

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDROJI INFORMACIJA

Teritorijų planavimo dokumentas (toliau - **TPD**) rengiamas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (toliau - TPDRIS).

TPD Nr.: K-VT-19-25-1021

TPD pavadinimas: ŽEMĖS SKLYPŲ RAUDONDVARIO PL. 131, 131C IR KULAUTUVOS G. 3, KAUNE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS.

TPD lygmuo: Vietovės.

TPD rūšis: Kompleksinis (detalusis planas).

Planuojama teritorija: 6.46 ha.

Nagrinėjama teritorija (pagal programą, patv. 2025-07-04, A-825) pažymėta teritorija: ~ 159.525 ha.

TPD organizatorius:

Kauno miesto savivaldybės administracijos (k. 188764867, Laisvės al. 96, Kaunas) direktorius.

TPD iniciatoriai:

UAB „SANITEX“, į.k. 110443493 - pagal 2025-07-22 teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartį Nr. 70-28-30.

* *TPD iniciatorių TPDRIS atstovauja projektų vadovė Nijolė Tuleikienė.*

TPD rengėjas:

UAB „PLANUOTOJAI“, k. 133890311, Vasario 16-osios g. 8-6, Kaunas, tel. 8 37 209260.

TPD projekto vadovas:

Nijolė Tuleikienė, architektė, projekto vadovė, atestato Nr. A753, tel. +370 698 84139, el. p. nijole@planuotojai.lt

TPD rengiamas, vadovaujantis:

Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymu 2004-01-15 Nr.IX-1962;

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis LR AM 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8;

Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-07-04 įsakymu A-825 “Dėl žemės sklypų Raudondvario pl. 131, 131C ir Kulautuvos g. 3, Kaune, detaliojo plano koregavimo pradžios ir planavimo tikslų”;

Detaliųjų planų keitimo planavimo darbų programa (patv. 2025-07-04, A-825);

Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. 70-28-30, 2025-07-22.

Atestato Nr. 3452		UAB “PLANUOTOJAI” Vasario 16-osios g. 8-6 , LT-44250 Kaunas, tel.8(37)209260			TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAS ŽEMĖS SKLYPŲ RAUDONDVARIO PL. 131, 131C IR KULAUTUVOS G. 3, KAUNE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS				
	PAREIGOS	V. PAVARDĖ	PARAŠAS	DATA					
A 753	PV, ARCH	NIJOLĖ TULEIKIENĖ		2025-12					
					DOKUMENTAS			ETAPAS	LAIDA
PLANAVIMO ORGANIZATORIUS		Kauno miesto savivaldybės administracija			AIŠKINAMASIS RAŠTAS			DET.PL	0
PLANAVIMO INICIATORIUS		UAB „SANITEX“			ŽYMUO 05-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS			LAPAS	LAPŲ
								1	32

Teritorijų planavimo sąlygomis (dokumento Nr., data, išdavusi institucija):

REG40550778, 2025-08-26 - Kauno miesto savivaldybės administracija;

REG40295862, 2025-08-20 – Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų agentūra;

REG39796325, 2025-08-08 - Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie SAM;

REG40197230, 2025-08-19 - Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie VRM;

REG40054879, 2025-08-14 - Uždaroji akcinė bendrovė "Kauno vandenys";

REG40225227, 2025-08-19 - Akcinė bendrovė "Kauno energija";

REG39751492, 2025-08-07 - AB "Energijos skirstymo operatorius";

REG39773350, 2025-08-08 - Telia Lietuva, AB;

Sąlygų neteikia – REG39806200, 2025-08-08 - Uždaroji akcinė bendrovė "Kauno gatvių apšvietimas";

REG40174244, 2025-08-18 – Lietuvos kariuomenė.

Tyrimai, galimybių studijos ir pan. – papildomi tyrimai neatliekami.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (toliau – SPAV) – neatliekamas, vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu, patv. LRV 2004-08-18 nutarimu Nr. 967 "Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo".

SPAV atranka ir SPAV neatliekamas – planuojama veikla neatitinka Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymuose 1 ir 2 prieduose nurodytų veiklų (P.S.: nauja veikla neplanuojama).

Rengiamas teritorijų planavimo dokumentas, kuriuo koreguojamas žemės sklypo (kadastro Nr. 1901/0041:29) Raudondvario pl. 131 (detaliajame plane žemės sklypas Nr. **9**), žemės sklypo (kadastro Nr. 1901/0041:87) Raudondvario pl. 131C (detaliajame plane žemės sklypas Nr. **1**) ir žemės sklypo (kadastro Nr. 1901/0041:90) Kulautuvos g. 3 (detaliajame plane žemės sklypas Nr. **8**), Kaune, detalusis planas, patvirtintas Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. lapkričio 17 d. įsakymu Nr. A-3692 "Dėl žemės sklypų Raudondvario pl. 131, Raudondvario pl. 131A, Raudondvario pl. 131B, Raudondvario pl. 131C, Kulautuvos g. 3, Kaune, detaliųjų planų keitimo patvirtinimo", įtraukiant į planavimo procesą įsiterpusį valstybinės žemės plotą.

Planavimo tikslai:

- 1) suformuoti įsiterpusį valstybinės žemės sklypą;
- 2) sujungti žemės sklypus Raudondvario pl. 131, 131C, Kulautuvos g. 3, įsiterpusį valstybinės žemės sklypą ir padalyti į du žemės sklypus;
- 3) pakeisti nustatytus žemės sklypų detaliųjų planų sprendinius ir nustatyti papildomus sprendinius;
- 4) sudaryti sąlygas privačioms investicijoms, kuriančioms socialinę ir ekonominę gerovę, tinkamos kokybės gyvenimo sąlygas, skatinančioms alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, didinančioms energijos vartojimo efektyvumą.

