

SUPAPRASTINTA TVARKA RENGIAMO
DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Projekto pavadinimas:

Kauno r.sav. administracijos direktoriaus 2022-03-09 įsakymu Nr. ĮS-873 patvirtinto detaliojo plano statybos zonos, statybos ribos, servituto, automobilių stovėjimo vietų, želdynų plotų koregavimas žemės sklype, esančiame Kauno r.sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Baltijos g. 67 (kad.Nr. 5247/0007:1465)

Planuojamos teritorijos adresas:

Kauno r.sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Baltijos g. 67 (kad.Nr. 5247/0007:1465)

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: architekta.kristina@gmail.com, PV atesato Nr. A2072, ind.veiklos vykdymo pažyma Nr. 367403

Detaliojo plano koregavimo tikslas:

statinių statybos zonos, statybos ribos, servituto, automobilių stovėjimo vietų, želdynų plotų koregavimas žemės sklype Kauno r.sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Baltijos g. 67 (kad.Nr. 5247/0007:1465), 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. 44/3320062, kadastro Nr. 5247/0007:1465

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis:

Kita

Žemės sklypo naudojimo būdas:

Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos/ Susisiekimo ir inžinerinių tinkle koridorių teritorijos

Žemės sklypo plotas:

6,6112 ha (pagal kadastrinius matavimus)

Žemės sklypo adresas:

Kauno r.sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Baltijos g. 67 (kad.Nr. 5247/0007:1465)

Sklype įregistruoti servitutai:

- Kelio servitutas (viešpataujantis) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus per sklypą 450-2 (sklype kad.Nr. 5247/0007 :1324 – Gervuogių gatvė). Plotas – 439 m²;

Projektuotoja	ARCHITEKTĖ KRISTINA BURDULYTĖ tel.:+370 685 28361, ind. veiklos vykdymo pažyma Nr.367403				Objektas:	KAUNO R.SAV. ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2022-03-09 ĮSAKYMU NR.ĮS-873 PATVIRTINTO DP KOREGAVIMAS, SIEKIANT KOREGUOTI STATYBOS ZONĄ, STATYBOS RIBĄ, SERVITUTĄ, AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETAS, ŽELDYNŲ PLOTUS ŽEMĖS SKLYPE KAUNO R.SAV., JONUČIŲ K., BALTIJOS G. 67		
Atestato Nr.								
A 2072	PV	K.BURDULYTĖ		2024.06	Brėžinys:	AIŠKINAMASIS RAŠTAS		Laida
								0
Etapas:	Statytojas:				Žymuo:	Lapas	Lapų	
DPK	UAB "PATIKIMA LINIJA"				2024-06-05-DPK-AR	1	6	

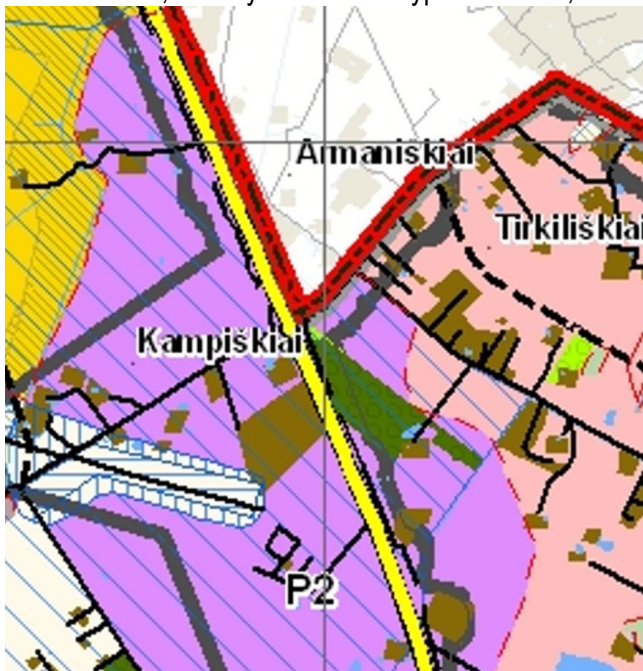
- Kelio servitutas (viešpataujantis) – teisė važiuoti transporto priemonėmis sklype kad.Nr. 5247/0007 :229. Plotas – 2257 m²;
- Kelio servitutas (viešpataujantis) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus per sklypą 450-6 (sklype kad.Nr. 5247/0007 :493). Plotas – 42 m²;
- Servitutas (viešpataujantis) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (sklype kad.Nr. 5247/0007 :229). Plotas – 2257 m²;
- Kelio servitutas (viešpataujantis) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus per sklypą 450-3 (sklypo kad.Nr. 5247/0007 :496). Plotas – 239 m²;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

