KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2011-08-23 ĮSAKYMU NR. ĮS-1268 PATVIRTINTO KAUNO R. SAV., ALŠĖNŲ SEN., ŠNIŪRŲ K., ŽEMĖS SKLYPO, KADASTRO NR. 5247/0012:737, DETALIOJO PLANO KEITIMAS

PLANAVIMO TIKSLAI IR UŽDAVINIAI:

Prie patvirtintu detaliuoju planu suformuoto kitos paskirties žemės sklypo, esančio Kauno sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., Alytaus g. 24, kadastro Nr. 5247/0012:737, prijungti kitos paskirties žemės sklypą, esantį Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., Alytaus g. 22, kadastro Nr. 5247/0012:810 ir kitos paskirties žemės sklypą, esantį Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., Alytaus g. 28, kadastro Nr. 5247/0012:944.

Nustatyti planuojamo žemės sklypo naudojimo būdą - daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijos bei kitus teritorijos naudojimo reglamentus..

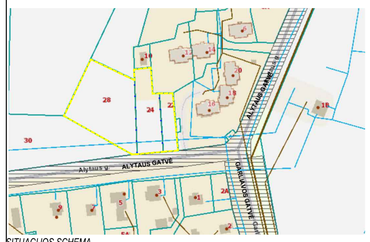
Planavimo sprendiniai turi neprieštarauti Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299, 2017-11-16 sprendimu Nr. TS-411, Kauno rajono savivaldybės tarybos 2020-05-28 sprendimu Nr. TS-233 sprendiniams.

PLANUOJAMA TERITORIJA

Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentai

Susisiekimo sistemos infrastruktūra

Ištrauka iš Kauno rajono sav. Bendrojo plano I-jo pakeitimo plano (T00073030, 2014-09-15)



SITUACIJOS SCHEMA

ŽEMĖS SKLYPAS **kad. Nr. 5247/0012:810** Mastaičių k.v.
Sklypas įregistruotas NT registre: **registro įrašo Nr. 44/1729503**
Adresas: **Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., Alytaus g. 22**
Pagrindinė tikslinė žemės sklypo paskirtis: **KITA**;
Naudojimo būdas: **Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos**;
Plotas: **0,0702 ha**;
Žemės sklype įregistruoti statiniai: **NĖRA**;
Žemės nuosavybės teisė:
UAB "Remonto Gidas", a.k. 303029661
UAB "Nektas", a.k. 304077285
Taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
- skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)
- melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)
- vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis)
- 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)

Servitutai: **įrašų nėra**

ŽEMĖS SKLYPAS **kad. Nr. 5247/0012:737** Mastaičių k.v.
Sklypas įregistruotas NT registre: **registro įrašo Nr. 44/1350418**
Adresas: **Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., Alytaus g. 24**
Pagrindinė tikslinė žemės sklypo paskirtis: **KITA**;
Naudojimo būdas: **Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos**;
Plotas: **0,1636 ha**;
Žemės sklype įregistruoti statiniai: **NĖRA**;
Žemės nuosavybės teisė:
UAB "Remonto Gidas", a.k. 303029661
UAB "Nektas", a.k. 304077285;
Taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
- kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)
- skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)
- elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
- elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius,vienuoliktasis skirsnis)
- vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis

Servitutai: **įrašų nėra**

ŽEMĖS SKLYPAS **kad. Nr. 5247/0012:944** Mastaičių k.v.
Sklypas įregistruotas NT registre: **registro įrašo Nr. 44/2423067**
Adresas: **Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., Alytaus g. 28**
Pagrindinė tikslinė žemės sklypo paskirtis: **KITA**;
Naudojimo būdas: **Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos**;
Plotas: **0,3623 ha**;
Žemės sklype įregistruoti statiniai: **NĖRA**;
Žemės nuosavybės teisė:
UAB "Remonto Gidas", a.k. 303029661
UAB "Nektas", a.k. 304077285;
Taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
- melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)
- skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)
- požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
- vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis)
- elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
- elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius,vienuoliktasis skirsnis)