Planavimo uždaviniai:

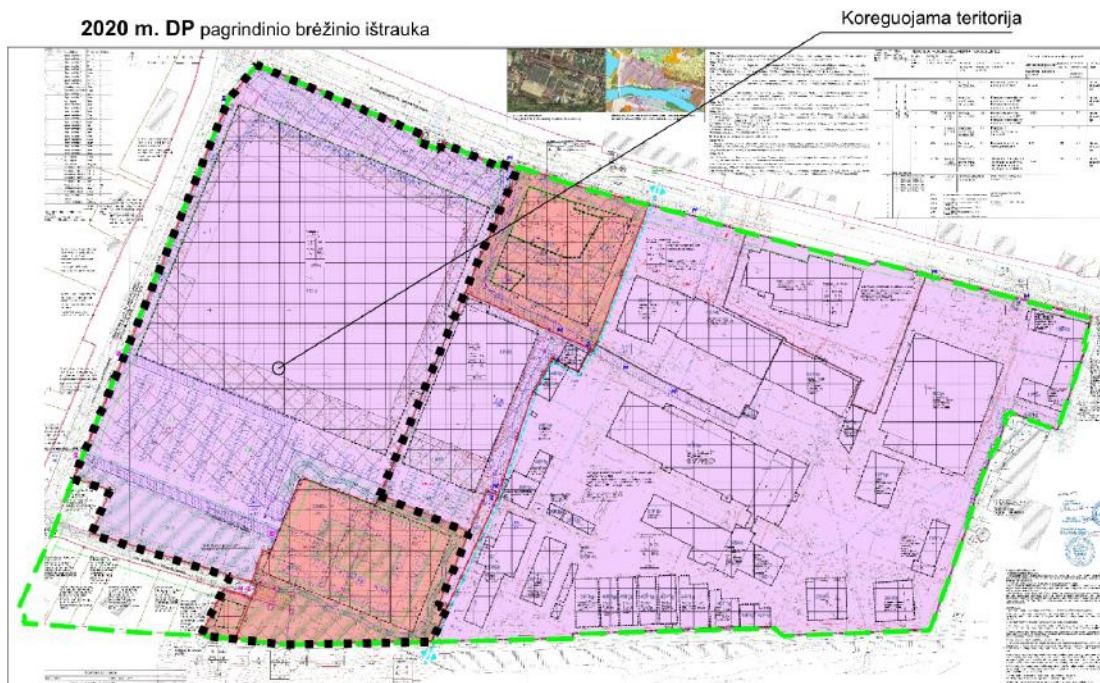
- 1) detalizuojant Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus;
- 2) suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą;
- 3) nurodyti siūlomą pastatų išdėstymą;
- 4) nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus;
- 5) pateikti papildomą informaciją, reikalingą detaliojo plano sprendiniams paaiškinti ir (ar) įgyvendinti.

Rengiami **TPD** sprendiniai turi neprieštarauti sprendiniams, nustatytiems Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane, patvirtintame Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014 m. balandžio 10 d. sprendimu Nr. T-209 „Dėl Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“ ir koreguotame Kauno miesto savivaldybės tarybos 2019 m. gegužės 14 d. sprendimu Nr. T-196 „Dėl Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūros patvirtinimo“ ir 2023-12-19 sprendimu Nr. T-553.

ŽEMĖS SKLYPŲ RAUDONDVARIO PL. 131, 131C IR KULAUTUVOS G. 3, KAUNE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS	05-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		2	32	0	DET. PL

Numatomas koreguoti TPD:

Žemės sklypų Raudondvario pl. 131, Raudondvario pl. 131A, Raudondvario pl. 131B, Raudondvario pl. 131C, Kulautuvos g. 3, Kaune, detalusis planas, patvirtintas Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. lapkričio 17 d. įsakymu Nr. A-3692 "Dėl žemės sklypų Raudondvario pl. 131, Raudondvario pl. 131A, Raudondvario pl. 131B, Raudondvario pl. 131C, Kulautuvos g. 3, Kaune, detaliųjų planų keitimo patvirtinimo" (toliau – **2020 m. DP**)



2020 m. DP buvo koreguotas supaprastinta tvarka Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-06-27 įsakymu Nr. A-1845, koreguojant žemės sklypo Raudondvario pl. 131 (detaliajame plane - sklypas Nr. 9) statinių statybos zoną, statinių statybos ribą, statybos liniją, statinių ir viešųjų erdvių išdėstymą, automobilių stovėjimo vietų išdėstymą, apželdinamą teritorijos dalį, teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principus, jiems funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį.

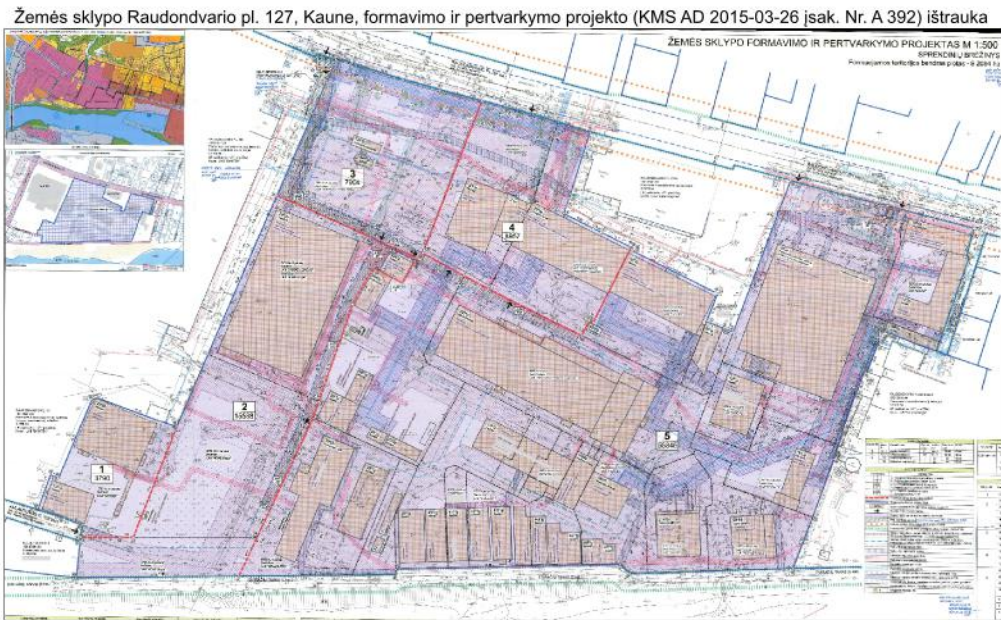
2023 m. DP koregavimo pagrindinis brėžinys