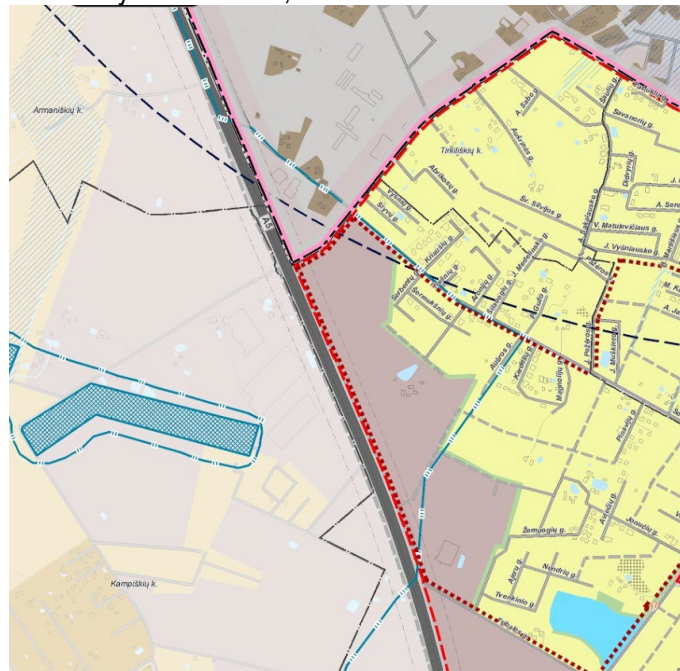
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

3. ATITIKIMAS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAMS

Pagal Kauno r.sav. teritorijos Bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendinius planuojamas sklypas patenka į verslo ir gamybos potencialios plėtros teritorijas – komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos su papildoma infrastruktūra. Dalis nagrinėjamų 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