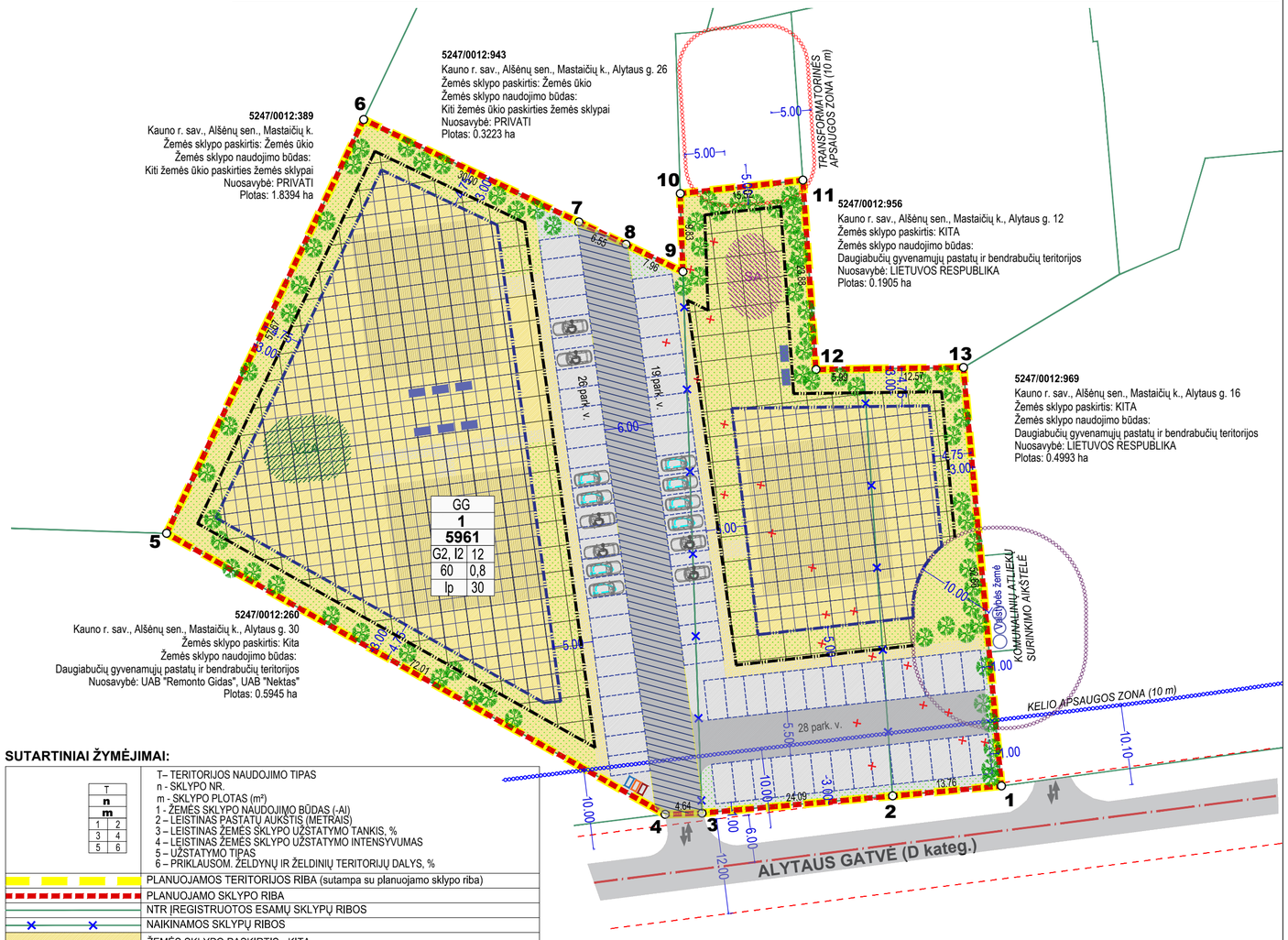
Servitutai: Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis) sklypo unikalus Nr. 4400-5280-6069 savininkams ir naudotojams (plotas 405kv.m.)