Kai kurie nagrinėjamoje teritorijoje esantys žemės sklypai buvo suformuoti žemės sklypo

ŽEMĖS SKLYPŲ RAUDONDVARIO PL. 131, 131C IR KULAUTUVOS G. 3, KAUNE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS	05-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		3	32	0	DET. PL

Raudondvario pl. 127, Kaune, formavimo ir pertvarkymo projekto, patv. Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. kovo 26 d. įsakymu Nr. A-932, sprendiniais.



ESAMA PADĖTIS

Planuojama teritorija: 6.2499 ha teritorija, kurioje yra žemės sklypai Raudondvario pl. 131 (sklypas Nr. 9), Raudondvario pl. 131C (sklypas Nr. 1), Kulautuvos g. 3 (sklypas Nr. 8) ir įsiterpęs valst. žemės plotas (sklypas "A"), Kaune.

Nagrinėjama teritorija: ~ 15.9525 ha teritorija, užbrėžta žemės sklypų Raudondvario pl. 131, 131C ir Kulautuvos g. 3, Kaune, detaliojo plano koregavimo planavimo darbų programoje (patv. KMS AD 2025-07-04, A-825).



ŽEMĖS SKLYPAS Nr. 1

Adresas: Kaunas, Raudondvario pl. 131C
Kadastrų Nr. 1901/0041:87;
Plotas: 1.0609 ha;
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita;

ŽEMĖS SKLYPŲ RAUDONDVARIO PL. 131, 131C IR KULAUTUVOS G. 3, KAUNE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS	05-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		4	32	0	DET. PL

Žemės sklypo naudojimo būdas: **Komerčinės paskirties objektų teritorijos.**

Iregistruotos teritorijos, kuriose taikomos SŽNS:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), 198 kv.m, 44 kvm, 138 kv.m.

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruota NTR:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), 10609 ha;

Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), 2993 kv.m;

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), 296 kv.m.

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), 0.0193 ha; Skirtas 10/0.4 kV elektros tinklams tiesti ir modulinei transformatorinei įrengti, naudoti ir aptarnauti tarp taškų nuo 1 iki 12.

Savininkas: **UAB „SANITEX“.**

STATINIAI

2B1t - Administracinis pastatas, unik. Nr. 4400-5756-3109;

Kiti inžineriniai statiniai:

a4 - Aikštelė, unik. Nr. 4400-6335-4823;

a5 - Nuogrinda, unik. Nr. 4400-6335-4834;

a6 - Nuogrinda, unik. Nr. 4400-6335-4845; **a1-a3** - Takas, unik. Nr. 4400-6335-4812;

t1-t6 - Tvora su vartais, unik. Nr. 4400-5756-3216;

Inžineriniai tinklai:

V1.1 - Vandentiekio tinklai, unik. Nr. 4400-6259-2510;

D1 - Drenažo tinklai, 4400-6255-7422;

L3 - Lietaus nuotekų šalinimo tinklai, 4400-5756-3196.

Savininkas: **UAB "SANITEX".**

ŽEMĖS SKLYPAS Nr. 8

Adresas: **Kaunas, Kulautuvos g. 3**

Kadastro Nr. **1901/0041:90;**

Plotas: **0.0569 ha;**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita;**

Žemės sklypo naudojimo būdas: **Komerčinės paskirties objektų teritorijos.**

Iregistruotos teritorijos, kuriose taikomos SŽNS:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), 5 kv.m.

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruota NTR:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), 569 ha;

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), 3 kv.m

Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), 114 kv.m.

Savininkas: **UAB „SANITEX“.**

ŽEMĖS SKLYPAS Nr. 9

Adresas: **Kaunas, Raudondvario pl. 131**

Kadastro Nr. **1901/0041:29;**

Plotas: **5.1148 ha;**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita;**

Žemės sklypo naudojimo būdai:

Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (pagal DP - 51%);

Komerčinės paskirties objektų teritorijos (pagal DP - 49%).

Iregistruotos teritorijos, kuriose taikomos SŽNS:

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., vienuoliktasis skirsnis), 72 kv.m, 177 kv.m;

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), 69 kv.m;

ŽEMĖS SKLYPŲ RAUDONDVARIO PL. 131, 131C IR KULAUTUVOS G. 3, KAUNE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS	05-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		5	32	0	DET. PL

Skirstomųjų dujotiekių aps. zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), 35 kv.m;
Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), 1901 kv.m.
Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruota NTR:
Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), 39724 ha;
Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), 11817 kv.m;
Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), 3853 kv.m;
Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), 74 kv.m;
Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), 4833 kv.m;
Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 785 kv.m.

Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), 0.0264 ha;
Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarn.), 0.1060 ha;
Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarn.), 0.0218 ha.

Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA;**
Patikėtinis: **Kauno miesto savivaldybė;**
Nuomininkas: **UAB "SANITEX"**

STATINIAI:
1E1b - Prekybos pastatas, unik. Nr. 1993-3020-2026
(ant stogo įrengta fotovoltinė saulės elektrinė);
2P1g - Transformatorinė, unik. Nr. 1997-3031-3034;
Kiti inžineriniai statiniai:
St. - Stoginė, unik. Nr. 4400-6231-2638;
t10 - Tvora, unik. Nr. 4400-6541-2940;
6I1g - Sandėliavimo stoginė, unik. Nr. 4400-2236-4650;
7I1g - Sandėliavimo stoginė, unik. Nr. 4400-2236-4729;
8I1g - Vežimėlių stoginė, unik. Nr. 4400-2236-8761;
b2 - Cokolis, unik. Nr. 4400-6233-9106;
b3 - Cokolis, unik. Nr. 4400-6233-9093;
t4 - Tvora, unik. Nr. 4400-6133-9139;
b10 - Pėsčiųjų takas, unik. Nr. 4400-6541-2339;
9H1g - Serverinė, unik. Nr. 4400-3951-1245 (priklauso 1E1b);
10H1g - Kompresorinė, unik. Nr. 4400-3951-1256 (priklauso 1E1b);
Inžineriniai tinklai: **KF** - Buitinių nuotekų tinklai, unik. Nr. 4400-2236-4761;
KL - Lietaus nuotekų šalinimo tinklai, 4400-2236-4772.
Savininkas: **UAB "SANITEX";**
Nuomininkas: **UAB "Ermitažas" (1E1b dalis, 14294.47 kv.m)**

GRETIMYBĖS

Regia.lt žemėlapiu ištrauka.

ŽEMĖS SKLYPŲ RAUDONDVARIO PL. 131, 131C IR KULAUTUVOS G. 3, KAUNE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS	05-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		6	32	0	DET. PL



Žemiau pateikiamose lentelėse pateikiama informacija apie planuojamos teritorijos, t.y. žemės sklypų Raudondvario pl. 131, 131C ir Kulautuvos g. 3, Kaune, **kaimyninius žemės sklypus** - žemės sklypus, kurie suformuoti kaip atskiri nekilnojamojo turto objektai, kuriems suteikti unikalūs numeriai ir kurie įregistruoti Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre ir turi bendrą ribą su planuojama teritorija arba atskirti ne aukštesnės kaip D kategorijos gatve, vietinės reikšmės keliu ar siauresniu kaip 10 metrų sklypais nesuformuotu žemės plotu (Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo dokumentų nuostatai, patv. LRV 1996-09-18 nut. Nr. 1079)

Šiaurinėje pusėje - šie Nekilnojamojo turto registre įregistruoti objektai:

Valst. žemė	Raudondvario plentas – B kat. Unik. Nr. 4400-1987-4747	Sav.: Kauno miesto savivaldybė	Žemės sklypas nesuformuotas
--------------------	--	-----------------------------------	--------------------------------

Rytinėje pusėje - šie Nekilnojamojo turto registre įregistruoti žemės sklypai ir kiti objektai:

Kadastro Nr., adresas	Plotas (ha)	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdas	Savininkai	Pastabos
1901/0041:77 Raudondvario pl. 131A	0.7904	Kita	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	UAB "DANESA"	2020 m. DP – sklypas Nr. 3. Aktualūs servitutai: Kelio servitutas, 0.0218 ha – teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpat.) – per sklypą Raudondvario pl. 131 iki proj. sklypo Nr. 3 (Raudondvario pl. 131A) S1
1901/0041:88 Raudondvario pl. 131B	0.9169	Kita	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos; Komerinės paskirties objektų teritorijos	UAB "ACME LT"	2020 m. DP – sklypas Nr. 2
1901/0041:89 Raudondvario pl. 131D	0.0501	Kita	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	UAB "Granplasta"	2020 m. DP – sklypas Nr. 7

**ŽEMĖS SKLYPŲ RAUDONDVARIO PL. 131, 131C IR
KULAUTUVOS G. 3, KAUNE, DETALIOJO PLANO
KOREGAVIMAS**

05-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS

LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
7	32	0	DET. PL

1901/0041:79 Raudondvario pl. 127	5.5845	Kita	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	Sav: LIETUVOS RESPUBLIKA (patikėt.: Kauno miesto savivaldybė), UAB "Tututis", O. G., A. G., K. G., V. B., L. B., D. Z., UAB "ACME NT", UAB "Granplasta", UAB "Parandė", UAB "Svajūnė", UAB "Idilija", UAB "Spyglys"; nuomininkai: UAB "Techniniai gumos dirbiniai", UAB "Nojus", UAB "Techservisas", UAB "Tututis", UAB "AKMEVILA".	2020 m. DP – sklypas Nr. 5. Aktualūs servitutai: Kelio servitutas, 0.0218 ha – teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpat.) – per sklypą Raudondvario pl. 131, išlieka iki proj. sklypo Nr. 5 (Raudondvario pl. 127) S1
---	--------	------	--	--	--

Pietinėje pusėje:

Valst. žemė	Dviračių takas – E kat.; Nemuno upė (atstumas iki planuojamos teritorijos ribų ~ 75 m)	Žemės sklypas nesuformuotas
-------------	--	-----------------------------

Pietvakarinėje pusėje - šie Nekilnojamojo turto registre įregistruoti žemės sklypai ir kiti objektai:

Kadastro Nr., adresas	Plotas (ha)	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdas	Savininkai	Pastabos
Valst. žemė	Kulautuvos gatvė – D kat. Unik. Nr. 4400-0603-0466			Sav.: Kauno miesto savivaldybė	Žemės sklypas nesuformuotas

Kitoje D kat. gatvės pusėje:

1901/0041:18 Kulautuvos g. 5	0.0726	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	D. L., T. L.	Ribojasi su planuojamais sklypais Nr. 8, "A"
1901/0041:76 Kulautuvos g. 5A	0.0725	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	D. L., T. L.	
1901/0041:16 Kulautuvos g. 7	0.1290	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	S. B.	
1901/0041:28 Kulautuvos g. 9A	0.0608	Kita	Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	K. S., E. S.	
1901/0041:27 Kulautuvos g. 9	0.0550	Kita	Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	V. S.	
1901/0041:10 Kulautuvos g. 11	0.1104	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	E. S., E. S.	

