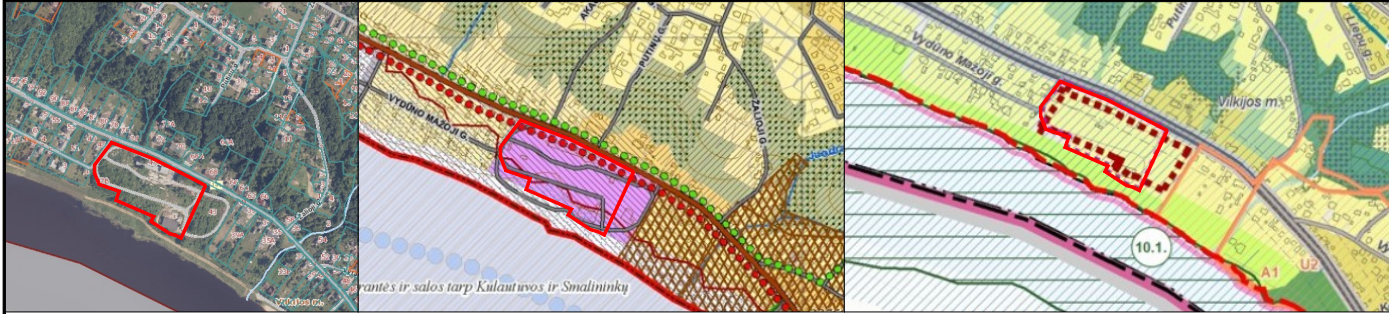




REGIA LT IŠTRAUKA

KAUNO R. SAV. TERITORIJOS BP I KEITIMO IŠTRAUKA

KAUNO R. SAV. TERITORIJOS BP II KEITIMO IŠTRAUKA

BENDRIEJI DUOMENYS

PLANAVIMO TIKSLAI IR UŽDAVINIAI:

Rengiamas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2011-09-29 sprendimu Nr.TS-267 patvirtinto žemės sklypo, Kauno r. sav., Vilkijos sen., Vilkijos m., Vydūno al. 47A, suformavimo prie turimo nekilnojamojo turto, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Vilkijos sen., Vilkijos m., Vydūno al. 47A, kadastro Nr. 5290/0001:502, kurio plotas 2,5762 ha.

Detaliojo planavimo tikslai:

Suplanuotoje teritorijoje dalies privalomųjų teritorijos naudojimo reglamentų keitimas.

Detaliojo planavimo uždaviniai:

Detalizuojant Kauno r. sav. teritorijos bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, keisti dalį koreguojamo žemės sklypo privalomųjų teritorijos naudojimo reglamentų (užstatymo tankį, užstatymo intensyvumą, užstatymo aukštumą, apželdinamos sklypo dalies, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridorių bei automobilijų parkavimo vietų išdėstymą) ir nustatyti kitus papildomus statybos reglamentus.

ŽEMĖS SKLYPO DUOMENYS:

Žemės sklypas:

- Kauno r. sav., Vilkija, Vydūno al. 47A
- Kadastro Nr. 5290/0001:502
- Unikalus Nr. 4400-2414-2794
- Plotas 2,5762 ha
- Žemės naudojimo paskirtis: kita
- Žemės naudojimo būdas: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
- Savininkas: : "MAREX Boats", UAB

ŽEMĖS SKLYPE ESANTYS ĮREGISTRUOTI STATINIAI:

- "1G1p" pastatas - medžio apdirbimo cechas, unik. Nr. 5292-8000-1018, pagrindinė naudojimo paskirtis - gamybos, pramonės, bendras plotas 453,61 m²;
- "2B2p" pastatas - administracinis, unik. Nr. 5292-8000-1020, pagrindinė naudojimo paskirtis - administracinė, bendras plotas 424,23 m²;
- "21P1m" pastatas - lentpjūvė, unik. Nr. 5292-8000-1096, pagrindinė naudojimo paskirtis - gamybos, pramonės, bendras plotas 608,54 m²;
- "3H1p" pastatas - transformatorinė, unik. Nr. 5292-8000-1030, pagrindinė naudojimo paskirtis - pagalbinio ūkio, užstatytas plotas 55,00 m²;
- "22H1p" pastatas - elektros pastotė, unik. Nr. 5292-8000-1163, pagrindinė naudojimo paskirtis - pagalbinio ūkio, užstatytas plotas 11,00 m²;
- Kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai (tvora (5vnt.), šaltigatvės, kanalizacijos šulinys (3vnt.), aikštelė, lauko tualetas, stoginės 5vnt. pjuvenų rezervuaras), unik. Nr. 5292-8000-1174, pagrindinė naudojimo paskirtis - kiti inžineriniai statiniai.