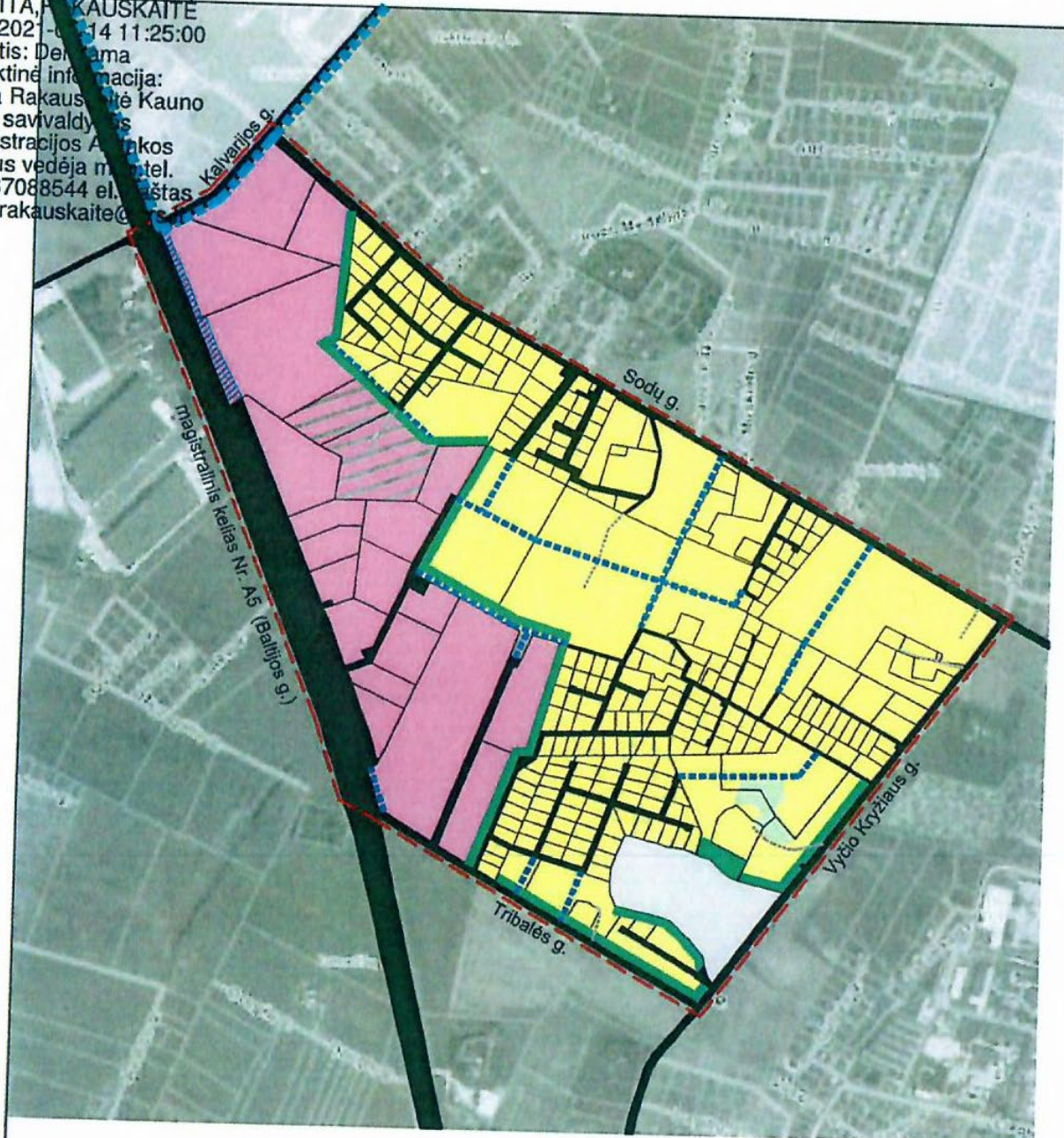


Ištrauka iš Kauno r.sav. teritorijos BP II-ojo keitimo








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

2024-06-05-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	2	6	0

Dokumentą elektroniniu parašu pasirašė
JURGITA RAKAUSKAITĖ
 Data: 2024-06-14 11:25:00
 Paskirtis: Dėkio laiškas
 Kontaktinė informacija:
 Jurgita Rakauskaitė Kauno rajono savivaldybės administracijos Atstovų skyriaus vedėja m. tel. +370 67088544 el. paštas jurgita.rakauskaite@krajona.lt



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:

-  KAUNO MIESTO IR RAJONO RIBA
-  NAGRINĖJAMOS 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 PRIVAŽIAIVIMAI PRIE SODYBŲ
-  ESAMI SERVITUTAI DUBLIUOJANČIOS GATVĖS ĮRENGIMUI
-  REKOMENDUOJAMI KELIAI / GATVĖS

Kauno rajono savivaldybės administracijos Kelių ir transporto skyriaus vedėja
Gita Kaminskiene

2024-06-05-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	3	6	0

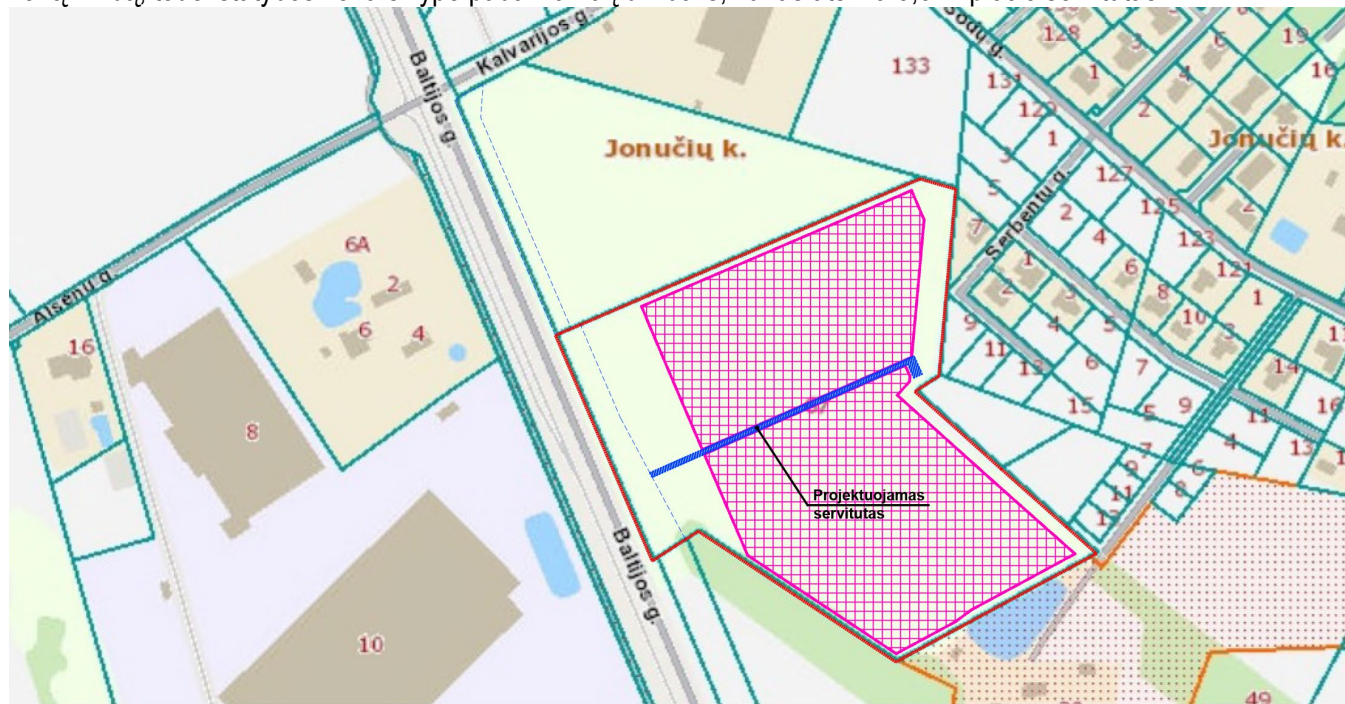
Sklypas suformuotas Kauno r.sav. administracijos direktoriaus 2022-03-09 įsakymu Nr. ĮS-873 patvirtintu detaliojo plano koregavimu, kuriuo sujungus du įregistruotus žemės sklypus Kauno r.sav., Alšėnų sen., Jonučių k., kad.Nr. 5247/0007:494 ir 5247/0007:1336 (Baltijos g. 67), buvo suformuotas sklypas kad.Nr. 5247/0007:1465 (Baltijos g. 67). Detaliojo plano koregavimu buvo pakeista vieno sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitą. Suformuotam sklypui nustatytas naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos/susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, leistinas pastatų aukštis – 15 m, užstatymo tankis – 66%, užstatymo intensyvumas – 1,1. Sklypo ribose suprojektuotas servitutas, skirtas duobliuojančio kelio įrengimui, kuris jungia sklype kad.Nr. 5247/0007:229 įregistruotą servitutą su sklypu kad.Nr. 5247/0007:1177, kuris suformuotas kaip atskiras susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių bei susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų sklypas.

4. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

Rengiamu supaprastintu detaliojo plano koregavimu tikslinami Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-03-09 įsakymu Nr. ĮS-873 patvirtintame detaliojo plane sklypui nustatyti sprendiniai: statybos zona, statybos riba, įregistruotas tarnaujantis servitutas inžineriniams tinklams, inžinerinių tinklų prijungimo sprendiniai. Patvirtintu detaliojo planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nekeičiami: užstatymo tankis – 66%, užstatymo intensyvumas – 1,1, leistinas pastatų aukštis – 15 m. Planuojamame sklype numatomi logistikos centrai su sandėliavimo, gamybinėmis ir administracinėmis patalpomis bei kitais priklausiniais.

Statybos zona ir riba

Statybos zona ir riba keičiamos atsižvelgiant į pakitusią situaciją – numatoma nauja transformatorinės vieta, o patekimas iki jos ir dalis jos apsaugos zonos patenka į patvirtintu detaliojo planu suprojektuotą statybos zoną ir ribą, todėl statybos zona sklype padalinama į dvi dalis, kurias atskira 3,5 m pločio servitutas:



Iš kitų pusių patvirtintu detaliojo plano koregavimu nustatyta statybos zonos riba nekeičiama.

Servituto koregavimas

Patvirtintu detaliojo plano koregavimu servitutas elektros kabelių tiesimui, transformatorinės statybai ir patekimui iki jos buvo suplanuotas prie sklypo šiaurinės ribos. Techninio projekto rengimo metu servitutą numatoma perkelti į sklypo vidurį, todėl patvirtintu DPK suplanuotas servitutas S2, kuris Registrų centre neįregistruotas, naikinamas, o vietoj jo projektuojamas naujas servitutas S. Projektuojamas servitutas skirtas AB ESO, jo plotas 849 m², plotis 3,5 m. Servitutas S:

2024-06-05-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	4	6	0

- Kelio servitutas (tarnaujantis) – teisė važiuoti transporto priemonėmis AB ESO.
- Servitutas (tarnaujantis) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas ir statyti bei eksploatuoti modulinę TP AB ESO.

Automobilių stovėjimo vietų koregavimas

Rengiamu detaliojo plano koregavimu tikslinamos automobilių stovėjimo vietos pietinėje sklypo pusėje. Šiaurinėje pusėje, virš projektuojamo serviuto esantys sprendiniai nekeičiami. Dalyje sklypo projektuojant sandėliavimo paskirties pastatą su administracine dalimi, buvo patikslintas tiek automobilių stovėjimo vietų poreikis, tiek jų išdėstymo sklype zonavimas. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ paskaičiuotas reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius 97 vt.:

- Skaičiuojant po 1 vt. 25 m² administracinių patalpų pagrindinio ploto (~670 m²), joms reikalingos 27 parkavimo vietos;
- Skaičiuojant po 1 vt. 200 m² sandėlių ploto (~13903 m²), jiems reikia 70 parkavimo vietų;
- Projektuojamame pastate numatomoms kitoms – pagalbinėms patalpoms (~800 m²), automobilių stovėjimo vietų skaičius nereglamentuojamas.

