

Objektas: „Kauno r. sav. administracijos direktoriaus 2020-11-13 įsakymu nr. įs-2497 patvirtinto detaliojo plano "Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2013-03-25 įsakymu nr. įs-444 patvirtinto Kauno r. sav., Linksmakalnio sen., Linksmakalnio k.: žemės sklypų, kadastro nr. 5273/0007:182, kadastro nr. 5273/0007:183, kadastro nr. 5273/0007:187, kadastro nr. 5273/0007:188, kadastro nr. 5273/0007:191, Dvaro g. 47, kadastro nr. 5273/0007:184, Tvenkinio g. 14, kadastro nr. 5273/0007:185, Tvenkinio g. 2, kadastro nr. 5273/0007:186, detaliojo plano – vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumento (toliau – teritorijų planavimo dokumento) koregavimo žemės sklypuose Kauno r. sav., Linksmakalnio sen., Linksmakalnio k.: Dvaro g. 1, kadastro nr. 5273/0007:182, kurio plotas 18,8079 ha, Dvaro g. 55, kadastro nr. 5273/0007:183, kurio plotas 0,7479 ha, Dvaro g. 47, kadastro nr. 5273/0007:184, kurio plotas 0,1395 ha, Tvenkinio g. 14, kadastro nr. 5273/0007:185, kurio plotas 0,2400 ha, Tvenkinio g. 2, kadastro nr. 5273/0007:186, kurio plotas 0,5800 ha, Tvenkinio g. 3, kadastro nr. 5273/0007:187, kurio plotas 0,3600 ha, Liepų g. 11a, kadastro nr. 5273/0007:188, kurio plotas 0,4400 ha ir Sandėlių g. 2b, kadastro nr. 5273/0007:191, kurio plotas 0,2300 ha, koregavimo" koregavimas žemės sklype Pamiškės g. 7, Linksmakalnio k., Linksmakalnio sen., Kauno r. sav., siekiant pakoreguoti statybos zoną, statybos ribą bei inžinerinių tinklų sprendinius

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDRIEJI DUOMENYS

Planavimo organizatorius: Kauno rajono savivaldybės administracija.

Iniciatoriai: privatūs asmenys.

Dokumento rengėjas: UAB „Ateivis LT“, Tunelio g.16, Kaunas; projekto vadovas Mindaugas Sirvydis.

Dokumento pavadinimas: Kauno r. sav. administracijos direktoriaus 2020-11-13 įsakymu nr. įs-2497 patvirtinto detaliojo plano "Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2013-03-25 įsakymu nr. įs-444 patvirtinto Kauno r. sav., Linksmakalnio sen., Linksmakalnio k.: žemės sklypų, kadastro nr. 5273/0007:182, kadastro nr. 5273/0007:183, kadastro nr. 5273/0007:187, kadastro nr. 5273/0007:188, kadastro nr. 5273/0007:191, Dvaro g. 47, kadastro nr. 5273/0007:184, Tvenkinio g. 14, kadastro nr. 5273/0007:185, Tvenkinio g. 2, kadastro nr. 5273/0007:186, detaliojo plano – vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumento (toliau – teritorijų planavimo dokumento) koregavimo žemės sklypuose Kauno r. sav., Linksmakalnio sen., Linksmakalnio k.: Dvaro g. 1, kadastro nr. 5273/0007:182, kurio plotas 18,8079 ha, Dvaro g. 55, kadastro nr. 5273/0007:183, kurio plotas 0,7479 ha, Dvaro g. 47, kadastro nr. 5273/0007:184, kurio plotas 0,1395 ha, Tvenkinio g. 14, kadastro nr. 5273/0007:185, kurio plotas 0,2400 ha, Tvenkinio g. 2, kadastro nr. 5273/0007:186, kurio plotas 0,5800 ha, Tvenkinio g. 3, kadastro nr. 5273/0007:187, kurio plotas 0,3600 ha, Liepų g. 11a, kadastro nr. 5273/0007:188, kurio plotas 0,4400 ha ir Sandėlių g. 2b, kadastro nr. 5273/0007:191, kurio plotas 0,2300 ha, koregavimo" koregavimas žemės sklype Pamiškės g. 7, Linksmakalnio k., Linksmakalnio sen., Kauno r. sav., siekiant pakoreguoti statybos zoną, statybos ribą bei inžinerinių tinklų sprendinius.

Detaliojo plano koregavimas atliekamas nekeičiant patvirtintame detalijame plane nustatyto teritorijos naudojimo reglamento ir planavimo tikslų, pagal Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų LR aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 (redakcija nuo 2021-07-01) šeštojo skirsnio „Detaliųjų planų keitimas ir koregavimas“, 318.3 punktą, kai galiojantys detalieji planai gali būti koreguojami Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje nustatytais atvejais (*„Detaliuosiuose planuose (arba vietovės lygmens bendruosiuose planuose, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas) nustatyta statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos, konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis gali būti koreguojami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir nesikeičia nustatytos pasekmės ar poveikis aplinkai.“*).