BENDROSIOS PASTABOS:

- Planuojama teritorija yra Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I pakeitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299, TPD reg. Nr. T00073030 (2017-11-16 tarybos sprendimu Nr. TS-411 patvirtinas BP I-ojo pakeitimo koregavimas) sprendiniuose – urbanizuojamos teritorijos: verslo, gamybos, sandėliavimo teritorijos; žemės naudojimo būdo ir pobūdžio turinys - kitos paskirties žemė: pramonės ir sandėliavimo teritorijos; komercinės paskirties objektų teritorijos; inžinerinės infrastruktūros teritorijos; atskirųjų želdynų teritorijos; atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo teritorijos; miškų ūkio paskirties žemė. Tai teritorijos, kuriose dominuoja pramonės, sandėliavimo, verslo ir gamybos statiniai. Šiose teritorijose bet kokia esama ir planuojama ūkinė veikla neturi daryti neigiamo poveikio greta esančiai visuomeneinei bei gyvenamajai aplinkai ir žmonių sveikatai. Teritorijai numatyti leistini naudojimo reglamentai: max UI≤1,0, max H= 15m (3a.).
- Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštarauja bendrojo planavimo dokumento sprendiniams.
- Kultūros vertybių registro duomenimis (https://kvr.kpd.lt) planuojama teritorija nepatenka į Lietuvos kultūros paveldo teritorijas bei jų apsaugos zonas.
- Vadovaujantis saugomų teritorijų valstybės kadastru duomenimis (https://stk.am.lt), planuojamoje teritorijoje ir betarpiškoje gretimybėje saugomų teritorijų nėra.
- DP koregavimu planuojamos teritorijos riba sutampa su planuojamųjų sklypų ribomis. Siūlomi sprendiniai už šios ribos yra rekomendacinio pobūdžio pasiūlymai.
- Nustatomas planuojamos teritorijos naudojimo tipas - pramonės ir sandėliavimo teritorijos; žemės naudojimo paskirtis - kita; nustatomas žemės naudojimo būdas: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.
- Atsižvelgiant, kad DP keitimo galiojimo laikas yra neterminuotas, formuojame žemės sklype numatoma maksimali užstatymo riba ir užstatymo zona (kiek tai leidžia esamų inžinerinių komunikacijų apsaugos zonos ir planuojami servitutai). Sklype numatomos galimos statinių paskirtys: 7.1. gamybos, pramonės paskirties pastatai; 7.3.- sandėliavimo paskirties pastatai; 9.1. pagalbinio ūkio paskirties pastatai; visi aptarnavimui reikalingi inžineriniai statiniai.
- Sklype Nr. 1 statybinė zona formuojama dalyje kelio apsaugos zonoje vadovaujantis LR Susisiekimo ministro įsakymu Nr. 3-353 (2021-07-20) "Dėl pritarimo projektui ar numatomi veikalai kelių apsaugos zonos tvarkos aprašo patvirtinimo", 5 punkte nurodytomis išimtimis: krašto kelio Nr. 141 Kaunas-Jurbarkas-Šilutė-Klaipėda ruože yra kitų pastatų ir anžimerinių statinių išskyrus susisiekimo komunikacijas, inžinerinius tinklus ir hidrotechninius statinius), esančių šalia tos pačios kelio pusės ruožo, ribojamo sankryžų, pusėje kelio apsaugos zona yra kompaktiškai užstatyta (tai yra užstatymo tankis didesnis kaip 20 procentų). Užstatymo kelio apsaugos zonoje skaičiavimus žiūrėti brėžinyje B-04 Kelio apsaugos zona.
- DP keitimo metu brėžinyje pateiktas vienas iš siūlomų užstatymo variantų, konkrečios statinių (pastatų, aikštelių, įvazų, inž. komunikacijų ir kt.) vietos turi būti tikslinamos rengiant techninius projektus, vadovaujantis statybos reglamentuojančiais teisės aktais.
- Statant statinius neturi būti pažeisti trečiųjų asmenų interesai, priešgaisriniai, aplinkosauginiai ir kiti reikalavimai bei normatyviniai atstumai nuo pastatų bei statinių iki žemės sklypo ribos. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimio sklypo ribos bei kiti reikalavimai: iki 8,5 m aukščio - ne mažesnis kaip 3,0 m; inžinerinių statinių, esančių sklype, išskyrus sklypo aptvarus - ne mažesnis kaip 1,0 m. Statant naujus statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai.
- Įvažiavimai/išvažiavimai į planuojamą sklypą yra esami, į sklypą patenkama iš Vydūno alėjos. Detalijame plane nurodytos įvažiavimo/išvažiavimo vietos yra sąlyginės ir gali būti keičiamos statinių techninių projektų metu.
- Planuojamoje teritorijoje yra registruoti esami servitutai, nauji nenustatomi.
[registruoti servitutai:
s1- Servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), įregistruotas pagal 2012-03-13 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio žemėtvarkos skyriaus vedėjo įsakymą Nr. 7VJ-(14.7.2.)-682, plotas 0.0467 ha.
s2- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) įregistruotas pagal 2012-03-13 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio žemėtvarkos skyriaus vedėjo įsakymą Nr. 7VJ-(14.7.2.)-682, plotas 0.0467 ha.
s3- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) įregistruotas pagal 2012-03-13 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio žemėtvarkos skyriaus vedėjo įsakymą Nr. 7VJ-(14.7.2.)-682, plotas 0.0467 ha.