ŽEMĖS SKLYPŲ RAUDONDVARIO PL. 131, 131C IR
KULAUTUVOS G. 3, KAUNE, DETALIOJO PLANO
KOREGAVIMAS

05-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS

LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
8	32	0	DET. PL

Vakarinėje pusėje - šie Nekilnojamojo turto registre įregistruoti žemės sklypai ir kiti objektai:

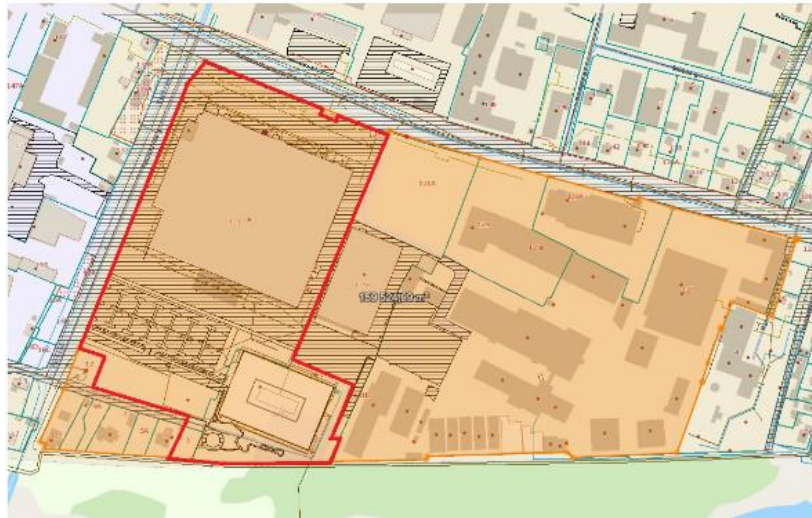
Kadastro Nr., adresas	Plotas (ha)	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdas	Savininkai	Pastabos
Valst. žemė	Pastatas – nuotekų siurblinė, unik Nr. 4400-0265-6948			UAB "Kauno vandenys"	Žemės sklypas nesuformuotas
Valst. žemė	Kulautuvos gatvė – D kat. unik. Nr. 4400-0603-0466			Sav.: Kauno miesto savivaldybė	Žemės sklypas nesuformuotas
Kitoje D kat. gatvės pusėje:					
1901/0039:84 Kulautuvos g. 16A	0.0572	Kita	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	MB "Ekotecha"	
1901/0039:62 Kulautuvos g. 16B	0.0828	Kita	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	MB "Ekotecha"	
1901/0039:65 Kulautuvos g. 12A	0.0489	Kita	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	MB "Ekotecha", UAB "PACKMAK"	
1901/0039:51 Raudondvario pl. 135	0.5180	Kita	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	UAB "PACKMAK"	
1901/0039:52 Raudondvario pl. 135A	0.8372	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos	Sav: LIETUVOS RESPUBLIKA (patikėt.: Kauno miesto savivaldybė), nuom.: UAB "Jakuta" (statiniai: UAB „Jakuta“, UAB „Dajakuta“)	
1901/0039:49 Raudondvario pl. 137	0.1426	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Sav: LIETUVOS RESPUBLIKA (patikėt.: Kauno miesto savivaldybė), S. K., J. K. Nuom: J. D.	
1901/0039:7 Raudondvario pl. 139A	0.1750	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos	UAB "ŪLA"	Pastatas - Autoservisas

NAGRINĖJAMOS IR PLANUOJAMOS TERITORIJOS VERTINIMAS

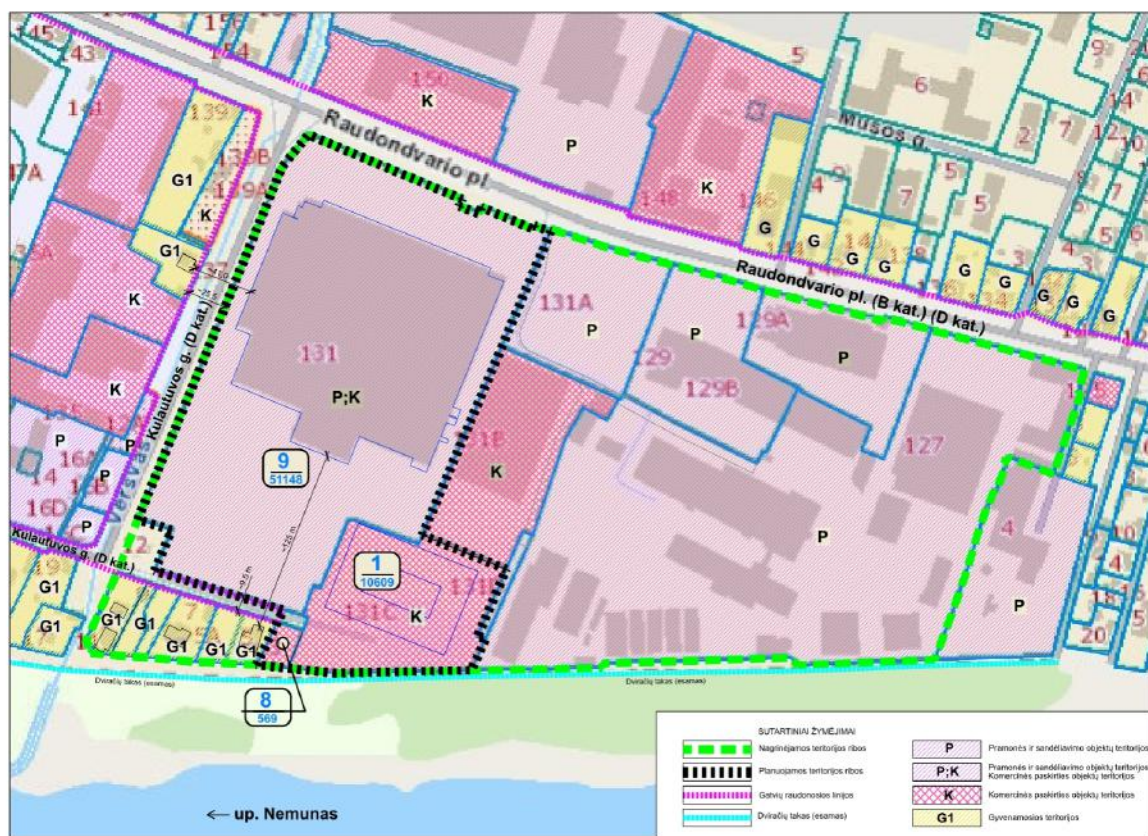
Planuojama teritorija: 6.2499 ha teritorija, kurioje yra žemės sklypai Raudondvario pl. 131 (sklypas Nr. **9**), Raudondvario pl. 131C (sklypas Nr. **1**), Kulautuvos g. 3 (sklypas Nr. **8**) ir įsiterpęs valst. žemės plotas (sklypas "**A**"), Kaune.

