

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

TURINYS

1. BENDRIEJI DUOMENYS	2
1.1. TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGOS	2
2. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS	2
2.1. PATVIRTINTI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI	2
2.1.1. KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENROJO PLANO I KEITIMAS	2
2.1.2. SPECIALIEJI PLANAI	5
2.1.2.1. Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo koregavimas	5
2.1.2.2. Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas	6
2.1.2.3. Vietinės reikšmės kelių išdėstymo žemėtvarkos schema	6
2.1.2.4. Kauno rajono savivaldybės šilumos ūkio specialusis planas	7
2.1.3. DETALIEJI PLANAI	7
2.1.4. ŽEMĖS VALDOS PROJEKTAI	8
2.2. SAUGOMOS TERITORIJOS	10
2.3. PLANUOJAMA TERITORIJA	11
2.3.1. ĮREGISTRUOTIEJI DUOMENYS	11
2.3.2. PATVIRTINTU DETALIOJO PLANO DOKUMENTU NUSTATYTI TERITORIJOS APRIBOJIMAI	12
2.4. KITI PLANUOJAMOS TERITORIJOS DUOMENYS	12
2.4.1. ŽEMĖS SERVITUTAI	12
2.4.2. SAUGOTINI ŽELDINIAI	12
2.4.3. TERITORIJOJE ESANTYS STATINIAI	12
2.4.4. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA	13
2.4.5. SUSISIEKIMO SISTEMA	13
2.5. GRETIMOS TERITORIJOS	13
3. PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI	13
3.1. TERITORIJOS PLANUOJAMI ŽEMĖS SKLYPAI	13
3.2. STATYBOS REGLAMENTAI	14
3.3. TERITORIJOJE TAIKOMOS IR TIKSLINAMOS SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS (SŽNS)	15
3.4. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS IR VEIKLOS RIBOJIMAI JŲ TERITORIJOSE	16
3.5. SERVITUTAI	19
3.6. NUMATOMA VEIKLA TERITORIJOJE, PASTATŲ PASKIRTYS	19
3.7. ASMENŲ GYVENAMOSIOS APLINKOS APSAUGA	19
3.8. ŽELDINIAI	20
3.9. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA	22
3.10. TRANSPORTAS	22
3.11. AUTOMOBILIŲ SAUGYKLAS	22
3.12. GAISRINĖS SAUGOS REIKALAVIMAI	23
4. IŠVADOS	23
5. DETALIOJO PLANO GRAFINĖ DALIS	24

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



Kauno rajono
savivaldybės
administracija

UAB „MAREX boats“

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/10-TDP.AR

K-VT-52-25-700

1 iš 24

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Teritorijų planavimo dokumento 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 koregavimą žemės sklype Kauno r. sav., Vilkijos sen., Vilkijos m., Vydūno al. 47A, kadastro Nr. 5290/0001:502, kurio plotas 2,5762 ha.

Planavimo pagrindas – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-05-16 įsakymas Nr. JS-1095 „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo“, Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-06-12 įsakymas Nr. JS-1337 „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“, Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis (2025-06-12 Nr. S-1117), planavimo sąlygos.

Detaliojo planavimo tikslai – suplanuotoje teritorijoje dalies privalomųjų teritorijos naudojimo reglamentų keitimas.

Detaliojo plano organizatorius – Kauno rajono savivaldybės administracija.

Detaliojo plano iniciatorius – UAB „MAREX boats“.

Detaliojo plano rengėjas – UAB „Mtarch“, proj. vad. M. Torrau, atestato Nr. A 1097.

SPAV – strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neatliekamas.

Planavimo procedūros – detaliųjų planų keitimo ir viešinimo procedūros atliekamos bendrąja tvarka. Konceptija nerengiama, urbanistinė idėja nerengiama, atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai parengti neorganizuojamas.

1.1. TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGOS

AB "Energijos skirstymo operatorius", REG36874066, 2025-06-13 (teritorijų planavimo sąlygos)

Telia Lietuva, AB, REG36884118, 2025-06-13 (teritorijų planavimo sąlygos)

Akinė bendrovė "Via Lietuva", REG36942024, 2025-06-16 (teritorijų planavimo sąlygos)

Lietuvos kariuomenė, REG36964595, 2025-06-16 (teritorijų planavimo sąlygos)

Aplinkos apsaugos agentūra, REG37036880, 2025-06-17 (teritorijų planavimo sąlygos)

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos, REG37168814, 2025-06-19 (teritorijų planavimo sąlygos)

Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos, REG37348425, 2025-06-23 (teritorijų planavimo sąlygos)

Kauno rajono savivaldybės administracija, REG37428335, 2025-06-26 (teritorijų planavimo sąlygos)

Uždaroji akcinė bendrovė "Kauno vandenys", REG37667484, 2025-07-01 (pranešimas apie teritorijų planavimo sąlygų neišdavimą laiku)

Uždaroji akcinė bendrovė "Giraitės vandenys", REG37623432, 2025-06-30 (teritorijų planavimo sąlygos).

2. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

2.1. PATVIRTINTI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI

2.1.1. KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO I KEITIMAS

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

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



Kauno rajono
savivaldybės
administracija

UAB „MAREX boats“

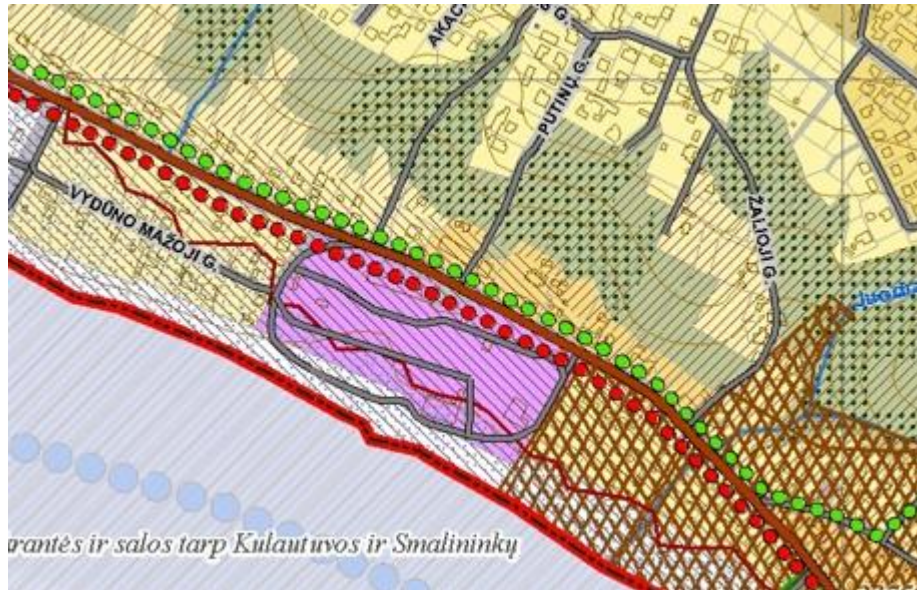
Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/10-TDP.AR
K-VT-52-25-700

2 iš 24

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 visuomeninei bei gyvenamajai aplinkai ir žmonių sveikatai.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštarauja bendrojo planavimo dokumento sprendiniams.



SUTARTINIAI ŽENKLAI	
	Vilkijos m. administracinė riba
	Priepilauka
	Įregistruotų sklypų ribos
	Horizontalės
	Kanalai
	Esamas užstatymas miesto ribose
	Užstatyta teritorija už miesto ribų (BP l-ojo pakeitimo sprendinius už miesto ribų žr. „Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinyje“ M1:5000)
	Parkai, skverai, žaliosios jungtys (pagal „Kauno rajono savivaldybės teritorijoje esančių želdinių tvarkymo projektą“)
	Kapinės
	Mišakai
	Mišakai už miesto ribų
	Orientacinė galimų potvynių teritorija
	Planuojama boninė užtvara
Gamtinis karkasas:	
	Nacionaliniai migracijos koridoriai
	Nacionaliniai migracijos koridoriai urbanizuotos teritorijose
	Rajoniniai ir vietiniai migracijos koridoriai
Susisiekimo infrastruktūra:	
	Krašto kelias
	Rajoninis kelias
	Getvė
	Perspektyvinė getvė (suplanuota iki BP l-ojo pakeitimo rengimo pradžios)
Turistiniai maršrutai:	
	Nacionalinė dviračių trasa
	Autoturizmo trasa „Nemuno kelias“
	Nacionalinė vandens turizmo trasa
Kultūros paveldo objektai ir teritorijos:	
	Kultūros paveldo objektas (unikalus Nr.)
	Kultūros paveldo objekto teritorija (unikalus Nr.)
Elektros tiekimo infrastruktūra (Informacijos šaltinis AB „LITGRID“):	
	35 kV transformatorių pastotė
	35kV elektros tinklų oro linija
	110kV elektros tinklų oro linija
	Elektros linijos apsaugos zona
Pastabos:	
1. Kapinės ir jų apribojimai (pagal „Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“ 67 punktą);	
2. Vandens telkiniai ir jų apribojimai (pagal „Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“ XXVIII skyrių);	
3. Nekilnojamojo kultūros paveldo objektų teritorijose, apsaugos zonos veikla planuojama pagal nustatomus paveldosaugos reikalavimus, parengtus vedovaujantis Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo nuostatomis. Kultūros paveldo tvarkyba atliekama pagal nustatytus paveldosaugos reikalavimus;	
4. Bendrąjį planą sudaro raštu ir grafiškai išreikštų teritorijų planavimo sprendinių rezultatų visuma;	
5. Gamtinio karkaso teritorijose taikomi papildomi reikalavimai urbanizacijai bei teritorijų tvarkymui (žr. Bendrojo plano sprendinių atkinamojo rašto 9 skyrių);	
6. Vedovaujantis LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo (žin. 2004, Nr. 153-5571) 13 straipsnio 5 punktu kultūros paveldo objektų teritorijai numatyti pagrindinė (arba kaip papildomą) konservacinę (saugojimo) žemės naudojimo paskirtį. Kauno tvirtovės objektų teritorijose nenumatyti miško ar kitokių želdynų teritorijų;	
7. Teritorijose, kurios patįmi potvynių rizika, atskirų sklypų, kuriuose numatomos gyvenamųjų ar negyvenamųjų pastatų statybos, žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentai turi būti rengiami kartu su viso miestelio į potvynių rizikos zoną patenkančios teritorijos apsaugos nuo potvynių priemonių projektu. Šie reikalavimai galioja tol, kol bus patvirtinti potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapiai bei potvynių rizikos vėlymo planai.	