- Automobilių parkavimo poreikiai planuojamame sklype nustatomi vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 107 punktu. Gamybos, pramonės paskirties pastatams: 1 vieta 100 m² darbo patalpų ploto arba 1 vieta 3 darbuotojams. Sandėliavimo paskirties pastatams: 1 vieta 200 m² sandėlių ploto arba 1 vieta 3 nuolatiniams darbuotojams. Prieklausoma statyti na ujus gamybos, pramonės paskirties pastatus, kuriems priklauso įrengti 1a/m vieta 100 m² darbo patalpų plotui, arba 3 darbuotojams 1 parkavimo vieta. Pagal planavimo iniciatoriaus pateiktą raštą, planuojamoje teritorijoje numatoma iki 50 darbuotojų. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 nuostatomis, skaičiavimasis parkavimo vietų poreikis yra 16,7 (apvalinant- 17). Parkavimo poreikis tikslinamas išdamus statinių statybos projekto rengimo etape.
- Detalijame plane numatytoje automobilijų saugyklos zonoje, pagal apskaičiuotą parkavimo vietų poreikį, parkavimo vietos gali būti įrengiamos pasirinktoje zonos vietoje, statybos projekto stadijoje.
- Statybos projektų stadijoje, teritorijoje numatomose automobilijų stovėjimo zonos turi būti suprojektuotos elektromobilių stovėjimo vietos su joms skirta įkrovimo įranga bei elektros tinklų infrastruktūra, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 107"p., 107P", 107"p. reikalavimais arba pagal projektavimą metu galiojančius analogiškus reikalavimus. Taip pat turi būti suprojektuotos neigaliųjų transporto parkavimo vietos, apskaičiuotos įvį kiekį pagal statybos projekto sprendinius numatytus pastato parametrus.
- Planuojamoje teritorijoje inžinerinė infrastruktūra yra dalinai išvystyta, yra eksploatuojami elektros, vandentiekio, buitinių, paviršinių nuotekų tinklai. Vykiant veiklą teritorijoje, kuriose yra taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovautis Lietuvos Respublikos specialiąjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (LRS 2019-06-06, Nr. XIII-2166).
- Projektuojamus inžinerinius tinklus žiūrėti aprūpinimo inžinerinėmis komunikacijomis brėžinyje. Inžinerinių komunikacijų apsaugos zonų plotai turi būti tikslinami, vadovaujantis LR specialiąjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 Nr. XIII-2166, atliekant kadastrinius matavimus. Inžinerinių komunikacijų iškelimo/pertvarkymo atveju sprendiniai privalo būti suderinti su inžinerinių komunikacijų savininkais. Esant reikalui turi būti registruoti atitinkami servitutai.
- TPD sprendiniai neprieštarauja Lietuvos kariuomenės 2025-06-16 teritorijų planavimo sąlygose Nr. REG36964595 nurodytiems reikalavimams, t.y., neplanuojami aviacijai galintys trukdyti statiniai, želdiniai, vėjo elektrinės ir kt. Sprendiniai neblogina Kauno rajone ir mieste esančių LR krašto apsaugos ministerijos ir LK dalinių valdomų ir naudojamų teritorijų naudojimo ir funkcionavimo sąlygų krašto apsaugos tikslams skirtose teritorijose.
- Gaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Išorės gaisrų gesinimui vanduo bus imamas iš Nemuno upės (privažiavimas iki upės per savivaldybės patikėtą laisvą valstybinę žemę). Esant poreikiui, statinių techninio projekto metu, papildomas ir didesnis vandens tiekimas gaisrui gesinti turi būti planuojamas įrengiant gaisrinių hidrantų esamo vandentiekio trasose. Priešgaisrinis vandentiekis turi būti įrengiamas vadovaujantis 1-547 /2024 (1.4 E) "Lauko gaisrinio vandentiekio linijų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės".
- Vadovaujantis STR 2.03.02:2005 "Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas" p.58, p.rie pastatų ir inžinerinių statinių pagal visą jų ilgį turi būti užtikrintas priešgaisrinių automobilijų privažiavimas: iš vienos pusės – kai pastato ar inžinerinio statinio plotis ne didesnis kaip 18 m ir iš dviejų pusių – kai plotis didesnis kaip 18 m. Detaliojo plano keitimo sprendiniai sudaro galimybę laisvai manevruoti gaisriniam autotransportui teritorijoje gaisro gesinimo atveju (privažiuoti, apsisukti).
- Planuojamoje teritorijoje yra nustatyta saugotinių želdinių. Žiūrėti brėžinį B-04 "Saugotinių želdinių schema".
- Priklausomųjų želdynų pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų sklypuose turi būti įrengta ne mažiau neg 10%. Teritorijos vakarinėje dalyje turi būti formuojamas 20 metrų želdinių buferis, skiriantis skirtingas ūkines veiklas (atskiriama pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija nuo vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų). Šis želdinių užimamas plotas gali būti įskaičiuojamas į priklausomųjų želdynų normos plotą.
- Nemuno paviršinio vandens telkinio apsaugos juosta sutampa su apsaugos zona (vadovaujantis išimtimi "Dėl Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo" p.6, 6.3.). Paviršinio vandens telkinio juosta ir zona yra 10 metrų ir pateikiama preliminarai, informaciniais tikslais. Į planuojamą sklypą nepatenka.
- Naikinamos šios žemės sklype nustatytos (NTR neįregistruotos) specialiosios žemės naudojimo sąlygos: paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos 2,5762 ha ir paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos 2,5762 ha (vadovaujantis aktualia redakcija "Dėl Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo", Nemuno upės apsaugos juosta ir zona į planuojamą sklypą nepatenka).
- Šį brėžinį skaityti kartu su aiškinamuoju raštu, kuris yra neatsiejama DP koregavimo dalis.