Nagrinėjama teritorija: ~ 15.9525 ha teritorija, užbrėžta žemės sklypų Raudondvario pl. 131, 131C ir Kulautuvos g. 3, Kaune, detaliojo plano koregavimo planavimo darbų programoje (patv. KMS AD 2025-07-04, A-825).

ŽEMĖS SKLYPŲ RAUDONDVARIO PL. 131, 131C IR KULAUTUVOS G. 3, KAUNE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS	05-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		9	32	0	DET. PL



Nagrinėjamos teritorijos vertinimas pateiktas brėžinyje „Esamos padėties planas. Nagrinėjamos teritorijos schema“. Šios schemos ištrauka:



Į nagrinėjamą teritoriją patenka planuojamoje teritorijoje ir aplinkinėse teritorijoje esantys žemės sklypai, kurių žemės naudojimo būdai:

P - Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos - Raudondvario pl. 131A, Raudondvario pl. 127, 129, 129A, 129B, 131A, 131D

P; K - Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos ir Komercinės paskirties objektų teritorijos - Raudondvario pl. 131 (planuojamas), Raudondvario pl. 131B;

K - Komercinės paskirties objektų teritorijos - Raudondvario pl. 131 (planuojamas), Kulautuvos g. 3 (planuojamas).

ŽEMĖS SKLYPŲ RAUDONDVARIO PL. 131, 131C IR KULAUTUVOS G. 3, KAUNE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS	05-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		10	32	0	DET. PL



Ištrauka iš rengiamo BP keitimo
Esamos būklės schemos

Esami žemės naudojimo būdai

Nagrinėjama teritorija

Planuojama teritorija

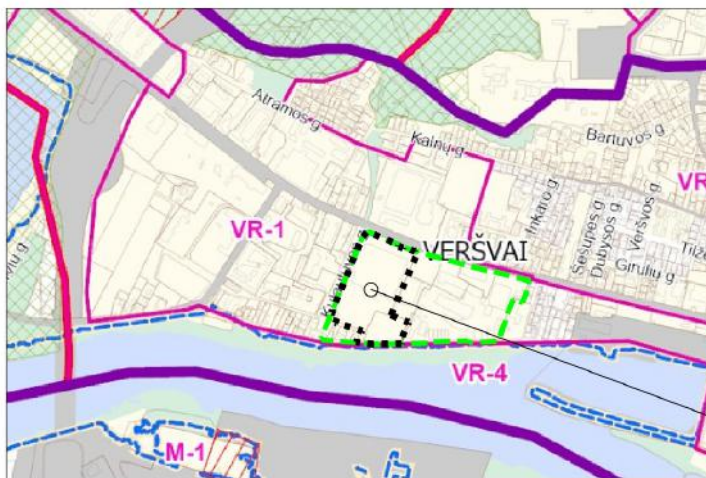
Nagrinėjamoje teritorijoje gyvenamųjų ar visuomeninių teritorijų nėra.

Gyvenamųjų teritorijų yra už nagrinėjamos teritorijos ribų - žemės sklypai Kulautuvos g. 5, 5A, 7, 9A, 9, 11, esantys ~ 9.5-10.0 m atstumu nuo pietinės planuojamos teritorijos ribos (atstumas nuo artimiausio gyv. pastato iki prekyb. pastato ~125 m; iki stoginės ~ 19.5 m.); sklypas Raudondvario pl. 137, esantis ~ 25.5 m atstumu nuo vakarinės planuojamos teritorijos ribos (atstumas nuo gyv. pastato iki prekyb. pastato ~41 m).

Urbanistinė struktūra.

Pagal Kauno m. savivaldybės bendrojo plano, patvirtinto KMST 2014-04-10 sprendimu Nr. T-209 ir pakoreguoto KMST 2019-05-14 sprendimu Nr. T-196 (toliau - **BP**), sprendinius nustatyta planuojamos teritorijos funkcinė zona - **Pramonės ir sandėliavimo zona teritorijos**, kuriose dominuoja gamybinė ar panaši ūkinė veikla su šių veiklų aptarnavimui reikalinga susisiekimo, inžinerine, paslaugų ir kita infrastruktūra. Pagal **BP** galimos šios žemės paskirtys ir naudojimo būdai: Kitos paskirties - Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, Komercinės paskirties objektų teritorijos, Visuomeninės paskirties teritorijos, Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, Bendro naudojimo teritorijos, Atskirųjų želdynų teritorijos ir kt.