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL

TORRAU
STUDIO

Kauno rajono
savivaldybės
administracija

UAB „MAREX boats“

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/10-TDP.AR

K-VT-52-25-700

3 iš 24

Verslo, gamybos, sandėliavimo teritorijos		Teritorijos, kuriose dominuoja pramonės, sandėliavimo, verslo ir gamybos statiniai. Šiose teritorijose bet kokia esama ar planuojama ūkinė veikla neturi daryti neigiamo poveikio greta esančiai visuomeninei bei gyvenamajai aplinkai ir žmonių sveikatai	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.
---	--	--	--

1 pav. Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I pakeitimo ištrauka

Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-ojo keitimo (atliktas viešas visuomenės supažindinimas su sprendiniais) sprendiniuose (paslaugos Nr. K-RJ-52-19-452) planuojama teritorija patenka į teritorijas, kurioms rengiami detalieji planai, siūloma konversija.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštarauja bendrojo planavimo dokumento sprendiniams:

- bendrojo planavimo dokumente teritorijai yra nurodytas žymėjimas "siūloma konversija", kuri yra siūlymo lygmens sprendinys, nesudarantis imperatyviųjų prielaidų teritorijos konversijai iš aktualios de jure padėties;
- bendrojo planavimo dokumento aiškinamoji dalis nustato, kad esamos pramonės teritorijos gali būti ne tik eksploatuojamos pagal esamą būklę bet netgi ir plečiamos (aiškinamosios dalies Skyrius 2 „Funkcinės zonos taikomi bendrieji tekstiniai reglamentai“): "(...) *punktas 20 „Funkcinėse zonose, kai pagal jų sprendinius nenumatoma galimybė keisti žemės paskirtį į kitos paskirties žemę pasirenkant naudojimo būdą pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, esamos (iki šio bendrojo plano keitimo įsigaliojimo registruotos nekilnojamojo turto registre) pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos gali būti didinamos iki 20% esamo ploto. Tokiu atveju taikoma šio skyriaus 16 punkto nuostata, maksimalus užstatymo aukštis aukštais/metrtais – 3 a./15 m., maksimalus užstatymo tankis sklype % - 60, maksimalus užstatymo intensyvumas/užstatymo tūrio rodiklis – 1,2/7. Tuo atveju, jei tokios teritorijos patenka į gamtinį karkasą, taikomi gamtinio karkaso nuostatai (tame tarpe dėl užstatymo parametrij)."*



RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL

TORRAU
STUDIO

Kauno rajono
savivaldybės
administracija

UAB „MAREX boats“

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/10-TDP.AR

K-VT-52-25-700

4 iš 24

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

ESAMOS ADMINISTRACINĖS RIBOS

Duomenų dalinis Nr. 6

- Kauno rajono savivaldybės riba
- Seniūnijos riba
- Gyvenamųjų vietovių ribos:
 - Kauno rajono savivaldybės miestų ribos
 - Kauno rajono savivaldybės kitų gyvenamųjų vietovių ribos
- Kitos ribos:
 - Detalizacijos ribos
 - Teritorijos, kurioms rengiami detalieji planai
 - Siūloma konversija

TERITORIJOS FUNKCINĖS ZONOS

- Gyvenamoji mažo užstatymo intensyvumo zona
- Gyvenamoji vidutinio užstatymo intensyvumo zona
- Gyvenamoji intensyvaus užstatymo zona
- Specializuotų kompleksų zona (su komercinės paskirties objektų galimybe)
- Specializuotų kompleksų zona (be komercinės paskirties objektų)

- Specializuotų kompleksų zona (rekreacinės teritorijos)
- Inžinerinės infrastruktūros zona
- Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona
- Vandenviečių zona
- Rekreacinių miškų zona
- Intensyviai naudojamų želdynų zona
- Ekstensyviai naudojamų želdynų zona
- Ekstensyviai naudojamų rekreacinių teritorijų zona
- Vandenių zona

SAUGOMOS TERITORIJOS

Duomenų dalinis Nr. 2

Esami draustiniai

- (3.1) Draustinio riba ir Nr. eksplikacijoje
- 3.2 - Ringovės entomologinis draustinis
- 3.4 - Pašūvos botaninis draustinis

Esami biosferos poligonai

- (6.1) Biosferos poligono riba ir Nr. eksplikacijoje
- 6.1 - Padauguvos miško biosferos poligonas

2 pav. Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-ojo keitimo ištrauka

2.1.2. SPECIALIEJI PLANAI

2.1.2.1. Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo koregavimas

Planas patvirtintas 2021-07-01 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-256. Pagal šio plano sprendinius planuojama teritorija nepatenka į centralizuoto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo zoną. Šalia planuojamos teritorijos ir joje yra išsidėstę centralizuotų vandens tiekimo, buitinių nuotekų tinklų trasos, prie kurių, planuojant teritoriją, yra techninė galimybė prijungti planuojamos statinius.



3 pav. Kauno rajono savivaldybės teritorijos geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo koregavimas ištrauka