Sklypo Nr.	Sklypo plotas m ²	Teritorijos naudojimo tipas (tipai)	Žemės naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdas	Privalomieji reikalavimai										REGLAMENTŲ APRASOMOJI LENTELĖ																	
					Kiti reikalavimai										Žemės servitutai																	
					Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 2019-06-06 Nr.XIII-2166)										Žemės servitutai																	
					Servitutų turinys										Tarnaujantieji daiktai (serv. kodas)										Viešpataujantieji daiktai (serv. kodas) arba servituto gavėjai							
Erdv. kodas	Teritorijos, kurioje taikoma SŽNS, pavadinimas	plotas (ha)	statusas	Nr. plane	Plotas, m ²	statusas																										
1	25762	PR- pramonės ir sandėliavimo teritorija	kita	P- pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	8,50 - 15,00	45,60	60	0,8	7,00	pi (pramonės ir infrastruktūros objektų kompleksai)	10	1-3	7.1. gamybos, pramonės paskirties pastatai; 7.3.- sandėliavimo paskirties pastatai; 9.1. pagalbinio ūkio paskirties pastatai; visi aptarnavimui reikalingi inžineriniai statiniai.	102	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antras skirsnis); teritorijos unik.nr. 100636061	1,0030	įregistruota	s1	467	įregistruotas	Servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)										(208)	
														106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtas skirsnis); teritorijos unik.nr. 100333625	0,0105	įregistruota	s2	467	įregistruotas	Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)										(207)	
														106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtas skirsnis); teritorijos unik.nr. 100243456	0,0308	įregistruota	s3	467	įregistruotas	Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)										(206)	
														106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtas skirsnis); teritorijos unik.nr. 100232328	0,0044	įregistruota															
														106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtas skirsnis); teritorijos unik.nr. 100217687	0,0387	įregistruota															
														106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtas skirsnis); teritorijos unik.nr. 100215302	0,0301	įregistruota															
														164	Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis)	2,5762	naikinama															
														163	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septyntasis skirsnis)	2,5762	naikinama															
														149	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)	0,1472	tikslinama															
														106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtas skirsnis)	0,0247	tikslinama															