Pagal **BP** koregavimo sprendinius, patv. KMST 2023-12-19 sprendimu Nr. T-553, nagrinėjama teritorija yra **Veršvų rajone (V-1)**, kuriame vyrauja pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.



BP korektūra, patv. KMST
2023-12-19 sprendimu Nr. T-553

Prioritetinės plėtros teritorijos,
inžinerinės infrastruktūros rajonai

Planuojama teritorija
Veršvai VR-1

Nustatoma funkcinė infrastruktūros zona - **Gamybinės teritorijos (1p);**

Pagal **BP** nagrinėjamoje teritorijoje **gyvenamųjų teritorijų nėra ir negali būti.**

Teritorijos inžinerinės infrastruktūros išsivystymo lygis - **infrastruktūra pakankama.**

Atsižvelgiant į **BP** sprendinius, planuojama teritorija yra tinkama komercinės paskirties bei pramonės ir sandėliavimo objektų statybai.

ŽEMĖS SKLYPŲ RAUDONDVARIO PL. 131, 131C IR KULAUTUVOS G. 3, KAUNE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS	05-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		11	32	0	DET. PL

Planuojamoje teritorijoje vykdomos veiklos sritys: **plataus vartojimo prekių didmeninė prekyba, distribucija bei logistika**

Žemės sklype Nr. **9** (Raudondvario pl. 131) esančiame prekybos pastate **1E1b** (unik. Nr. 1993-3020-2026) įsikūrę prekybos centrai "ERMITAŽAS" ir "PROMO".

Žemės sklype Nr. **1** (Raudondvario pl. 131C) esančiame administraciniame pastate **2B2t** (unik. Nr. 4400-5756-3109) įsikūrę biurai, požeminiame aukšte - automobilių saugykla.

Žemės sklype Nr. **8** (Kulautuvos g. 3) jokių statinių nėra.

Įgyvendinus rengiamo teritorijų planavimo dokumento sprendinius, t.y. pertvarkius esamus sklypus (pakeitus jų ribas), pokyčių aplinkinėms teritorijoms nebus, nes nenumatoma statyti jokių naujų pastatų ar didinti transporto srautų.

Užstatymas būdingas gamybinių bei komercinių teritorijų užstatymui - vyrauja didelio tūrio prekybiniai, gamybiniai ir sandėliavimo pastatai. Užstatymo tipas - **laisvo planavimo**.

Nėra susiformavusios gatvės užstatymo linijos, esami pastatai nuo gatvės nutolę skirtingais atstumais.

Nagrinėjamoje ir aplinkinėse teritorijose yra pakankama pramonės ir sandėliavimo objektų aptarnavimui reikalinga susisiekimo, inžinerinė, paslaugų ir kita infrastruktūra.

Nagrinėjama teritorija pietinėje pusėje ribojasi su bendro naudojimo teritorijomis - up. Nemuno pakrantėje esančiais atskirųjų želdynų plotais, tinkamais rajono gyventojų bei dirbančiųjų ramiam ir aktyviam poilsiui. Yra esamas dviračių takas.

Susisiekimo infrastruktūra.

Nagrinėjamoje teritorijoje **susisiekimo infrastruktūra** yra pilnai išvystyta, iki planuojamos teritorijos privažiuojama **Raudondvario plentu** (B kat.) bei **Kulautuvos gatve** (D kat.), kurių savininkė yra Kauno miesto savivaldybė.



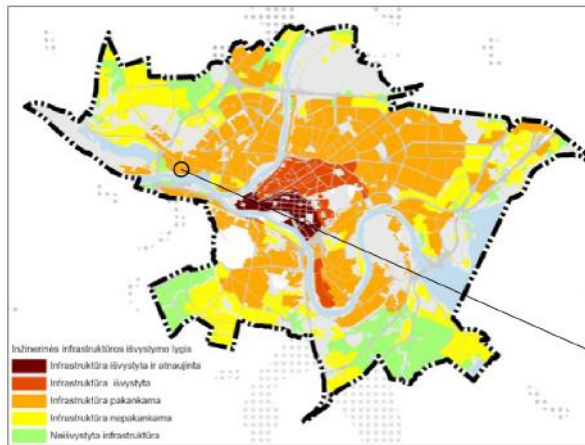
Planuojamos teritorijos susisiekimo infrastruktūra yra pakankama, naujų susisiekimo objektų įrengimui nėra poreikio - įvažos į planuojamą teritoriją yra esamos; automobilių stovėjimo aikštelės - esamos.

Sklype Nr. **9** (Raudondvario pl. 131) yra nustatyti kelio servitutai, skirti privažiuoti prie sklypo Nr. **1** (Raudondvario pl. 131C).

Inžinerinė infrastruktūra.

Teritorijos inžinerinės infrastruktūros išsivystymo lygis - **infrastruktūra pakankama**.

ŽEMĖS SKLYPŲ RAUDONDVARIO PL. 131, 131C IR KULAUTUVOS G. 3, KAUNE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS	05-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		12	32	0	DET. PL



BP korektūra, patv. KMST
2023-12-19 sprendimu Nr. T-553

Inžinerinės infrastruktūros
išsivystymo lygis

Planuojama teritorija
Infrastruktūra pakankama

Nagrinėjamoje teritorijoje **inžinerinė infrastruktūra** yra pilnai išvystyta, nagrinėjamoje teritorijoje yra visi pastatų eksploatacijai reikalingi inžineriniai tinklai - elektros, ryšių, vandentiekio, buitinių ir paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai, dujotiekis.