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL

TORRAU
STUDIO

Kauno rajono
savivaldybės
administracija

UAB „MAREX boats“

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

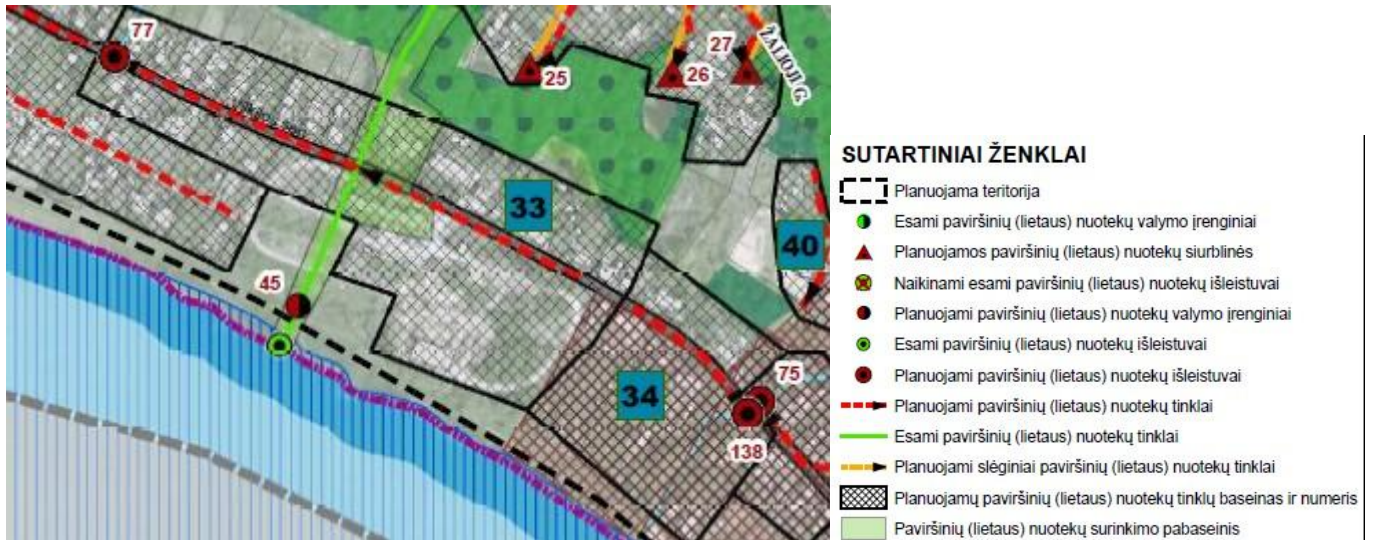
2025/10-TDP.AR

K-VT-52-25-700

5 iš 24

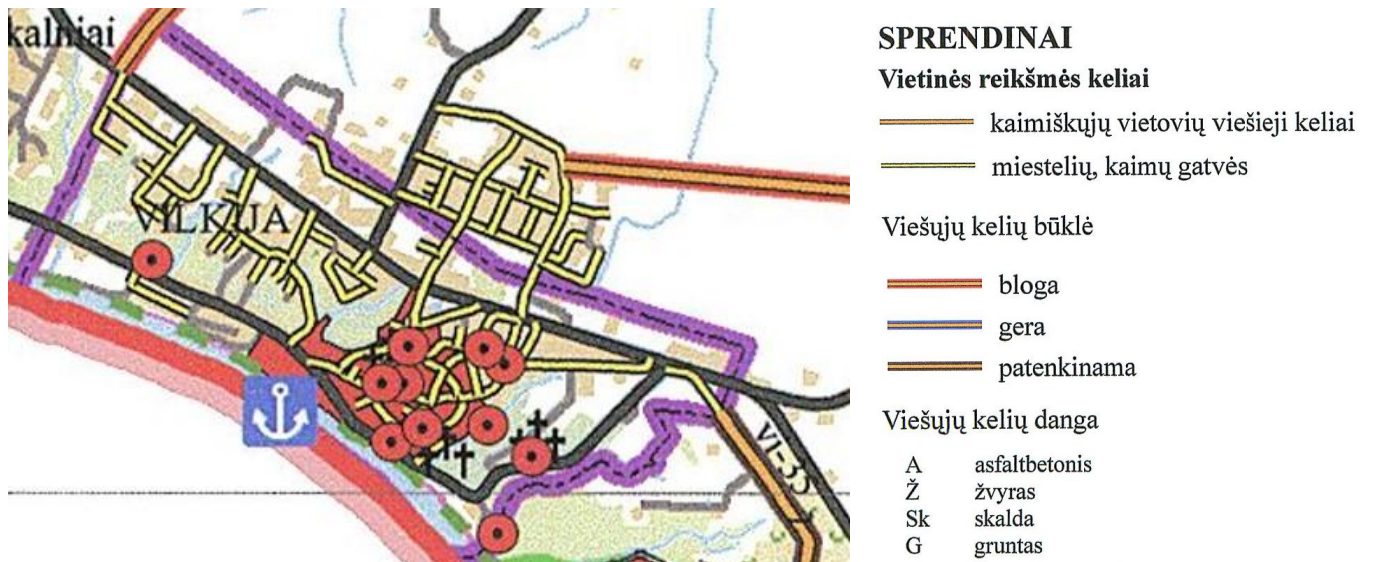
2.1.2.2. Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas

Patvirtintas 2019-09-26 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-345, sprendiniuose planuojama teritorija patenka į centralizuotų paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų surinkimo baseiną Nr. 33. Planuojamoje teritorijoje yra išsidėstę paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai. Taip pat šalia planuojamos teritorijos yra paviršinių (lietaus) nuotekų išleistuvai, planuojami paviršinių (lietaus) nuotekų valymo įrenginiai.



4 pav. Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano ištrauka

2.1.2.3. Vietinės reikšmės kelių išdėstymo žemėtvarkos schema



5 pav. Vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemos ištrauka

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL

TORRAU
STUDIO

Kauno rajono
savivaldybės
administracija

UAB „MAREX boats“

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/10-TDP.AR

K-VT-52-25-700

6 iš 24

2.1.2.4. Kauno rajono savivaldybės šilumos ūkio specialusis planas

Patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2012 m. sausio 26 d. sprendimu Nr. TS-43, sprendiniais planuojama teritorija nepatenka į centralizuotą šilumos tiekimo zoną.



6 pav. Kauno rajono savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano ištrauka

Kitų Kauno rajono savivaldybės teritorijos specialiųjų planų sprendinių planuojamoje teritorijoje nėra.

2.1.3. DETALIEJI PLANAI

Planuojama teritorija patenka su sklypu, kuriam parengtas ir patvirtintas detalusis planas (brėžinyje pažymėta DP-1).

DP-1. “Žemės sklypo suformavimo prie turimo nekilnojamojo turto Vydūno al.47A, Vilkijos m., Vilkijos sen., Kauno r., pagrindinės žemės naudojimo paskirties, naudojimo būdo/ pobūdžio teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reglamento nustatymo detalusis planas” patvirtintas Kauno r. savivaldybės tarybos 2011-09-29 d. sprendimu Nr. TS-267 (T00027253).

Visoje nagrinėjamoje teritorijoje daugiau patvirtintų detaliųjų planų nėra.

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL

TORRAU
STUDIO

Kauno rajono
savivaldybės
administracija

UAB „MAREX boats“

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/10-TDP.AR
K-VT-52-25-700

7 iš 24

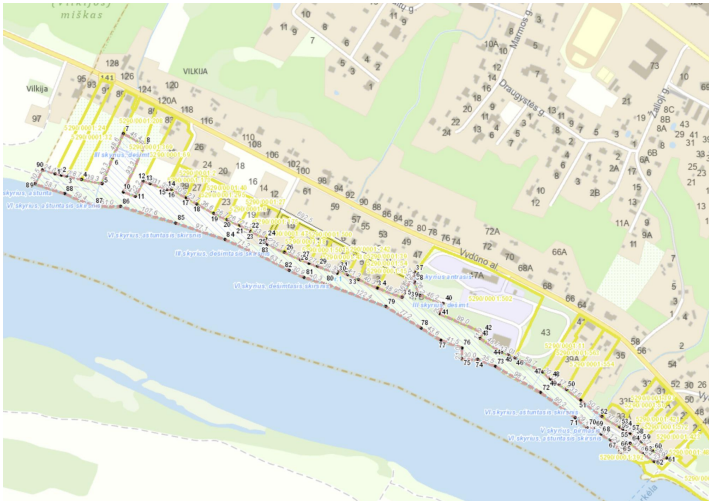


7 pav. TPDR žemėlapis ištrauka

2.1.4. ŽEMĖS VALDOS PROJEKTAI

Nagrinėjamoje teritorijoje nustatyti žemiau išvardinti patvirtinti žemės valdos projektai.

ZP-1. “Valstybinės žemės sklypo, esančio Kauno r. sav., Vilkijos sen., Vilkijos m., palei Nemuno upę, apie 6,67 ha ploto, formavimo ir pertvarkymo projektas” (ZSFP-119027). Projekto tikslai ir uždaviniai: suformuoti naują valstybinės žemės sklypą, kurio paskirtis bus – kita, naudojimo būdas – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos.



8 pav. ZPDRIS žemėlapis ištrauka

ZP-2. „Žemės sklypo, kadastro Nr. 5290/0001:8, esančio Kauno r. sav., Vilkijos sen., Vilkijos m., Vydūno al. 39, formavimo ir pertvarkymo projektas” (ZSFP-89787). Projekto tikslai ir uždaviniai: padalinti žemės sklypą į du ar daugiau žemės sklypų. Vienam iš padalintų žemės sklypų nustatyti naudojimo būdą – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

RENGĖJAS	ORGANIZATORIUS	INICIATORIUS	PROJEKTO VADOVAS	DOKUMENTO ŽYMUO	PSL
TORRAU STUDIO	Kauno rajono savivaldybės administracija	UAB „MAREX boats“	Marius Torrau PV atestato Nr. A1097	2025/10-TDP.AR K-VT-52-25-700	8 iš 24
UAB „MTARCH“, KODAS 135073297 V.PUTVINSKIOG.17-4,KAU NAS44243,TEL.NR.+37068714585					



9 pav. ZPDRIS žemėlapis ištrauka

ZP-3. „Valstybinės žemės sklypo, esančio Vydūno al. 37, Vilkija, Vilkijos sen., Kauno r. sav., formavimo ir pertvarkymo projektas“ (ZSFP-73150). Projekto tikslai ir uždaviniai: suformuoti valstybinės žemės sklypą esamiems statiniams (unikalus Nr. 5294-8000-5016, Nr. 5294-8000-5027, Nr. 5294-8000-5038, Nr. 5294-8000-5049, Nr. 5294-8000-5050, Nr. 4400-5021-1624, Nr. 4400-5021-1619, Nr. 4400-5021-1584, Nr. 4400-5021-1608, Nr. 4400-5021-1573) eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį.



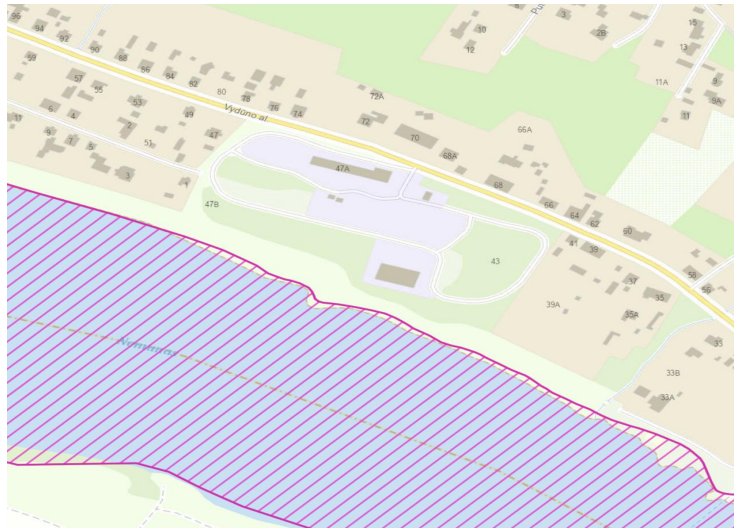
10 pav. ZPDRIS žemėlapis ištrauka

2.2. SAUGOMOS TERITORIJOS

Planuojama teritorija į saugomas teritorijas ar jų buferines zonas nepatenka.