PASTABOS:

Šiuo projektu koreguojamas detalusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės Administracijos direktoriaus 2013-01- 23 d. įsakymu Nr. ĮS-1268.
Iniciatorių pageidavimu Detaliojo plano koregavimo sprendiniais prie esamo 0,1636 ha kitos paskirties žemės sklypo kad. Nr. 5247/0012:737, (Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., Alytaus g. 24), kurio naudojimo būdas Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, prijungiami du žemės sklypai, kurių naudojimo būdas - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos: sklypas Nr. kad. Nr. 5247/0012:810 (Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., Alytaus g. 22), kurio plotas 0,0702 ha bei sklypas Nr. kad. Nr. 5247/0012:944 (Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., Alytaus g. 28), kurio plotas 0,3623 ha. Sujungus visus tris sklypus į vieną, suformuojamas žemės sklypas **Nr. 1**, kurio **paskirtis - KITA, naudojimo būdai - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos ir Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos**, bei nustatomi kiti teritorijos reglamentai.
1. Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Kauno rajono savivaldybės Bendrojo plano I-jo pakeitimo (T00073030, 2014-09-15) sprendiniams. Planuojama gyvenamoji teritorija patenka į esamo užstatymo tankinimo teritoriją.
2. Detaliojo plano riba sutampa su planuojamo sklypo riba.
3. Sprendiniai už planuojamo sklypo ribų yra rekomendacinio pobūdžio.
4. Planuojamame sklype saugotinų želdinių nėra.
5. Planuojamame sklype esamas registruotas (5,5 m pločio) *Kelio servitutas* platinamas iki 6 metrų.
6. Sklype planuojama statyti tris daugiabučius (iki 12 butų) gyvenamuosius namus. Minimalus projektuojamam pastatui reikalingas automobilių stovėjimo vietų poreikis skaičiuojamas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai": daugiabučiui gyvenamajam pastatui ne mažiau kaip 1 stovėjimo vieta vienam butui. Vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės tarybos 2019-09-26 sprendimu Nr. TS-350 „Dėl minimalaus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus nustatymo", sklype nustatomas privalomas minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius - 2 vietos vienam butui, t.y. 73 automobilių parkavimo vietos. Automobilių stovėjimo aikštelės statybos riba atitraukta 1 m atstumu nuo sklypo ribos.
7. Brėžinyje pažymėta pastatų vieta preliminari, techninio projekto metu gali kisti statybos zonos ribose. Butų (patalpų) kiekis, automobilių stovėjimo skaičius ir jų išdėstymas planuojamame sklype gali būti tikslinamas techninio projekto metu, išlaikant būtinus atstumus iki gyvenamųjų pastatų, mokslo ir / ar gydymo įstaigų varstomų langų / vėdinimo sistemos oro ėmimo angų, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" XIII skyriaus 123 p. reikalavimais. Vadovaujantis punktu 123.8. lentelėje 32^1 nustatyti atstumai gali būti mažinami iki 5 m, jei projektuojama tam statiniui ar statinių grupei priklausanti automobilių saugykla. Atstumas matuojamas iki langų be savaiminio uždarymo mechanizmo.
8. Privalomųjų želdinių plotas planuojamai teritorijai yra ne mažiau 30% sklypo ploto, t.y. apie 1780 kv.m. Jų vieta gali būti tikslinama rengiant techninį projektą.
9. Sklype turi tilpti vaikų žaidimo aikštelė, elementari sporto aikštelė paaugliams ir vieta ramiam vyresnio amžiaus namo gyventojų poilsiui. Tam gali būti naudojamas želdynų plotas. Poilsio zona senyvo amžiaus ir kitiems žmonėms detalizuojama rengiant pastato techninį projektą pagal konkrečius pastato rodiklius. Žaidimų ir sporto aikštelės įrenginiai atitraukiami 1,0 m atstumu nuo sklypo ribos. Sporto aikštelė turi būti aptverta ažūriniu aptvaru. Projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas skaičiuojamas 1×b, m^2 (čia b - butų skaičius), bet ne mažesnis kaip 50 m^2. Vaikų žaidimo aikštelės projektiniai sprendiniai turi tenkinti saugos reikalavimus ir projektuojama ne arčiau kaip 10 m nuo buitinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelių, automobilių stovėjimo aikštelių ir gatvių. Vaikų žaidimų aikštelių insoliacijos laikas lygiadieniais (03. 22 ir 09. 22) turi būti ne trumpesnis kaip 2 val. Rekreaciniai plotai detalizuojami rengiant pastato techninį projektą pagal konkrečius pastato rodiklius.