Lengvųjų automobilių stovėjimo vietos išdėstomos visame sklype, t.p. numatant parkavimo aikštelę ir prie administracinės dalies, o sunkiasvoriam transportui numatoma zona iškart įvažius iš duobliuojančio kelio. Visos stovėjimo vietos privalomus minimalius atstumus iki gyvenamosios paskirties pastatų ir gyvenamųjų teritorijų, dar neužstatytų gyvenamaisiais namais, išlaiko.

Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 107¹ punktą statomų, rekonstruojamų, atnaujinamų (modernizuojamų) ar kapitališkai remontuojamų negyvenamųjų pastatų automobilių saugyklose (nuo 5 iki 100 automobilių stovėjimo vietų) ne mažiau kaip 20 procentų bendro privalomo automobilių stovėjimo vietų turi būti užtikrinta galimybė įkrovimo priegais, iš jų 10 procentų automobilių stovėjimo vietų turi būti įrengiamos įkrovimo priegios, 10 procentų automobilių stovėjimo vietų – elektros kabelių kanalai. 20% nuo 97 vietų gauname 19,4 (20 vietų). Techninio projekto sprendiniuose numatoma 10 vietų su įkrovimo priegomis ir 10 vietų su elektros kabelių kanalais.

Remiantis STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“ 16 punkto 1 lentelė, kai bendrai įrengiamos 97 automobilių stovėjimo vietos 4 procentai nuo bendro automobilių stovėjimo vietų skaičiaus turi būti pritaikytos neigaliesiems, o minimalus A tipo automobilių stovėjimo vietų skaičius iš neigaliųjų automobilių stovėjimo vietų skaičiaus – 1% nuo bendro automobilių stovėjimo vietų skaičiaus, bet ne mažiau kaip 1 vieta. Techninio projekto sprendiniuose iš viso numatytos 4 vietos ($97 * 0,04\% = 3,88$), pritaikytos ŽN, iš kurių 1 vieta ($97 * 0,0075\% = 0,73$) A tipo. Visos ŽN pritaikytos vietos projektuojamos prie įėjimo į administracinę pastato dalį.

Želdynų plotų koregavimas

Patvirtintu detaliojo plano koregavimu numatytas apželdinamas sklypo plotas – 6611,2 m² (10% sklypo ploto). Patvirtinto detaliojo plano Aiškinamajame rašte bei pagrindinių sprendinių brėžinio pastaboje Nr. 20 nurodyta, kad „Pagal „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą“, pramonės ir sandėliavimo objektų sklypuose želdynams turi būti skirta ne mažiau kaip 10% sklypo ploto. Želdynų dislokacija gali būti tikslinama priklausomai nuo techninio projekto sprendinių“. Techninio projekto sprendiniuose numatoma išsaugoti visus 9 sklype augančius medžius, o bendras želdynų plotas numatomas ne mažesnis nei 10%. Techninio projekto sprendiniuose keičiama želdynų dislokacijos vieta pietinėje sklypo pusėje, kur šiuo metu rengiamas sandėliavimo paskirties pastato su administracinėmis patalpomis projektas. Želdynų zonos numatomos prie sklypo ribos šiaurės vakarų, pietvakarių ir pietryčių pusėse, papildomai numatant medžių ir krūmų barjerą nuo gyvenamųjų teritorijų ir pietryčių pusėje esančios sodybos.

Kiti reikalavimai

Vadovaujantis galiojančiu reglamentavimu pramonės ir sandėliavimo paskirties sklype pagal STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“, 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. Atstumas iki sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, gavus

2024-06-05-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	5	6	0

besiribojančio sklypo savininko sutikimą raštu, kai besiribojančio žemės sklypo naudojimo būdas yra pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija.

Patvirtintu detaliojo plano koregavimu suprojektuoti tarnaujantys kelio ir tinklų servitutai S1, S2 ir S7 Registrų centre kol kas neįregistruoti. Šiuo detaliojo plano koregavimu keičiama nustatyto tarnaujančio servituto S2, skirto AB ESO, vieta ir plotas. Kiti servitutai, numatyti patvirtinto detaliojo plano sprendiniuose, nekeičiami.

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

2024-06-05-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	6	6	0