



REGIA.LT IŠTRAUKA

KAUNO R. SAV. BP I KEITIMO IŠTRAUKA

KAUNO R. SAV. BP II KEITIMO IŠTRAUKA

BENDRIEJI DUOMENYS

DETALIOJO PLANAVIMO TIKSLAI:

- 1) pertvarkyti žemės sklypą kadastro Nr. 5270/0013:520;
- 2) nustatyti visos suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus.

DETALIOJO PLANAVIMO UŽDAVINIAI:

- 1) padalinti žemės sklypą kadastro Nr. 5270/0013:520 į du ar daugiau žemės sklypų;
- 2) nustatyti žemės sklypo žemės naudojimo būdą (-us), teritorijos naudojimo tipą, aprūpinimą inžineriniais tinklais ir kitus reglamentus.

ŽEMĖS SKLYPO DUOMENYS:

- Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Neries g. 11
- Kadastro Nr. 5270/0013:520
- Unikalus Nr. 5270-0013-0520
- Plotas 0,3000 ha
- Žemės naudojimo paskirtis: Kita
- Žemės naudojimo būdas: Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
- Savininkas: privatus asmuo G. P.

ŽEMĖS SKLYPE ESANTYS ĮREGISTRUOTI STATINIAI:

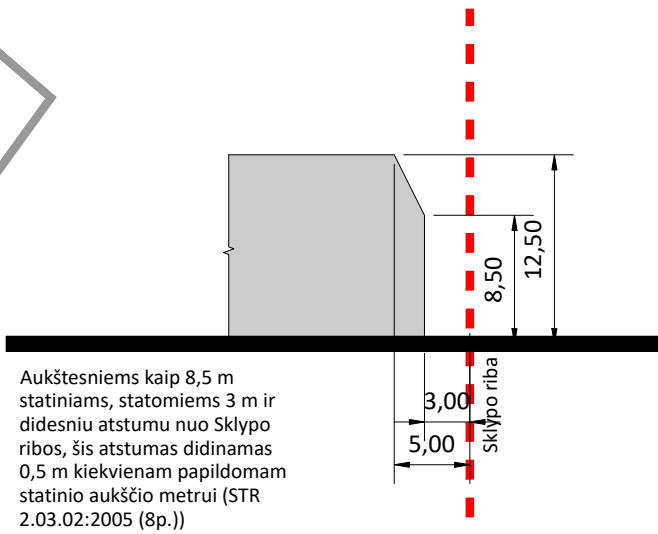
- 1A12 pastatas – gyvenamas namas, unikal. Nr. 4400-5620-8890, pagrindinė naudojimo paskirtis – vienbučių, bendras plotas – 74,84 kv.m.;
- 211/g kiti inžineriniai statiniai – stoginė, unikal. Nr. 4400-5621-4908, inžinerinio statinio pogrupis (paskirtis) – kitos paskirties, plotas – 26,71 kv.m.

Sklypo Nr.	Sklypo plotas m ²	Teritorijos naudojimo tipas (tipai)	Žemės naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdas	Privatomieji reikalavimai					Kiti reikalavimai												
					Leistinas pastatų aukštis Nuo žemės pav., m	Altitudė, m	Užstat. tankis, %	Užstatymo intensyvumas	Užstat. tipas	Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	Pastatų aukštis sk.	Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017)	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 2019-06-06 Nr.XIII-2166)				Nr. plane	Plotas, m ²	statusas	Žemės servitutai		
													Erdv. kodas	Teritorijos, kurioje taikoma SŽNS, pavadinimas	plotas (ha)	statusas				Servitutų turinys		Tarnaujantieji daiktai (serv. kodas)
1	~2201	GC- mišri centro teritorija	kita	K- komercinės paskirties objektų teritorija	8,50 - 12,50	82,80	50	0,70	ap	10	1-3	4.3. prekybos; 4.4. paslaugų	102	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), teritorijos unik. Nr. 100635598	0,2142	įregistruota	245	įregistruotas	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (viešpataujantis)	Žemės skl. unik. Nr. 5270-0013-0080	(114)	
													120	Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), teritorijos unik. Nr. 100365797	0,2201	įregistruota						
													149	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)	0,0119	nustatoma						
													101	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)	0,0158	nustatoma						
2	~799	GC- mišri centro teritorija	kita	G1- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	8,50	79,20	32	0,40	su	25	1-2	1.1. vienbučių; 1.2. dvibučių	120	Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), teritorijos unik. Nr. 100365797	0,0799	įregistruota	s1	67	planuojamas	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)	(222)	Sklypui Nr. 1, inžinerinių komunikacijų valdytojams
													109	Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), teritorijos unik. Nr. 100023458	0,0002	įregistruota						
													148	Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dviliktas skirsnis)	0,0193	tikslinama						