10. Visi privažiavimai prie daugiaaukščių daugiabučių pastatų laiptinių, sklypo statinių turi turėti apsisukimo aikšteles, tinkamas apsisukti valymo, atliekų vežimo automobiliams. Tokie privažiavimai gali būti neprojektuojami iki paskutinės pastato laiptinės, jeigu atstumas iki jos yra ne didesnis kaip 25 m.
11. Gyvenamieji pastatai ir su jais susiję (jiems tarnaujantys) tame pačiame sklype statomi statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad būtų įgyvendinti teisės aktais nustatyti šiame sklype statomų bei esančių pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimai, taip pat šiame sklype esančių ar įrengiamų vaikų žaidimo aikštelių insoliacijos reikalavimai. Statinių išdėstymas sklype taip pat neturi pažeisti ir gretimų sklypų ir pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimų.
12. Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai". 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant į nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Skaičiuojama, jog detaliajame plane numatyti 12 m aukščio statiniai turi būti atitraukti nuo sklypo ribos 4,75 m. Nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.
13. Sklype yra inžinerinės komunikacijos: vandentiekis, buitinė kanalizacija, skirstomųjų dujotiekių, ryšio tinklai. Projektuojami pastatai bus prijungiami prie centralizuotų tinklų. Rengiant pastatų techninius projektus būtina gauti atitinkamų institucijų prijungimo sąlygas. Konkretūs inžinerinių tinklų sutvarkymo sprendiniai sprendžiami techninio projekto metu.
14. Planuojama teritorija atitinka „Gaisrinės saugos normos teritorinių planavimo dokumentams rengti" ir „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai" keliamus reikalavimus. Techninio projekto rengimo metu, sklypo plano sprendiniai turi užtikrinti gaisrinio transporto judėjimą sklype.
15. Išorinius gaisrus numatyta gesinti iš artimiausiai esamo gaisrinio hidranto Nr. 106, esančio Alytaus gatvėje, apie 90 m atstumu nuo planuojamo sklypo. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus
16. Planuojama teritorija atitinka STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" teritorijai keliamus reikalavimus.
17. Įvažiavimas į sklypą iš Alytaus gatvės. Atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų 12 metrų. Nustatoma 10 metrų kelio apsaugos zona nuo kelio briaunų. Kelio apsaugos zonoje galima tik statinių statyba susijusi su transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu.
18. Projektuojant pastatus ir statinius sklype nepažeisti trečiųjų asmenų teisių ir pagrįstų interesų, įvertinti insoliacijos sąlygas esamiems gyvenamiems namams gretimuose sklypuose.
19. Inžinerinius tinklus eksploatuoti, tiesti, rekonstruoti, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Turi būti užtikrintas inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų patekimas prie jų eksploatuojamų tinklų pagal reglamentuojamus LR teisės aktus. Numatytos ir išskirtos žemės zonos esamiems, išsaugojiems, naujiems bei perkeliamiems požeminių elektros kabelių tinklams. Elektros skirstomieji tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamaja dalimi. Inžineriniai tinklai, patenkantys į užstatymo zoną, turi būti iškeliami, prieš tai gavus atitinkamų institucijų sąlygas ir parengus projektą.
Detaliuoju planu numatytos principinės teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais galimybės. Statinių techninio projekto metu šie sprendiniai gali būti keičiami pagal atitinkamų institucijų išduotus reikalavimus.
20. Planuojama teritorija nepatenka į komunalinių, gamybinių objektų sanitarines apsaugos zonas. Sklype numatoma ūkinė veikla gretimoms teritorijoms įtakos neturės. Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės.
21. Detaliojo plano sprendinių koregavimas nepažeidžia ir nesuvaržo teises aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų labiau, negu iki tokių korekcijų atlikimo.

