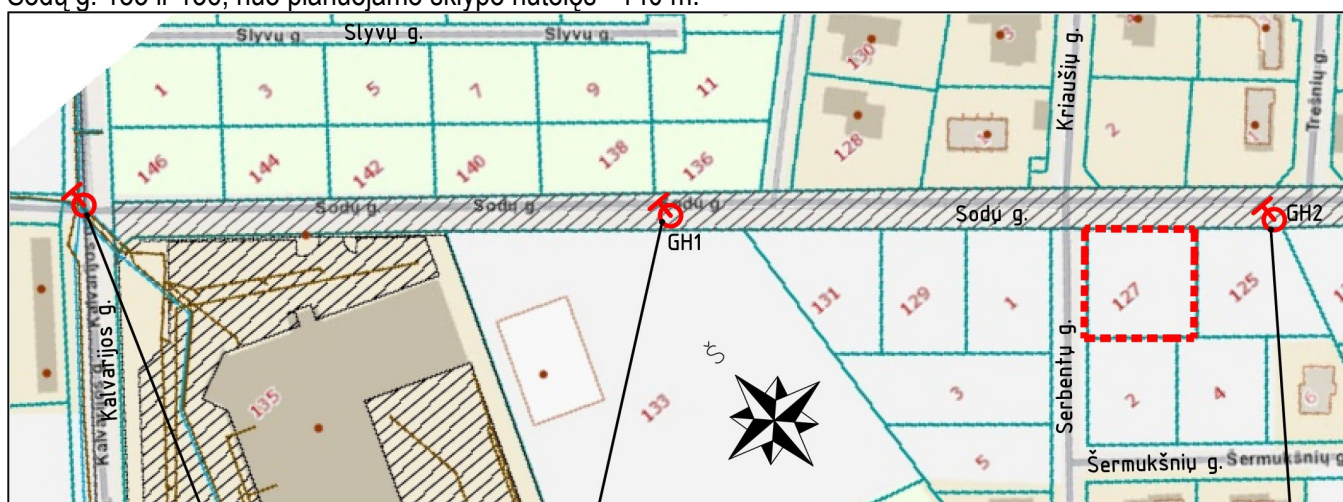
Planuojamame sklype sumažėja melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zona (VI skyrius, antrasis skirsnis), nes 2019 m. įgyvendinus melioracijos statinių rekonstravimo projektą, nustatoma 5 m apsaugos zona nuo perkeltos drenažo rinktuvo d126mm.

Kiti reikalavimai

Patvirtintu detaliojo plano koregavimu suprojektuotas tarnaujantis tinklų servitutas 4S Registrų centre įregistruotas, šiuo detaliojo plano koregavimu nekeičiamas.

Projekto pastato aptarnavimui numatoma jungtis prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų. Visi sprendiniai tikslinami ir detalizuojami techninio projekto rengimo metu.

Gaisrų plitimas į gretimus pastatus ribojamas išlaikant priešgaisrinius atstumus tarp pastatų. Šiuo metu aplinkiniuose sklypuose pastatų nėra. Statant pastatus sklype turi būti išlaikyti priešgaisriniai atstumai iki gretimuose sklypuose esančių pastatų arba pritaikytos kompensacinės priemonės, kaip tai numatyta Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose. Prie sklypo privažiuojama Sodų ir Serbentų gatvėmis, kurios nėra akligatviai. Artimiausias įregistruotas gaisrinis hidrantas yra Sodų ir Kalvarijos gatvių sankryžoje, nuo planuojamo sklypo nutolęs ~350 m. Šiuo metu pagal „Vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų Sodų g., Alšėnų sen., Kauno r.sav., statybos projektą“ Sodų gatvėje tiesiami vandentiekio ir nuotekų tinklai, o kartu su jais įrengiami ir gaisriniai hidrantai: vienas ties sklypų Sodų g. 123 ir 125 riba, nuo planuojamo sklypo nutolęs ~40 m, kitas – tarp sklypų Sodų g. 133 ir 136, nuo planuojamo sklypo nutolęs ~140 m:



UAB "Kauno vandenys"
priklausantis gaisrinis
hidrantas Nr. 7316 (NN)

pagal „Vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų Sodų g., Alšėnų sen.,
Kauno r.sav., statybos projektą“ Sodų gatvėje tiesiami vandentiekio
ir nuotekų tinklai, o kartu su jais įrengiami ir gaisriniai hidrantai

Sprendinių pasekmių vertinimas

Planuojamas sklypas nepatenka į saugomas gamtos ar kultūros paveldo teritorijas. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamų socialinių, ekonominių pasekmių ar 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

2025-06-05-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	4	4	0