TVARKYMO, NAUDOJIMO REŽIMAS / UŽSTAT. REGL.	
1	Sklypo žymuo (numeris) plane
1234	Sklypo plotas kv. m
T	T - teritorijos naudojimo tipas (sutrumpinimai brėžinyje pagal erdviųjų duomenų specifikaciją)
1 2	1 - žemės naudojimo būdas (-ai) (sutrumpinimai brėžinyje pagal erdviųjų 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, %
	Planuojamos teritorijos riba
	Planuojamo sklypo ribos
	Planuojama dalinimo riba
	Gretimų sklypų ribos
	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorijos
	Komercinės paskirties objektų teritorijos
	Statybos riba, aukštingumas 12,5m
	Statybos zona
	Statybos riba, aukštingumas 8,5-12,5m
	Statybos zona, kintamo aukščio
	Automobilių parkavimo aikštelių statybos zona
	Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos
	Esami įregistruoti pastatai (už statybos zonos ribų išorės matmenų keitimas negalimas)
	Preliminarios planuojamų statyti pastatų vietos
	Priklausomieji želdynai
	Gretimi pastatai
	Esami įregistruoti servitutai
	KITI REGLAMENTAI IR PAŽYMĖJIMAI
	Esamos įvažos į (iš) sklypus
	Planuojama įvažos į (iš) sklypo
	Sklypo ribų posūkio taškai
	Gatvių ašinės linijos
	Gatvių raudonųjų linijų zonos ribos

SKLYPO RIBŲ POSŪKIO TAŠKŲ KOORDINATĖS , LKS-1994			
NR.	KODAS	X	Y
1	R	6089251.57	485674.55
2	R	6089274.20	485694.06
3	R	6089280.03	485699.09
4	R	6089296.93	485713.66
5	R	6089273.66	485740.75
6	R	6089256.64	485726.31
7	R	6089242.12	485743.45
8	R	6089236.13	485738.38
9	R	6089213.33	485719.06

KINTAMOJO UŽSTATYMO AUKŠČIO REŽIMO SCHEMA



Aukštesniems kaip 8,5 m statiniams, statomiems 3 m ir didesniu atstumu nuo Sklypo ribos, šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui (STR 2.03.02:2005 (8p.))

BENDROSIOS PASTABOS:

1. 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 patvirtintas BP I-ojo pakeitimo koregavimas) sprendiniuose - plėtros teritorijos laikotarpiai iki 2019 m., vietiniai vystytini centrai - esamo užstatymo su socialine, inžinerine ir susisiekimo infrastruktūra plėtros teritorijos; teritorijos naudojimo tipas - mišri centro teritorija; pagrindiniai žemės naudojimo būdai: kitos paskirties žemė – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, daugiabučių gyvenamųjų namų ir bendrabučių teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos, rekreacinės teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos. Detaliojo plano keitimo sprendiniai neprieštarauja bendrojo planavimo dokumento sprendiniams. Teritorijai taikomi leistini reglamentai: Ulmax ≤0,8, Hmax - 12,5 m, U Tmax ≤0,6 (gyvenamosios paskirties sklypuose), ≤0,8 (negyvenamosios paskirties sklypuose).
2. Kultūros vertybių registro duomenimis (https://kvr.kpd.lt) planuojama teritorija nepatenka į Lietuvos kultūros paveldo teritorijas bei jų apsaugos zonas.
3. Vadovaujantis saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis (https://stk.am.lt), planuojamoje teritorijoje ir betarpiškoje gretimybėje saugomų teritorijų nėra.
4. Sklypų plotus tikslinti kadastrinių matavimų metu. DP keitimu planuojamos teritorijos riba sutampa su planuojamų sklypų ribomis. Siūlomi sprendiniai už šios ribos yra rekomendacinio pobūdžio pasiūlymai.
5. Nustatomi planuojamos teritorijos naudojimo tipai:
Sklypas Nr. 1 - mišri centro teritorija; žemės naudojimo paskirtis - kita; žemės naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos;
Sklypas Nr. 2 - mišri centro teritorija; žemės naudojimo paskirtis - kita; žemės naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
6. Atsižvelgiant, kad DP koregavimo galiojimo laikas yra neterminuotas, formuojamame žemės sklype numatoma maksimali užstatymo riba ir užstatymo zona (kiek tai leidžia esamų inžinerinių komunikacijų apsaugos zonos ir planuojami servitutai). Sklype Nr. 1 numatomos galimos statinių paskirtys: 4.3. prekybos paskirties pastatai; 4.4. paslaugų paskirties pastatai. Sklype Nr. 2 numatomos galimos statinių paskirtys: 1.1. vienbučių; 1.2. dvibučių paskirties pastatai.
7. Planuojama veikla neturės neigiamos įtakos gretimoms bei aplinkinėms gyvenamosios paskirties teritorijoms. Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla neturės įtakos planuojamam žemės sklype vykdomai veiklai.
8. 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 veiklai kelių apsaugos zonos tvarkos aprašo patvirtinimo", 5 punkte nurodytomis išimtimis: krašto kelio Nr. 141 Kaunas-Jurbarkas-Šilutė-Klaipėda ruože yra kitų pastatų ir anžminių 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). Detalesni kelio apsaugos zonos skaičiavimai pateikiami aiškinamajame rašte.
9. DP keitimo metu brėžinyje pateiktas vienas iš siūlomų užstatymo variantų, konkrečios statinių (pastatų, aikštelių, įvažų, inž. komunikacijų ir kt.) vietos turi būti tikslinamos rengiant techninius projektus, vadovaujantis statybą reglamentuojančiais teisės aktais.
10. 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 gretimų sklypo ribos bei kiti reikalavimai: iki 8,5 m aukščio - ne mažesnis kaip 3,0 m, aukštesniems kaip 8,5 m statiniams, statomiems 3 m ir didesniu atstumu nuo sklypo ribos, šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui (STR 2.03.02:2005 (8p.)); inžinerinių statinių, esančių sklype, išskyrus sklypo aptvarus - ne mažesnis kaip 1,0 m. Statant naujus statinius turi būti išlaikomi gretimose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamos teisės sktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai.
11. Įvažiavimai/įvažiavimai į planuojamą sklypą Nr. 1 numatomi iš J. Naujalio gatvės esama nuovaža, per gretimame sklype kad. Nr. 5270/0013:80 įregistruotą kelio servitutą. Į sklypą Nr. 2 patenkama esama nuovaža iš Neries gatvės. Nuovažos į sklypus gali būti tikslinamos pagal statinių statybos projektų sprendinius.
12. Planuojamoje teritorijoje, sklype Nr. 2 nustatomas naujas servitutas s1 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 67 m², skirtas planuojamam sklypui Nr. 1, inžinerinių komunikacijų valdytojams.