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ

Žemės sklypo (jo dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) kampų žymėjimas plane	Žemės sklypo (jo dalies) plotas, m^2	Teritorijos naudojimo reglamentas									Papildomi reglamentai		
			teritorijos naudojimo tipas	pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	žemės sklypo naudojimo būdas	Leidžiamasis pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus, m	Leidžiamasis pastatų aukštis: altitudė, m	Leidžiamasis užstatymo tankis (%)	Leidžiamasis užstatymo intensyvumas	užstatymo tipas	priklausomų želdynų ir želdinių teritorių dalys, %	pastatų aukštų skaičius	statinių paskirtys	servitutai	papildomi reikalavimai / apribojimai
1	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13	5961	Gyvenamoji teritorija (GG)	kitos paskirties žemė (KT);	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos paskirties objektų teritorijos (G2); Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)	12,0 m	-	60	0,8	laisvo planavimo užstatymas (lp)	30	1-3	**Visų tipų gyvenamosios paskirties pastatai**	*Kelio servitutas - S - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis) sklypo unikalus Nr. 4400-5280-6069 savininkams ir naudotojams (plotas 442 kv.m.)*	• skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) • melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) • vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis) • 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) • požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:

T	
n	
m	
1	2
3	4
5	6

T– TERITORIJOS NAUDOJIMO TIPAS
n - SKLYPO NR.
m - SKLYPO PLOTAS (m^2)
1 - ŽEMĖS SKLYPO NAUDOJIMO BŪDAS (-AI)
2 – LEISTINAS PASTATŲ AUKŠTIS (METRAIS)
3 – LEISTINAS ŽEMĖS SKLYPO UŽSTATYMO TANKIS, %
4 – LEISTINAS ŽEMĖS SKLYPO UŽSTATYMO INTENSYVUMAS
5 – UŽSTATYMO TIPAS
6 – PRIKLAUSOM. ŽELDYNŲ IR ŽELDINIŲ TERITORIJŲ DALYS, %

- PLANUOJAMOS TERITORIJOS RIBA (sutampa su planuojamo sklypo riba)
- PLANUOJAMO SKLYPO RIBA
- NTR ĮREGISTRUOTOS ESAMŲ SKLYPŲ RIBOS
- NAIKINAMOS SKLYPŲ RIBOS
- ŽEMĖS SKLYPO PASKIRTIS - KITA, NAUDOJIMO BŪDAS - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)
- NAUDOJIMO BŪDAS - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
- STATYBOS ZONA IR RIBA (kai pastatų aukštis iki 8,5 m)
- STATYBOS ZONA IR RIBA (kai pastatų aukštis iki 12 m)
- PRELIMINARI PASTATŲ VIETA
- SERVITUTAS
- PLANUOJAMI ŽELDYNAI (≥30% sklypo ploto)
- VZA — PRELIMINARI VAIKŲ ŽAIDIMO AIKŠTELĖ (≥50m^2)
- SA — PRELIMINARI SPORTO AIKŠTELĖS VIETA
- PRELIMINARI RAMAUS POILSIO VIETA
- PRELIMINARIOS AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETOS (STR 2.06.04:2014)
- PRELIMINARIOS ELEKTROAUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETOS
- PRELIMINARI NE|GALIJŲJŲ AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETA (STR 2.03.01:2019)
- GATVĖS AŠINĖ IR RAUDONOSIOS LINIJOS
- PLANUOJAMAS ĮVAŽIAVIMAS / IŠVAŽIAVIMAS, EISMO KRYPTIS
- SKLYPO RIBŲ POSŪKIO KAMPAI (TAŠKAI) IR JŲ NUMERIAI
- KOMUNALINIŲ ATLIEKŲ SURINKIMO KONTEINERIAI
- ELEKTRONINIŲ RYŠIŲ TINKLŲ APSAUGOS ZONA
- VANDENS TIEKIMO TINKLŲ APSAUGOS ZONA
- SKIRSTOMŲJŲ DUJOTIEKIŲ APSAUGOS ZONA
- ELEKTROS TINKLŲ APSAUGOS ZONA
- NAIKINAMI (PERKELIAMI) POŽEMINIAI ELEKTROS KABELIAI

SPRENDINIAMS PRITARIAME:

Kvalif. paž. Nr.	Projektuotojas: UAB „Topoprojektas“ Savanorių pr. 192 - 912, Kaunas, tel. Nr. 8-662-40124		**KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2011-08-23 ĮSAKYMU NR. ĮS-1268, PATVIRTINTO KAUNO R. SAV., ALŠĖNŲ SEN., ŠNIŪRŲ K., ŽEMĖS SKLYPO, KADASTRO NR. 5247/0012:737, DETALIOJO PLANO KEITIMAS**
	Direktorius	Darius Statkevičius 2024-05	**DETALIOJOPLANO SPRENDINIAI M1:500**
TPV0057	TPV	Edita Kudzmanienė 2024-05	
KALBA: LT	Iniciatorius: UAB "Remonto Gidas" UAB "Nektas"		**K-VT-52-23-564** — Lapas 1, Lapų 1