SKLYPO RIBŲ POSŪKIO TAŠKŲ KOORDINATĖS , UKS-1994			
NR.	KODAS	X	Y
1	R	6100843.14	472467.50
2	R	6100826.36	472510.42
3	R	6100808.09	472557.52
4	R	6100777.71	472617.37
5	R	6100769.46	472633.62
6	R	6100749.51	472671.58
7	R	6100635.36	472618.49
8	R	6100641.51	472606.44
9	R	6100644.95	472593.95
10	R	6100671.51	472553.15
11	R	6100682.00	472558.81
12	R	6100717.59	472477.25
13	R	6100736.96	472483.99
14	R	6100752.09	472440.34
15	R	6100776.42	472430.53
16	R	6100794.43	472430.53
17	S	6100746.74	472623.14
18	S	6100753.99	472606.33

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI	
1	Sklypo žymuo (numeris) plane
1234	Sklypo plotas kv. m
T	T - teritorijos naudojimo tipas (sutrumpinimai brėžinyje pagal erdvinį duomenų specifikaciją)
1 2	1 - žemės naudojimo būdas (-ai) (sutrumpinimai brėžinyje pagal erdvinį duomenų specifikaciją)
3 4	2 - leistinas pastatų aukštis (metrais)
3 4	3 - leistinas sklypo užstatymo tankis (procentais)
3 4	4 - leistinas sklypo užstatymo intensyvumas
5 6	5 - užstatymo tipas
5 6	6 - priklausomųjų želdynų teritorijos dalys, %
7	7- tūrio tankis
	Planuojamos teritorijos riba
	Planuojamos teritorijos (sklypo) ribos
	Gretimų sklypų ribos
	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
	Statybos riba
	Skirtingų reglamentų riba
	Esamo pastato statybos riba
	Statybos zona, leistinas aukštینگumas 8,5m.-15,00m.
	Statybos zona,leistinas aukštینگumas 15,00m.
	Esamo pastato statybos zona, aukštینگumas nekeičiamas
	Statybos zona, iškelus inžinerinius tinklus
	Automobilių parkavimo aikštelių statybos zona
	Inžinerinių tinklų apsaugos zonos
	Krašto kelio Nr. 141 apsaugos zona 50m
	Esamos dangos (žvyras, asfaltas)
	Esami registruoti statiniai
	Įregistruoti susisiekimo inžineriniai statiniai (gatvės ir keliai)
	Siūloma preliminarai pastatų vieta
	Priklausomųjų želdynų zonos
	Įregistruoti servitutai
	KITI REGLAMENTAI IR PAŽYMĖJIMAI
	Preliminarios įvažų į (iš) sklypus vietos
	Sklypo ribų posūkio taškai
	Preliminari Nemuno upės pakrantės apsaugos juosta ir zona 10 m

KVAL. PATV. DOK. NR.		RR TORRAU STUDIO UAB "TORRAU", kodas 153073297 Įstatybinis 12 Esmos patalpa Nr. 13708075005, el. pašto adresas: info@torrau.lt		PROJEKTO PAVADINIMAS Kauno rajono savivaldybės tarybos 2011-09-29 sprendimu Nr. TS-267 patvirtinto žemės sklypo, Kauno r. sav., Vilkijos sen., Vilkijos m., Vydūno al. 47A, suformavimo prie turimo nekilnojamojo turto, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Vilkijos sen., Vilkijos m., Vydūno al. 47A, kadastro Nr. 5290/0001:502	
ATP 1097	PV	M. Torrau		2025-06	DOKUMENTO PAVADINIMAS PAGRINDINIS REGLAMENTŲ BRĖŽINYS
LT	Organizatorius: Kauno r. savivaldybės administracija	Planavimo iniciatoriai: UAB "Marex boats" kodas 125841097	DOKUMENTO ŽYMUO 2025/08-TDP-SFB.01		
			MASTELIS	LAPAS	LAPŲ
			1:1000	1	1