Planuojama ir nagrinėjama teritorija į gamtos paminklų, kultūros paveldo objektų teritorijas ir apsaugos zonas bei pozonius nepatenka.

Planuojama ir nagrinėjama teritorija į Natura 2000 buveinių apsaugai svarbias teritorijas (BAST) ir paukščių apsaugai svarbias teritorijas (PAST) nepatenka, gretimoje kaimynystėje yra išsidėsčiusi saugoma teritorija-Nemuno upės pakrantės ir salos tarp Kulautuvos ir Smalininkų (kodas 1100000000011), kurios steigimo tikslas yra paukščių apsaugai svarbios teritorijos (saugomos rūšys: mažoji žuvėdra (*Sterna albifrons*)).



11 pav. Saugomų teritorijų valstybės kadastro ištrauka

Planuojama ir nagrinėjama teritorija į gamtinio karkaso teritoriją nepatenka.

Artimiausia NKV teritorija – **Vilkijos senojo miesto vieta** (kodas 23759) yra pietryčių kryptimi, apytikriai už 70 m. nuo planuojamos teritorijos

Vilkijos miesto istorinė dalis (kodas 17123) yra pietryčių kryptimi, apytikriai už 250 m.

Stogastulpis (kodas 9221) yra rytų kryptimi, apytikriai už 740 m.

Antrojo pasaulinio karo Sovietų Sąjungos karių palaidojimo vieta (kodas 10918) yra pietryčių kryptimi, apytikriai už 770 m.

Klebonijos pastatas (kodas 10917) yra pietryčių kryptimi, apytikriai už 840 m.

Knygnešių kapas (kodas 20958) yra rytų kryptimi, apytikriai už 1040 m.

Antkapinis koplytstulpis (kodas 1377), **Antkapinis koplytstulpis** (kodas 1376), **Antkapinis koplytstulpis** (kodas 26176) yra rytų kryptimi, apytikriai už 1100 m.

Vilkijos žydų senosios kapinės (kodas 2731) yra pietryčių kryptimi, apytikriai už 1215 m.

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL

TORRAU
STUDIO

Kauno rajono
savivaldybės
administracija

UAB „MAREX boats“

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/10-TDP.AR

K-VT-52-25-700

10 iš 24



12 pav. KVR kadastro ištrauka

2.3. PLANUOJAMA TERITORIJA

Detaliojo plano koregavimo tikslas - dalies privalomųjų teritorijos naudojimo reglamentų keitimas žemės sklype Vydūno al. 47A, Vilkija, Kauno r. sav., kadastro Nr. 5290/0001:502.

Galiojančiu teritorijos planavimo dokumentu teritorijai yra nustatyti šie statybos reglamentai:

Žemės sklypui nustatyti statybos reglamentai			
Eil. Nr.	Statybos reglamento pavadinimas	Kiekis	Pastabos
1	Užstatymo tankis	0,06	nustatytas klaidingas rodiklis (nurodyta proporcinė dalis, ne procentai)
2	Užstatymo intensyvumas	0,24	
3	Užstatymo tūrio tankis	nenustatyta	
4	Užstatymo aukštingumas	15,0m	
5	Apželdinta sklypo dalis	nenustatyta	

2.3.1. ĮREGISTRUOTIEJI DUOMENYS

1. Žemės sklypo Vydūno al. 47A, Vilkija, Kauno r. sav., plotas 2.5762 ha, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, sklypo kadastrinis Nr. 5290/0001:502, unikalus Nr. 4400-2414-2794, teritorijos, kuriose nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Žemės sklype nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos					
Eil. Nr.	Erdv. kodas	Skvr. Nr.-skirsn.Nr.	Apribojimo pavadinimas (pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą)	Plotas, ha	Statusas
1	102	III-2	Kelių apsaugos zonos	0.9992	Neįregistruota
2	164	VI-8	Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos	2.5762	Neįregistruota
3	163	VI-7	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos	2.5762	Neįregistruota
4	149	III-10	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos	0.3839	Neįregistruota
5	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0.1447	Neįregistruota
6	102	III-2	Kelių apsaugos zonos	1.0030	Įregistruota

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



Kauno rajono
savivaldybės
administracija

UAB „MAREX boats“

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/10-TDP.AR

K-VT-52-25-700

11 iš 24

Žemės sklype nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos					
Eil. Nr.	Erdv. kodas	Skvr. Nr. - skirsn.Nr.	Apribojimo pavadinimas (pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą)	Plotas, ha	Statusas
7	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0.0105	Įregistruota
8	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0.0308	Įregistruota
9	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0.0044	Įregistruota
10	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0.0387	Įregistruota
11	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0.0301	Įregistruota

2.3.2. PATVIRTINTU DETALIOJO PLANO DOKUMENTU NUSTATYTI TERITORIJOS APRIBOJIMAI

Teritorijai nėra nustatytų apribojimų iš aplinkinėse teritorijose rengtų ir patvirtintų detaliojo planavimo dokumentų.

2.4. KITI PLANUOJAMOS TERITORIJOS DUOMENYS

2.4.1. ŽEMĖS SERVITUTAI

Žemės sklype Vydūno al. 47A, Vilkija, Kauno r. sav., kadastro Nr. 5290/0001:502 nustatyti registruoti servitutai:

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.

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.

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.

2.4.2. SAUGOTINI ŽELDINIAI

Patvirtintu detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje nustatyta 14 vnt. medžių, augančių ne miško žemėje. Koreguojamo detaliojo plano sprendinių konkretizavimo stadijoje atliekama nauja teritorijos medžių inventorizacija.

2.4.3. TERITORIJOJE ESANTYS STATINIAI

Statiniai žemės sklype, kad. Nr. 5290/0001:502 (Vydūno al. 47A):

1G1p pastatas - medžio apdirbimo cechas, unikal. Nr. 5292-8000-1018, pagrindinė naudojimo paskirtis – gamybos, pramonės, bendras plotas – 453.61 kv.m.;

2B2p pastatas - administracinis, unikal. Nr. 5292-8000-1020, pagrindinė naudojimo paskirtis – administracinė, bendras plotas – 424.23 kv.m.;

21P1m pastatas - lėtpjūvė, unikal. Nr. 5292-8000-1096, pagrindinė naudojimo paskirtis – gamybos, pramonės, bendras plotas – 608.54 kv.m.;

3H1p pastatas - transformatorinė, unikal. Nr. 5292-8000-1030, pagrindinė naudojimo paskirtis – pagalbinio ūkio;

22H1p pastatas - elektros pastotė, unikal. Nr. 5292-8000-1163, pagrindinė naudojimo paskirtis – pagalbinio ūkio.

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



Kauno rajono
savivaldybės
administracija

UAB „MAREX boats“

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/10-TDP.AR
K-VT-52-25-700

12 iš 24

2.4.4. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Planuojamos teritorijos kaimynystėje (kitoje Vydūno al. pusėje) yra išvystyti komunaliniai vandens tiekimo tinklai.

Planuojamame žemės sklype, pietinėje jo dalyje yra įrengtas komunalinis buitės nuotekų tinklas, paviršinių nuotekų tinklai kerta teritoriją iš šiaurės į pietus, paviršinės nuotekos išleidžiamos į Nemuno upę.

Elektros tiekimo tinklai (tame tarpe- elektros skirstykla) yra planuojamoje teritorijoje.

2.4.5. SUSISIEKIMO SISTEMA

Į planuojamą teritoriją patenkama iš Vydūno alėjos (valstybinės reikšmės krašto kelias Nr. 141 Kaunas-Jurgarkas-Šilutė-Klaipėda).

2.5. GRETIMOS TERITORIJOS

Planuojamas žemės sklypas ribojasi:

pietuose su laisvu valstybinės žemės plotu (Nemuno pakrante).

rytuose su laisvu valstybinės žemės plotu.

vakaruose su žemės sklypu Vydūno al. 47, unikalus Nr. 5290-0001-0127, kurio paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos ir žemės sklypu Vydūno Mažoji g. 1, unikalus Nr. 5290-0001-0015, kurio paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, nuo kurių planuojamą žemės sklypą skiria Vydūno Mažoji gatvė ir laisvas valstybinės žemės ploto ruožas.

šiaurėje su Krašto kelio Nr. 141 (Kaunas-Jurbarkas-Šilutė-Klaipėda (28,873 km-32,357 km)) žemės sklypu, unikalus Nr. 4400-3870-2931 ir laisvu valstybinės žemės plotu.

3. PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI

Detalioju planu planuojama teritorija įregistruotu žemės sklypo pagrindu.

Planuojamą teritoriją sudaro:

Sklypas Nr. 1:

- Vydūno al. 47A, Vilkija, Kauno r. sav., kadastro Nr. 5290/0001:502.