13. Priimama, kad planuojamame sklype Nr. 1 bus statoma prekybos paskirties pastatas - specializuotos vienos prekių grupės parduotuvė. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" specializuotos vienos prekių grupės parduotuvė priklausys įrengti 1 automobilį stovėjimo vietai 60 m² prekybos salės ploto. Detaliojo planu planuojamas užstatymo intensyvumas UI=0,7, tai atitinka ~1541 m² plotą. Priimama, kad veiklos plotas (neskaitant koridorių, laiptinių, pagalbinių, tech.patalų) bus 85% UI, kas atitinka ~1310 m² plotą, pagal kurį priklausoma numatyti 22 automobilių parkavimo vietas. Pasikeitus situacijai ir numatant kitokios paskirties pastato statybą, parkavimas turi būti sprendžiamas sklypo ribose, pagal galiojantį reglamentavimą. Elektromobilių laikymo vietas (>20% viso kiekio su vietomis jiems pakrauti) tikslinti rengiant statinių statybos projektą. Sklype Nr. 2 vienbučių, dvibučių paskirties pastatams priklausio įrengti 1 automobilį stovėjimo vietą, bet ne daugiau kaip 4 būstui.
14. Inžinerinius tinklus tiesti, rekonstruoti ar iškelti galima tik gavus tinklus eksploatuojančių organizacijų sutikimą raštu (technines prisijungimo sąlygas) ir su jais suderinus sprendinius (statybos projekto rengimo metu). Projektuojamas inžinerinius tinklus žiūrėti aprūpinimo inžineriniais tinklais schemoje. Inžinerinių komunikacijų apsaugos zonų plotai turi būti tikslinami, vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 Nr. XIII-2166, atliekant kadastrinius matavimus. Inžinerinių komunikacijų iškėlimo/pertvarkymo atveju sprendiniai privalo būti suderintinti su inžinerinių komunikacijų savininkais. Esant reikalui turi būti įregistruoti atitinkami servitutai.
15. Gaisrams gesinti numatoma naudoti statinių statybos projekto stadijoje suprojektuoti reikiamos talpos vandens rezervuarai.
16. Gaisro plitimo į gretimų statinių ribojimas: minimalus atstumas tarp numatomo statyti statinių ir statinių, esančių gretimose sklypuose, nemažiau 6,0 m, priimant 1 atsparumo ugniai laipsnį (konkrečius priešgaisrinį atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos bus įgyvendinami rengiant statinių techninį projektą, pagal AM ir PAGD prie VRM patvirtintas „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, 2013-12-31, Nr. D1-995/1-312). Planuojama teritorija nėra akakelyje, gaisrinio transporto apsisukimui yra suformuotas tinkamas kilpinio judėjimo gatvių tinklas vietovėje.
17. Planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra nustatyta ir, atitinkamai, nėra registruota. Prie planuojamo žemės sklypo Nr.1 kraštinių (šiaurės - vakarų ir šiaurės-rytų), kurios ribojasi su vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija, bei visuomeninės paskirties teritorija turi būti formuojamos ne mažiau kaip dvi medžių eilės ar analogiškos alternatyvos (galimai vertikalus želdinimas) užimančios buferį nuo komercinės paskirties objektų, išlaikant norminius atstumus iki statinių. Želdinių užimamas plotas įskaičiuojamas į priklausomųjų želdynų normos plotą. Priklausomųjų želdynų privaloma įrengti ne mažiau 10 % sklypo Nr. 1 ploto ir ne mažiau 25% sklypo Nr. 2 ploto. Teritorijoje galima sodinti tik alergijos nesukeliančią ir toksinio poveikio sveikatai neturinčią augaliją - suplanuotoje teritorijoje draudžiama sodinti nuodinguosius augalus.
18. Šį brėžinį skaityti kartu su aiškinamuoju raštu, kuris yra neatsiejama DP koregavimo dalis.

KVAL. PATV. DOK. NR.	 UAB "MTARCH", kodas 135073297 V.Putvinskio g. 57, Kaunas, tel. Nr. +370 687 14085, el. p.marius@studiotorrau.lt				PROJEKTO PAVADINIMAS Kauno rajono valdybos 2001-09-04 sprendimu Nr. 216 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., J. Naujalio g. 20, kadastro Nr. 5270/0013:520, detaliojo plano keitimas				
	ATP 1097	PV	M. Torrau		2025-10	DOKUMENTO PAVADINIMAS PAGRINDINIŲ REGLAMENTŲ BRĖŽINYS			
LT	Organizatorius: Kauno rajono savivaldybės administracija		Planavimo iniciatoriai: Fizinis asmuo G.P.		DOKUMENTO ŽYMUO 2025/11-TDP.B.01 K-VT-52-25-830		MASTELIS	LAPAS	LAPŲ
							1:500	1	1