Žemės sklypui taikomi patvirtinti teritorijų planavimo dokumentai:

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai:

Objektas: „Kauno r. sav. administracijos direktoriaus 2020-11-13 įsakymu nr. įs-2497 patvirtinto detaliojo plano "Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2013-03-25 įsakymu nr. įs-444 patvirtinto Kauno r. sav., Linksmakalnio sen., Linksmakalnio k.: žemės sklypų, kadastro nr. 5273/0007:182, kadastro nr. 5273/0007:183, kadastro nr. 5273/0007:187, kadastro nr. 5273/0007:188, kadastro nr. 5273/0007:191, Dvaro g. 47, kadastro nr. 5273/0007:184, Tvenkinio g. 14, kadastro nr. 5273/0007:185, Tvenkinio g. 2, kadastro nr. 5273/0007:186, detaliojo plano – vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumento (toliau – teritorijų planavimo dokumento) koregavimo žemės sklypuose Kauno r. sav., Linksmakalnio sen., Linksmakalnio k.: Dvaro g. 1, kadastro nr. 5273/0007:182, kurio plotas 18,8079 ha, Dvaro g. 55, kadastro nr. 5273/0007:183, kurio plotas 0,7479 ha, Dvaro g. 47, kadastro nr. 5273/0007:184, kurio plotas 0,1395 ha, Tvenkinio g. 14, kadastro nr. 5273/0007:185, kurio plotas 0,2400 ha, Tvenkinio g. 2, kadastro nr. 5273/0007:186, kurio plotas 0,5800 ha, Tvenkinio g. 3, kadastro nr. 5273/0007:187, kurio plotas 0,3600 ha, Liepų g. 11a, kadastro nr. 5273/0007:188, kurio plotas 0,4400 ha ir Sandėlių g. 2b, kadastro nr. 5273/0007:191, kurio plotas 0,2300 ha, koregavimo" koregavimas žemės sklype Pamiškės g. 7, Linksmakalnio k., Linksmakalnio sen., Kauno r. sav., siekiant pakoreguoti statybos zoną, statybos ribą bei inžinerinių tinklų sprendinius

- Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-asis keitimas;
- 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 koregavimas;
- Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės kelių tinklo specialusis planas;
- Kauno rajono savivaldybės Turizmo plėtros teritorijų vystymo specialusis planas;
- Kauno rajono savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2012-01-26 sprendimu Nr. TS-43, atnaujinimas;
- Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas;
- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2013-03-25 įsakymu Nr. ĮS-444 patvirtinto Kauno r. sav., Linksmakalnio sen., Linksmakalnio k.: žemės sklypų, kadastro Nr. 5273/0007:182, kadastro Nr. 5273/0007:183, kadastro Nr. 5273/0007:187, kadastro Nr. 5273/0007:188, kadastro Nr. 5273/0007:191, Dvaro g. 47, kadastro Nr. 5273/0007:184, Tvenkinio g. 14, kadastro Nr. 5273/0007:185, Tvenkinio g. 2, kadastro Nr. 5273/0007:186, detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Linksmakalnio sen., Linksmakalnio k.: Dvaro g. 1, kadastro Nr. 5273/0007:182, Dvaro g. 55, kadastro Nr. 5273/0007:183, Dvaro g. 47, kadastro Nr. 5273/0007:184, Tvenkinio g. 14, kadastro Nr. 5273/0007:185, Tvenkinio g. 2, kadastro Nr. 5273/0007:186, Tvenkinio g. 3, kadastro Nr. 5273/0007:187, Liepų g. 11A, kadastro Nr. 5273/0007:188, ir Sandėlių g. 2B, kadastro Nr. 5273/0007:191.

ESAMA BŪKLĖ

Planuojama teritorija apima vieną sklypą.

Esamų sklypo duomenys:

- Adresai: Pamiškės g. 7, Linksmakalnio k., Linksmakalnio sen., Kauno r. sav..
- Sklypo kadastrinis nr. 5273/0007:788.
- Sklypo plotas: 0,2060ha.
- Sklypo savininkai: privatūs asmenys.
- Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita
- Naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
- Specialiosios naudojimo sąlygos:
 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

Teritorijos planavimo dokumento uždaviniai:

Koreguoti žemės sklypo Pamiškės g. 7, Linksmakalnio k., Linksmakalnio sen., Kauno r. sav., užstatymo zoną, ribą bei inžinerinių tinklų sprendinius vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybai.