3.1. TERITORIJOS PLANUOJAMI ŽEMĖS SKLYPAI

Žemės sklypui Vydūno al. 47A, Vilkija, Kauno r. sav., kadastro Nr. 5290/0001:502 dalies privalomųjų teritorijos naudojimo reglamentų keitimas.

Skl. Nr.	Sklypo plotas, ha	Naudojimo tipas	Pagr. naud. paskirtis	Žemės naudojimo būdai
1	2.5762	PR – pramonės ir sandėliavimo teritorija	Kita	P - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos

3.2. STATYBOS REGLAMENTAI

Žemės sklypų statybos reglamentai

Skl. Nr.	Pastatų aukštis, m	Aukštų skaičius	Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas	Pastatų max. aukščio altit.	Užstatymo tipas	Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017)
1	8,5 – 15,00	1-3	60	0,8	45,60	pi (pramonės ir infrastruktūros objektų kompleksai)	7.1. gamybos, pramonės paskirties pastatai; 7.3. sandėliavimo paskirties pastatai; 9.1. pagalbinio ūkio paskirties pastatai; visi aptarnavimui reikalingi inžineriniai statiniai.

Planuojamoje teritorijoje numatomas užstatymo aukštingumo diferencijavimas: 3,0 m atstumu nuo sklypo ribos galimas užstatymo aukštingumas iki 8,5 m aukščio, didinant pastatų aukštį, kiekvienam aukščio metrui didinamas atstumo nuo sklypo ribos dydis po 0,5 m. Maksimalus aukštis sklype - 15,0 m. Užstatymo aukščio kitimo charakteringas pjūvis pateikiamas detaliojo plano grafinėje dalyje.

Statinių statybos zona nustatoma vadovaujantis LR Susisiekimo ministro įsakymu Nr. 3-353 (2021-07-20) patvirtinto „Pritarimo projektui ar numatomi veiklai kelių apsaugos zonose tvarkos aprašo“ reikalavimais, 5 punkte nurodytomis išimtimis: krašto kelio Nr. 141 Kaunas-Jurbarkas-Šilutė-Klaipėda ruože yra kitų pastatų ir anžeminių 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).

Krašto kelio Nr. 141 Kaunas-Jurbarkas-Šilutė-Klaipėda (Vydūno al.) atkarpoje, tarp Vydūno Mažosios gatvės iki įvažiavimo į prieplauką, kelio apsaugos zona paskaičiuota ir esamuose užstatytuose sklypuose plane pažymėta numeriais nuo 1 iki 27. Kelio apsaugos zonos plotas nagrinėtuose žemės sklypuose lygus 41395 m², tame tarpe pastatais ir statiniais užstatyta teritorija toje zonoje užima 9525 m², o tai sudaro 23,01 % nuo kelio apsaugos zonos ploto.

Atstumai nuo kelio dangos išorinio krašto iki artimiausių pastatų ir antžeminių statinių (išskyrus susisiekimo komunikacijas, inžinerinius tinklus ir hidrotechninius statinius), krašto kelio Nr. 141 Kaunas-Jurbarkas-Šilutė-Klaipėda (Vydūno al.) AZ yra nuo 2,8 m iki 36,4 m.

Daroma išvada, kad nagrinėjamu atveju užstatymo tankis nuo krašto kelio Nr. 141 (Vydūno al.) AZ yra 23,01% ir statyti statinius galima ne mažesniu atstumu nuo kelio dangos negu artimiausias esamas pastatas, nutolęs per 2,8 m nuo kelio dangos išorinio krašto. Kelio apsaugos zonos skaičiamai nurodyti brėžinyje B-04.

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



Kauno rajono
savivaldybės
administracija

UAB „MAREX boats“

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/10-TDP.AR

K-VT-52-25-700

14 iš 24

3.3. TERITORIJOJE TAIKOMOS IR TIKSLINAMOS SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS (SŽNS)

Žemės sklypuose patikslintos ir nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Skl. Nr.	Erdv. kodas	Skvr. Nr.-skirsn.Nr.	Apribojimo pavadinimas (pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą)	Plotas, ha	Statusas
1	102	III-2	Kelių apsaugos zonos; teritorijos unik. nr. 100636061	1,0030	įregistruota
	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos; teritorijos unik. nr. 100333625	0,0105	įregistruota
	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos; teritorijos unik. nr. 100243456	0,0308	įregistruota
	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos; teritorijos unik. nr. 100232328	0,0044	įregistruota
	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos; teritorijos unik. nr. 100217687	0,0387	įregistruota
	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos; teritorijos unik. nr. 100215302	0,0301	įregistruota
	164	VI-8	Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos	2,5762	naikinama
	163	VI-7	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos	2,5762	naikinama
	149	III-10	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos	0,1472	tikslinama
	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,0247	tikslinama

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 aktuali 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).

Dalis teritorijos (pietinis pakraštys), vadovaujantis „Potvynių rizikos ir grėsmės žemėlapis“ duomenimis, patenka į 1% (vidutinės tikimybės) potvynių rizikos teritoriją, kurioje prognozuojamas potvynių vandens lygis yra alt.23,27.

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



Kauno rajono
savivaldybės
administracija

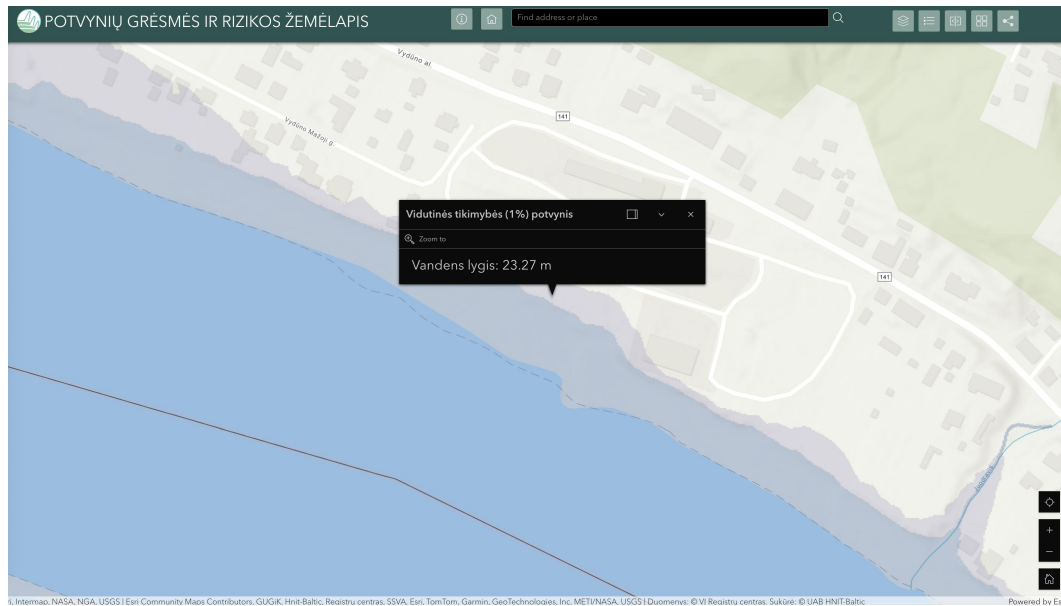
UAB „MAREX boats“

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/10-TDP.AR

K-VT-52-25-700

15 iš 24



13 pav. Potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapis

Šioje teritorijos dalyje veikla galima vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatomis:

Vidutinės tikimybės potvynių grėsmės teritorijose draudžiama:

- 1) statyti gamybos ir pramonės, kitos (fermų) paskirties pastatus; sandėliavimo paskirties pastatus, jeigu juose laikomos pavojingos medžiagos;
- 2) statyti gyvenamuosius ir visuomeninės paskirties pastatus, išskyrus atvejus, kai jie apsaugoti nuo potvynių.

3.4. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS IR VEIKLOS RIBOJIMAI JŲ TERITORIJOSE

Detaliojo plano koregavimo metu patikslinamos ir nustatomos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, 2019-06-06, Nr. XIII-2166):

PASTABOS: Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, turi būti registruojamos nekilnojamojo turto registre Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nustatyta tvarka.

Kelių apsaugos zonos

1. Kelių apsaugos zonose draudžiama:

1) statyti ir (ar) rekonstruoti pastatus (jeigu rekonstravimo metu didėja pastato išorės matmenys), kurie nesuję su kelių transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu, išskyrus pastatus miestuose, miesteliuose, kompaktiškai užstatytose kaimų teritorijose, kurie statomi ir (ar) rekonstruojami pagal šio straipsnio 2 dalies reikalavimus;

2) įrengti išorinę reklamą, išskyrus šio straipsnio 2 dalies 6 punkte nurodytą atvejį;

3) naudoti reklamą, imituojančią kelio ženklus ir (arba) naudojančią kelio ženklų simboliką.

2. Kelių apsaugos zonose, Teritorijų planavimo įstatyme, Statybos įstatyme ar Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro nustatyta tvarka gavus kelio savininko ar valdytojo pritarimą (derinimą) projektui ar numatomi veiklai, leidžiama:

1) statyti, rekonstruoti statinius ar įrengti įrenginius, įskaitant pastatus, kurių statyba nėra draudžiama pagal šio straipsnio 1 dalies 1 punktą, taip pat laikinus sniegą sulaikančius įrenginius rudens, žiemos ir pavasario laikotarpiais;

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL

TORRAU
STUDIO

Kauno rajono
savivaldybės
administracija

UAB „MAREX boats“

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/10-TDP.AR

K-VT-52-25-700

16 iš 24

- 2) statyti paminklinius akcentus-simbolius;
 - 3) įrengti naujus karjerus, vandens telkinius;
 - 4) statinio statybos ar įrenginio įrengimo reikmėms vykdyti grunto kasimo, supylimo, tankinimo darbus (toliau – žemės darbai), sandėliuoti bet kokias medžiagas;
 - 5) miestuose, miesteliuose ir kaimų kompaktiškai užstatytose teritorijose statyti ir (ar) rekonstruoti pastatus (jeigu rekonstravimo metu didėja pastato išorės matmenys), kurie nesusiję su kelių transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu;
 - 6) gyvenvietėse įrengti išorinę reklamą;
 - 7) kelių apsaugos zonos dalyje, sutampančioje su kelio juostos dalimi, organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu, vykdyti prekybinę veiklą ir (ar) kitus darbus, nenurodytus šios dalies 1–6 punktuose.
3. Kelio savininkas ar valdytojas nepritaria projektui ar numatomai veiklai, jeigu šio straipsnio 2 dalyje nurodyti darbai trukdys numatytam kelių plėtros vystymui ir priežiūrai, pablogins kelio techninę būklę, neužtikrins kelių transporto eismo saugumo reikalavimų laikymosi ir (ar) kels pavojų aplinkai, žmonių turtui, gyvybei ar sveikatai.

Elektros tinklų apsaugos zonos

1. Elektros tinklų apsaugos zonoje draudžiama:
 - 1) statyti gyvenamosios, kultūros, mokslo, gydymo, maitinimo, paslaugų, prekybos, administracinės, viešbučių, transporto, sporto paskirties pastatus 110 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonoje;
 - 2) statyti ir (ar) įrengti stadionus, sporto, žaidimų aikšteles, turgavietes, pavojingų medžiagų talpyklas ir saugyklas, sąvartynus, viešojo transporto stoteles;
 - 3) statyti ir (ar) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir (ar) mechanizmų stovėjimo ir saugojimo aikšteles oro linijų apsaugos zonoje;
 - 4) organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu;
 - 5) gadinti, užtvirti ar užversti kelius, skirtus privažiuoti prie elektros tinklų;
 - 6) laidyti aitvarus ir skraidymo aparatų sportinius modelius, skraidyti bet kokio tipo skraidymo aparatais žemiau kaip 30 metrų virš aukščiausio oro linijos laido, išskyrus elektros tinklų naudotojų naudojamus elektros tinklų priežiūrai skirtus skraidymo aparatus;
 - 7) stovėti visų rūšių transporto priemonėms ir (ar) mechanizmams po oro linijų laidais 330 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonoje;
 - 8) barstyti iš lėktuvų ir kitų skraidymo aparatų trąšas ir chemikalus ant 35 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų, transformatorių pastatų, skirstyklų ir srovės keitimo stočių;
 - 9) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus, įrengti bei naudoti laužavietes, kepsnines, turistines virykles, laikinąsias lauko pirtis ir kitus atvirus arba uždarius ugnies šaltinius, taip pat bet kokius aukštos temperatūros, galinčius sukelti ugnį, įrenginius, išskyrus atvejį, nurodytą šio straipsnio 2 dalies 8 punkte;
 - 10) sandėliuoti bet kokias medžiagas, išskyrus skirtas elektros tinklų statybos darbams vykdyti.
2. Elektros tinklų apsaugos zonoje, Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar Lietuvos Respublikos energetikos ministro nustatyta tvarka negavus elektros tinklų savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomai veiklai, draudžiama:
 - 1) statyti statinius ir (ar) įrengti įrenginius, išskyrus statinius ir įrenginius, kurių statyba draudžiama pagal šio straipsnio 1 dalį;
 - 2) keisti pastato (patalpos, patalpų) ar inžinerinio statinio paskirtį;
 - 3) rekonstruoti, griauti statinius ar išardyti įrenginius;
 - 4) įrengti gyvūnų laikymo aikšteles, vielines užtvaras ir metalines tvoras;
 - 5) atlikti įvairius kasybos, dugno gilinimo, žemės kasimo (lyginimo), sprogdinimo, melioravimo, užtvindymo darbus;
 - 6) sodinti arba kirsti želdinius;
 - 7) mechanizuotai laistyti žemės ūkio kultūras;

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



Kauno rajono
savivaldybės
administracija

UAB „MAREX boats“

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/10-TDP.AR
K-VT-52-25-700

17 iš 24

- 8) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus technologiniams procesams vykdyti;
 - 9) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir kitų mechanizmų stovėjimo aikšteles požeminių kabelių linijų apsaugos zonoje;
 - 10) dirbti smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmais požeminių kabelių linijų apsaugos zonoje;
 - 11) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį) požeminių ir povandeninių kabelių linijų apsaugos zonoje;
 - 12) nuleisti inkarus, plaukti su nuleistais inkarais ir kitais dugną siekiančiais įrankiais povandeninių kabelių linijų apsaugos zonoje;
 - 13) įvažiuoti transporto priemonėms ir kitiems mechanizmom, kurių aukštis su kroviniu arba be jo yra daugiau kaip 4,5 metro nuo kelio (žemės) paviršiaus oro linijų ir oro kabelių linijų apsaugos zonoje;
 - 14) plaukti oro linijų apsaugos zonoje vandens transporto priemonėms, kai jų aukštis nuo vandens transporto priemonės grimzlės lygio vandens paviršiuje iki aukščiausio jos taško yra didesnis už tinklų operatoriaus vandens lygio ženkle nurodytą laisvą aukštį, išskyrus atvejus, kai vandens transporto priemonės valdytojas (laivavedys) plaukia po oro linija įvertinęs faktinį laisvą aukštį ir saugų atstumą iki oro linijos ir prisiimdamas atsakomybę už tokį sprendimą.
3. Elektros tinklų savininkas ar valdytojas nepritaria projektui ar numatomai veiklai, jeigu šio straipsnio 2 dalyje nurodyti darbai pažeis elektros tinklų techninės saugos reikalavimus ir (ar) kels pavojų aplinkai, žmonių turtui, jų gyvybei ar sveikatai.

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos

1. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonoje draudžiama:
 - 1) pilti druskas (išskyrus atvejus, kai druska barstomi keliai);
 - 2) sandėliuoti tręšiamuosius produktus ir kitas tręšimui naudojamas medžiagas, chemines medžiagas, išskyrus šio straipsnio 2 dalies 8 punkte nurodytus atvejus;
 - 3) statyti ir (ar) įrengti sąvartynus, didelių gabaritų atliekų surinkimo aikšteles;
 - 4) pilti chemines medžiagas ir jų tirpalus, naftą ir jos produktus;
 - 5) vykdyti grunto sprogdinimo darbus;
 - 6) vandens telkiniuose nuleisti inkarus, plaukti su nuleistais inkarais ir kitais vandens telkinių dugną siekiančiais įrankiais. Šis reikalavimas negalioja vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdinių, kurių skersmuo yra 400 mm ir didesnis, įgiltųjų ne mažiau kaip 10 metrų nuo vandens telkinio dugno, apsaugos zonoje, įvertinant galimą vandens telkinio dugno išplovimą ir pasikeitimą;
 - 7) vandens telkiniuose cheminėmis medžiagomis naikinti augaliją;
 - 8) gadinti, užtvirti ar užversti kelius, skirtus privažiuoti prie vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros.
2. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonoje, Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar aplinkos ministro nustatyta tvarka negavus šios infrastruktūros savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomai veiklai, draudžiama:
 - 1) statyti, rekonstruoti, griauti statinius ir įrengti, išardyti įrenginius, išskyrus statinius ir įrenginius, kurių statyba (įrengimas) draudžiama pagal šio straipsnio 1 dalį;
 - 2) sodinti želdinius;
 - 3) melioruoti, drėkinti ir sausinti žemę;
 - 4) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį) ar vykdyti požeminius darbus;
 - 5) gilinti vandens telkinius, kasti bei siurbti jų dugną;
 - 6) vykdyti tiesioginius žemės gelmių geologinius tyrimus ir kitus darbus, susijusius su gręžinių įrengimu ir grunto (išskyrus dirvą) bandinių ėmimu;

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



Kauno rajono
savivaldybės
administracija

UAB „MAREX boats“

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/10-TDP.AR
K-VT-52-25-700

18 iš 24

7) sandėliuoti bet kokias medžiagas, išskyrus medžiagas, skirtas vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros statybos ir remonto darbams, ir medžiagas, nurodytas šio straipsnio 1 dalies 1 punkte;

8) uosto teritorijoje – sandėliuoti tręšiamuosius produktus ir kitas tręšimui naudojamas medžiagas, chemines medžiagas.

3. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros savininkas ar valdytojas nepritaria projektui ar numatomi veiksmai, jeigu šio straipsnio 2 dalyje nurodyti darbai pažeis vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros techninės saugos reikalavimus ir (ar) kels pavojų aplinkai, žmonių turtui, jų gyvybei ar sveikatai.