Objektas: „Kauno r. sav. administracijos direktoriaus 2020-11-13 įsakymu nr. įs-2497 patvirtinto detaliojo plano "Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2013-03-25 įsakymu nr. įs-444 patvirtinto Kauno r. sav., Linksmakalnio sen., Linksmakalnio k.: žemės sklypų, kadastro nr. 5273/0007:182, kadastro nr. 5273/0007:183, kadastro nr. 5273/0007:187, kadastro nr. 5273/0007:188, kadastro nr. 5273/0007:191, Dvaro g. 47, kadastro nr. 5273/0007:184, Tvenkinio g. 14, kadastro nr. 5273/0007:185, Tvenkinio g. 2, kadastro nr. 5273/0007:186, detaliojo plano – vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumento (toliau – teritorijų planavimo dokumento) koregavimo žemės sklypuose Kauno r. sav., Linksmakalnio sen., Linksmakalnio k.: Dvaro g. 1, kadastro nr. 5273/0007:182, kurio plotas 18,8079 ha, Dvaro g. 55, kadastro nr. 5273/0007:183, kurio plotas 0,7479 ha, Dvaro g. 47, kadastro nr. 5273/0007:184, kurio plotas 0,1395 ha, Tvenkinio g. 14, kadastro nr. 5273/0007:185, kurio plotas 0,2400 ha, Tvenkinio g. 2, kadastro nr. 5273/0007:186, kurio plotas 0,5800 ha, Tvenkinio g. 3, kadastro nr. 5273/0007:187, kurio plotas 0,3600 ha, Liepų g. 11a, kadastro nr. 5273/0007:188, kurio plotas 0,4400 ha ir Sandėlių g. 2b, kadastro nr. 5273/0007:191, kurio plotas 0,2300 ha, koregavimo" koregavimas žemės sklype Pamiškės g. 7, Linksmakalnio k., Linksmakalnio sen., Kauno r. sav., siekiant pakoreguoti statybos zoną, statybos ribą bei inžinerinių tinklų sprendinius

Užstatymo zonos keitimas yra vykdomas vadovaujantis Statybos įstatymu bei Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalimi. Pagal atliekamą žemės sklypo Pamiškės g. 7, Linksmakalnio k., Linksmakalnio sen., Kauno r. sav., detaliojo plano koregavimą planuojama statyti vienbutį gyvenamąjį namą.

Žemės sklypo statybos zona, statybos riba bei inžinerinių tinklų sprendiniai keičiami atsižvelgus į išduotą Kauno rajono savivaldybės mero raštą („Dėl informacijos pateikimo“), patvirtintu Kauno r. sav. tarybos 2021-07-01 sprendimu Nr. TS-256 „Dėl Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo patvirtinimo“ specialiuoju planu bei statytojo pageidavimais. Statybos zona ir riba keičiama (didinama) pietinėje sklypo dalyje. Numatomi vietiniai valymo įrenginiai ir gręžinys. Ateityje, kai bus nutiesti centralizuoti tinklai, prisijungti prie jų. Planuojamų vietinių valymo renginių zonoje yra numatyta statybos zona, nes pagal galiojančius teisės aktus atstumas nuo valymo įrenginių iki namo nėra reglamentuojamas. Planuojamo artezinio gręžinio apsaugos zonoje galima statyba tik tada, kai bus atvesti ir prijungti centralizuoti vandentiekio tinklai žemės sklype, o artezinis gręžinys uždarytas. Artezinio gręžinio ir valymo įrenginių vietos yra sąlyginės tikslinamos techninio projekto metu, o kai bus nutiesti centralizuoti tinklai, prisijungti prie jų.

Žemės sklypo privalomieji reglamentai nekeičiami, kurie buvo nustatyti detaliuoju planu: žemės sklypo naudojimo paskirtis/ būdas- kita/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos teritorijos; užstatymo aukštis- 8.50m; užstatymo tankis- 22%, o užstatymo intensyvumas- 0,40.

Statybos zona keičiama įgyvendinant gyvenamųjų namų projektavimo užduotį:

- Keičiama statybos zona ir riba.
- Keičiami inžinerinių tinklų sprendiniai: planuojami vietiniai valymo įrenginiai ir artezinis gręžinys. Ateityje, kai bus nutiesti centralizuoti tinklai, prisijungti prie jų. Didinama užstatymo zona vietinių valymo įrenginių ir artezinio gręžinio apsaugos zonose, nes pagal galiojančius teisės aktus atstumas nuo valymo įrenginių iki namo nėra reglamentuojamas, o artezinio gręžinio apsaugos zonoje galima statyba tik tada, kai bus atvesti ir prijungti centralizuoti vandentiekio tinklai, o gręžinys uždarytas.

Teritorijos plėtros tendencija

Planavimo iniciatoriaus pageidaujamas žemės sklypo statybos zonos keitimas neprieštarauja patvirtintiems Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniams ir kitiems galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams bei juose nustatytoms plėtros tendencijoms, kuriose numatomos gyvenamosios teritorijos.

Projekto vadovas



Mindaugas Sirvydis