3.5. SERVITUTAI

Žemės servitutai

Nr. plane	Plotas, m ²	Statusas	Servitutų turinys	Tarnaujantieji daiktai (serv. Kodas)	Viešpataujantieji daiktai (serv. Kodas) arba servituto gavėjai
S1	467	Įregistruotas	Servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)	(208)	
S2	467	Įregistruotas	Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)	(207)	
S3	467	Įregistruotas	Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)	(206)	

3.6. NUMATOMA VEIKLA TERITORIJOJE, PASTATŲ PASKIRTYS

Vadovaujantis STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ žemės sklype Nr. 1 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.

Planuojamai ūkinei veiklai, pagal LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatas, sanitarinė apsaugos zona nenustatoma.

Planavimo laikotarpiu teritorijoje numatoma mažųjų laivų surinkimo gamybinė veikla. Veikloje nenumatomas degių, pavojingų, sprogusių chemikalų bei junginių naudojimas, dažymo, galvanizavimo ar kiti taršūs cheminiai ar cheminiai-fizikiniai procesai. Teritorija veiklai pasirinkta dėl dislokacijos: gretimybės su Nemuno upe, kurioje yra sukurti vidaus vandens keliai bei atitinkamas navigacijos farvateris.

Veikloje sukurti produktai- laivai numatomi nuleisti į vandens telkinį plukdymui pas galutinį vartotoją. Šio proceso įgyvendinimui tarp planuojamos teritorijos ir Nemuno upės, Lietuvos Respublikoje nustatyta tvarka įteisinus žemės valdymo ar žemės naudojimo formą, turi būti įrengta danga, tinkama pagalbinių mechaninių priemonių pagalba surinktus laivus transportuoti iki Nemuno upės.

3.7. ASMENŲ GYVENAMOSIOS APLINKOS APSAUGA

Saugi asmenų gyvenamoji aplinka užtikrinama šiomis priemonėmis (LR visuomenės sveikatos priežiūros įstatymo 21 str.):

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



Kauno rajono
savivaldybės
administracija

UAB „MAREX boats“

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/10-TDP.AR

K-VT-52-25-700

19 iš 24

a) jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės, triukšmo, vibracijos, kitų kenksmingų fizikinių veiksnių ribojimas - suplanuotoje teritorijoje jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės šaltiniai, kenksmingi fizikiniai veiksniai, (t. t. gamybinė veikla) - nenumatomi;

b) pakankamas tinkamo geriamojo vandens kiekis- geriamojo vandens tiekimo tinklai yra planuojamos teritorijos kaimynystėje (kitoje Vydūno al. pusėje).

c) sveikatai kenksmingų atliekų likvidavimas - kenksmingų atliekų susidarymas nenumatomas, buitinių nuotekų tinklai yra planuojamame žemės sklype, pietinėje jo dalyje, rengiant statinių statybos projektą, numatoma projektuojamus pastatus prijungti prie šių tinklų.

d) teritorijos apželdinimas alergijos nesukelianti ir toksinio poveikio sveikatai neturinti augalija - suplanuotoje teritorijoje draudžiama sodinti nuodinguosius augalus;

e) tinkamų higienos sąlygų ir režimo teritorijoje bei pastatuose sudarymas - priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus.

f) natūralus ir dirbtinis patalpų ir teritorijų apšvietimas - priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus;

g) patalpų tinkamas mikroklimatas ir grynas oras - priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus.

Artimiausia gyvenamoji teritorija yra vakaruose, žemės sklypas Vydūno al. 47, unikalus Nr. 5290-0001-0127, kurio paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, pobūdis - mažaukščių gyvenamųjų namų statybos ir žemės sklypas Vydūno Mažoji g. 1, unikalus Nr. 5290-0001-0015, kurio paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, nuo kurių planuojamą žemės sklypą skiria Vydūno Mažoji gatvė ir laisvas valstybinės žemės ploto ruožas. Planuojamo sklypo vakarinėje pusėje planuojama įrengti 20 m. želdynų buferį, atskiriantį skirtingas ūkinės veiklas: pramonės ir sandėliavimo teritoriją nuo gyvenamųjų teritorijų.

3.8. ŽELDINIAI

Teritorijoje yra inventorizuotų želdinių. Želdinių inventurizacija atlikta rangovo UAB "Želdynų vizija" 2025- 08–06 Nr. 25-55K-01. Inventurizavus želdinius, augančius Vydūno al. 47A, Vilkijos m., nustatyta, kad teritorijoje auga 45 medžiai (48 kamienai). Vadovaujantis „Kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams“ 2 punktu bei Kriterijų 1 priedo 6 punktu, saugotini 30 medžių, kurių preliminarai atkuriamoji vertė būtų 19 639,5 euro.

Detaliojo planu nustatomos šios saugotinių želdinių tvarkymo alternatyvos:

alternatyva 1: pavieniai saugotini želdiniai šalinami tais atvejais, kai jie trukdo planuojamos ūkinės veiklos funkcionalumui užtikrinti būtinus pastatus, inžinerinius statinius ir pan. Tokiu atveju saugotinas medis/medžiai šalinami teisės aktų nustatyta tvarka, želdinių tvarkymą administruojančio subjekto leidimą bei sumokėjus atitinkamai apskaičiuotą kompensaciją. Visi nesaugotini medžiai gali būti kertami be apribojimų bet kuriuo metų laiku. Nesaugotinių medžių šalinimui leidimas nėra reikalingas.

alternatyva 2: planuojamoje pastatų statybos zonoje pastatai projektuojami ir statomi pagal šiuos kriterijus: statinių statyba planuojama ne arčiau 5 m. atstumu nuo saugotino medžio kamieno. Pastatų ar statinių pamatai atstumu iki 5 m. nuo kamieno turi būti projektuojami ir įrengiami taip, kad apsaugotų pagrindinę medžio šaknų sistemą bei nepažeistų jo gyvybingumo bei stabilumo. Medžių apsaugojimo būdas turi būti tikslinamas statinių statybos projekte;

alternatyva 3: saugotini medžiai, trukdantys pastatų statybai, persodinami į naują vietą, pasitelkiant spec. techniką.

Pastatų ir statinių projektavimo ir statybos laikotarpyje galima kombinuoti aukščiau išvardintose alternatyvose numatytas saugotinių želdinių tvarkymo priemones.

Priklausomųjų želdynų pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų sklypuose turi būti įrengta ne mažiau negu 10%. Teritorijos vakarinėje dalyje turi būti formuojamas 20 metrų želdinių buferis, skiriantis skirtingas ūkines

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL

TORRAU
STUDIO

Kauno rajono
savivaldybės
administracija

UAB „MAREX boats“

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/10-TDP.AR

K-VT-52-25-700

20 iš 24

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.

Saugotinių želdinių, augančių Vydūno al. 47A, Vilkijos m., inventorizacija							
Nr.	Rūšis	H,m	D, cm	Būklė	Pastabos	Ūkinė priemonė	Saugotin.
1	Pocūgė didžioji var. glauca	14	34	1			S
2	Pocūgė didžioji var. glauca	15	30	1			S
4	Pocūgė didžioji var. glauca	14	38	2	yra sausų šakų		S
7	Pocūgė didžioji var. glauca	16	26	3	yra sausų šakų, defoliacija		S
8	Ažuolas raudonasis	17	34	1			S
11	Ažuolas raudonasis	14	21	1			S
12	Ažuolas raudonasis	14	22	1			S
13	Ažuolas raudonasis	16	24	1			S
14	Ažuolas raudonasis	12	28	2	stelbiamas (-a), pasviręs 15°		S
16	Ažuolas raudonasis	17	20	1			S
17	Ažuolas raudonasis	17	25	1			S
18	Ažuolas raudonasis	15	24	1			S
20	Ažuolas raudonasis	17	21	1			S
23	Pocūgė didžioji var. glauca	20	34	1			S
24	Pocūgė didžioji	21	48	1			S
26	Kėnis pilkasis	10	24	1			S
27	Pušis juodoji	8	21	3	kamieno žaizda (-os), medienos puvinys, džiūsta spygliai		S
28	Pušis juodoji	3,5	20	3	nulaužta viršūnė		S
29	Pušis juodoji	9	23	1			S
30	Pušis paprastoji	8	25	1			S
31	Pušis paprastoji	11	29	1			S
32	Pušis paprastoji	9	23	1			S
33	Pocūgė didžioji var. glauca	12	26	1	2 kamienai		S
36	Ažuolas raudonasis	16	31	1			S
38	Liepa mažalapė	14	26	1	auga 1 m atstumu nuo pastato pamato		S
40	Klevas paprastasis	15	40	1	auga 1 m atstumu nuo pastato pamato		S
42	Liepa mažalapė	15	64	3	kamieno žaizda (-os), medienos puvinys, yra sausų šakų, džiūsta lapai	genėti	S
43	Beržas karpotasis	15	21	3	sausas viršūnė, yra smulkių sausų šakų, auga 1 m atstumu nuo pastato pamato		S
44	Liepa mažalapė	16	59	2	yra drevių		S
45	Beržas karpotasis	19	48	3	kamieno žaizda (-os), medienos puvinys, yra smulkių sausų šakų		S

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



Kauno rajono
savivaldybės
administracija

UAB „MAREX boats“

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/10-TDP.AR

K-VT-52-25-700

21 iš 24

3.9. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Žemės sklype projektinis Nr. 1, numatomi statyti pastatai detaliojo plano koregavimo sprendiniais numatomi prijungti prie šių inžinerinių komunikacijų:

Planuojamos teritorijos kaimynystėje (kitoje Vydūno al. pusėje) komunalinių vandens tiekimo tinklų.

Planuojamame žemės sklype, pietinėje jo dalyje rengtų komunalinių buitinių nuotekų tinklų.

Paviršinių nuotekų tinklų, kertančių planuojamą teritoriją. Prieš išleidžiant nuotekas, vadovaujantis teisės aktais, jų parametrai turi būti pasiekti jas apvalant (jei tam bus nustatytas poreikis),

Elektros tiekimo tinklai (tame tarpe- elektros skirstykla) yra planuojamoje teritorijoje.

Inžinerinių tinklų apsaugos zonose draudžiama vykdyti veiklą, nurodytą specialiųjų Žemės naudojimo sąlygų įstatyme, ministerijų patvirtintose tinklų apsaugos, įrengimo, eksploatavimo taisyklėse be raštiško tinklų savininko ar valdytojo sutikimo. Numatant statyti pastatus inžinerinių tinklų apsaugos zonose, statyti galima tik suderinus su tinklus eksploatuojančia organizacija tinklų rekonstravimo ar iškėlimo (perkėlimo) projektą.

Projektuoti, tiesti naujus, rekonstruoti esamus inžinerinius tinklus galima tik gavus inžinerinius tinklus (komunikacijas) eksploatuojančių organizacijų sutikimus raštu. Inžinerinius tinklus (inž. tinklų įvadus) galima tiesti tik pagal tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas technines prisijungimo sąlygas, parengus ir suderinus inžinerinių tinklų techninius darbo projektus, nustatyta tvarka gavus leidimą statyti.

Įrengus naujus inžinerinius tinklus, Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nustatyta tvarka, turi būti įregistruotos naujai paklotų inžinerinių tinklų apsaugos zonos.

Esant reikalui (esamų ar naujai klojamų nemagistralinių inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose), žemės servitutai nustatomi notaro tvirtinamu sandoriu tarp žemės savininko ir tinklus tiesiančių bei eksploatuojančių organizacijų. Šie servitutai administraciniu aktu nenustatomi.

Oro, vandens ir dirvožemio tarša – planuojamoje teritorijoje nenustatyta ir nauja tarša nenumatoma.

3.10. TRANSPORTAS

Įvažiavimai/išvažiavimai į planuojamą teritoriją numatomi esamos nuovažos vietoje, nuo Vydūno alėjos.

Tikslesnis išdėstymas atvaizduotas grafinėje dalyje.

Įrengiant dangas vidaus (pravažiavimo) keliuose privalu, kad gretimose teritorijose nebūtų viršijami triukšmo ribiniai dydžiai (pagal HN 33:2011 reikalavimus), vibracijos ribiniai dydžiai (pagal HN 50:2016 reikalavimus), oro taršos lygiai (pagal HN 35:2007 reikalavimus). Projektuojant vidaus kelio (gatvės) elementus numatyti reikiamas priemonės taršos mažinimui (transporto greičio ribojimas, transporto srautų reguliavimas, važiuojamosios dalies dangos parinkimas).

Planuojamoje teritorijoje, atsižvelgiant į tai, kad ūkinei veiklai vykdyti nėra reikalingas funkcinis teritorijos zonavimas pagal veiklos proceso atskirus segmentus, vidinis transporto judėjimas nenumatomas. Dėl tos priežasties vidaus kelių tinklas nėra projektuojamas.

3.11. AUTOMOBILIŲ SAUGYKLOS

Detalioju planu planuojamos atvirosios automobilių saugyklos - parkavimo aikštelės ant žemės paviršiaus. Siūloma parkavimo zona nurodoma transporto judėjimo brėžinyje. Detaliajame plane numatytoje automobilių saugyklos zonoje, pagal apskaičiuotą parkavimo vietų poreikį, parkavimo vietos gali būti įrengiamos pasirinktoje zonos vietoje, statybos projekto stadijoje.

Automobilių parkavimo poreikiai planuojamuose sklypuose nustatomi vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 107 punktu. Pagal planavimo iniciatoriaus pateiktą raštą, planuojamoje teritorijoje numatoma iki 50 darbuotojų. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 nuostatomis, skaičiuojamasis parkavimo vietų poreikis yra 16,7 (apvalinant- 17). Tame tarpe turi būti įrengtas atitinkamas kiekis parkavimo vietų ŽN transportui.

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL

TORRAU
STUDIO

Kauno rajono
savivaldybės
administracija

UAB „MAREX boats“

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/10-TDP.AR

K-VT-52-25-700

22 iš 24

Pasikeitus situacijai ir numatant sandėliavimo paskirties pastatų statybą, parkavimas turi būti sprendžiamas sklypo ribose, pagal galiojantį reglamentavimą.

Statybos projektų stadijoje, teritorijoje numatomose automobilių stovėjimo zonose turi būti suprojektuotos elektromobilių stovėjimo vietos su joms skirta įkrovimo įranga bei elektros tinklų infrastruktūra, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 107¹/p., 107²/P., 107³/p. reikalavimais arba pagal projektavimo metu galiojančius analogiškus reikalavimus. Taip pat turi būti suprojektuotos neįgaliųjų transporto parkavimo vietos, apskaičiuojant jų kiekį pagal statybos projekto sprendiniais numatytus pastato parametrus.

3.12. GAISRINĖS SAUGOS REIKALAVIMAI

Gaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Sklype Nr. 1 išorės gaisrų gesinimui vanduo bus imamas iš Nemuno upės (privažiavimas iki upės per savivaldybei patikėtą laisvą valstybinę žemę). Esant poreikiui, statinių techninio projekto metu, papildomas ir didesnis vandens tiekimas gaisrui gesinti turi būti planuojamas įrengiant gaisrinius hidrانتus esamo vandentiekio trasose. Priešgaisrinis vandentiekis turi būti įrengiamas vadovaujantis 1-547 /2024 (1.4 E) "Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės".

Vadovaujantis STR 2.03.02:2005 "Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas" p.58, prie pastatų ir inžinerinių statinių pagal visą jų ilgį turi būti užtikrintas priešgaisrinių automobilių 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). Teritorijoje, statybos projektų stadijoje, turi būti numatomos apsisukimo aikštelės 12x12m. aklakeliuose arba projektuojamas žiedinis judėjimas vidaus keliais. Aikštelių dislokaciją tikslinama statybos projekto stadijoje, konkretizuojant statybos sklypo sprendinius.

Vadovaujantis STR 2.03.02:2005 "Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas" p. 56 nuostatomis, antri pateikimai į sklypus nenumatomi (sklypo plotai yra mažesni nei 5ha).

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų, kurie nustatomi pagal „Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų“ (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai). Statinių techninio projekto metu privaloma išlaikyti minimalius atstumus tarp pastatų, pagal planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnį.

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Priešgaisriniai atstumai nustatomi tarp statinių išorinių sienų. Jei statiniuose yra išsikišusių daugiau kaip 1 m konstrukcijų, pagamintų iš statybos produktų, kurių degumo klasės yra E, EFL, EL, F, FFL, FL, atstumai skaičiuojami nuo išsikišusių konstrukcijų.

Priešgaisriniai atstumai tarp tos pačios paskirties statinių gali būti neišlaikomi, kai šių statinių užstatymo plotas kartu su neužstatytu žemės plotu tarp jų neviršija tos paskirties statiniams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Tarp skirtingos paskirties statinių grupių turi būti išlaikyti lentelėje nurodyti atstumai.

4. IŠVADOS

Galimos teritorijos vystymo prognozės. Numatytas detaliojo planavimo tikslas ir numatoma veikla sklype neigiamos įtakos gretimam užstatymui neturės.

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL

TORRAU
STUDIO

Kauno rajono
savivaldybės
administracija

UAB „MAREX boats“

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/10-TDP.AR

K-VT-52-25-700

23 iš 24

Neigiamos teritorijos vystymo prognozės nenumatomos. Gretimas užstatymas neigiamos įtakos numatomam planuojamos teritorijos naudojimui neturi.

5. DETALIOJO PLANO GRAFINĖ DALIS

1. Pagrindinis reglamentų brėžinys B.01 M 1:1000;
2. Inžinerinių tinklų ir transporto judėjimo brėžinys B.02 M 1:1000;
3. Saugotinių želdinių schema B.03 M 1:1000;
4. Kelio apsaugos zonos schema B.04 M 1:2000.

RENGĖJAS

TR
TORRAU
STUDIO

UAB „MTARCH“, KODAS 135073297 V. PUTVINSKIO G. 17-4, KAU
NAS 44243, TEL. NR. +370 687 14585

ORGANIZATORIUS

Kauno rajono
savivaldybės
administracija

INICIATORIUS

UAB „MAREX boats“

PROJEKTO VADOVAS

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

DOKUMENTO ŽYMUO

2025/10-TDP.AR
K-VT-52-25-700

PSL

24 iš 24