Ant prekybos pastato stogo yra įrengta fotovoltinė saulės elektrinė. Viso sumontuoti SE modulių 1111 vnt. su 5 vnt. inverterių po 110 kW. Bendra SE modulių galia 499.95 kW.

Žemės sklypo Nr. **9** šiauriniame pakraštyje, prie Raudondvario pl., esančiais šilumos tiekimo tinklais šiuo metu nesinaudojama. Šildymui naudojamas ekologiškas aprūpinamos teritorijos atžvilgiu šildymo būdas - elektra, saulės energija. Atsiradus poreikiui keisti esamų pastatų (naujų statyti nenumatoma) šildymo būdą, yra galimybė prisijungti prie miesto centralizuotos šilumos tiekimo sistemos.

Socialinė infrastruktūra.

Pagal **BP** koregavimo sprendinius, patv. KMST 2023-12-19 sprendimu Nr. T-553, nagrinėjamoje teritorijoje dėl mažo esamų gyventojų skaičiaus nesudaromos prielaidos prioritetiniam savivaldybės infrastruktūros vystymui.



BP korektūra, patv. KMST
2023-12-19 sprendimu Nr. T-553

Socialinės infrastruktūros
rajonai ir jų išsivystymas

Planuojama teritorija -
teritorijos, kurių infrastruktūra ir/ar
gyventojų skaičius nesudaro
prielaidų prioritetiniam savivaldybės
infrastruktūros vystymui

Švietimo įstaigos, sveikatos priežiūros paslaugas teikiančios įstaigos yra kitose Vilijampolės seniūnijos dalyse, arčiau gyvenamųjų vietovių.

Kraštovaizdis, želdynai

Nagrinėjamos teritorijos kraštovaizdis yra būdingas komercinėms ir pramoninėms teritorijoms - plačios gatvių zonos, didesnio tūrio pastatų užstatymas, didelės transportui skirtos aikštelės.

Planuojamoje teritorijoje didžiausio tūrio pastatas yra proj. sklype Nr. **9** (Raudondvario pl. 131) - prekybos pastatas, kuriame įsikūrę prekybos centrai "ERMITAŽAS" ir "PROMO". Tarp pastato ir Raudondvario pl. - didelė automobilių stovėjimo aikštelė (212 v.). Kitoje prekybos pastato pusėje (kiemo pusėje) taip pat yra didelė automobilių stovėjimo aikštelė (145 v.), tačiau jos vaizdas skiriasi - ji sudalyta į ne didesnes kaip po 10 v. grupes, atskirtas gausiai apželdintomis salelėmis (2.5 - 3.5 m pločio). Parko įvaizdį sukuriantis vieningas

ŽEMĖS SKLYPŲ RAUDONDVARIO PL. 131, 131C IR KULAUTUVOS G. 3, KAUNE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS	05-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		13	32	0	DET. PL

apželdinimas tęsiasi link administracinio pastato, esančio sklype Nr. 1 (Raudondvario pl. 131C). Šiame sklype želdynų (medelių, krūmų, gėlynų) ypač gausu (~50 % sklypo ploto), įrengtas fontanas, išvedžioti takeliai.

Toks intensyvus pietinės teritorijos apželdinimas yra labai tinkamas, įvertinant tai, kad šalia yra gyvenamosios teritorijos bei Nemuno upė (atstumas ~ 75 m) su pakrantėje įrengtu dviračių taku.

Nagrinėjamos teritorijos reljefas - sąlyginai lygus.

Saugomos teritorijos

Nagrinėjama teritorija nepatenka ir nesiriboja su Saugomų teritorijų valstybės registre įregistruotomis teritorijomis ar Natura 2000 teritorijomis.

Kultūros paveldo objektai

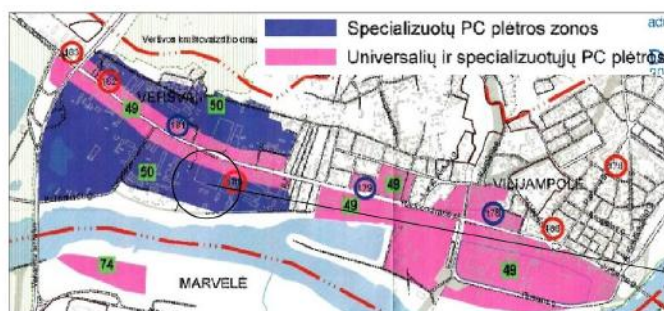
Planuojamoje ir nagrinėjamoje teritorijose nėra Kultūros vertybių registre įregistruotų nekilnojamųjų kultūros vertybių.

Teritorijos plėtros tendencijos

Nagrinėjamoje ir aplinkinėse teritorijose įgyvendinami **BP** sprendiniai - urbanizuojamose teritorijose tankinamas užstatymas, suformuojant optimalią urbanistinę struktūrą.

Kiti planuojamai/nagrinėjamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai, specialiojo teritorijų planavimo dokumentai.

Nagrinėjama teritorija patenka į Didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo Kauno mieste specialiajame plane, patv. 2013-04-18 KMST sprendimu Nr. T-221, nustatytą specializuotų prekybos centrų plėtros zoną bei universalių ir specializuotų PC plėtros zoną..



Didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo Kauno mieste specialiojo plano, patv. 2013-04-18 KMST sprendimu Nr.T-221, ištrauka

Planuojama teritorija

Nagrinėjama teritorija nepatenka į Aukštybinių pastatų išdėstymo Kauno miesto savivaldybės teritorijoje specialiojo plano pakeitime, patvirtintame 2013-01-17 KMST sprendimu Nr. T-22, nustatytas zonas, kuriose galima aukštybinių pastatų statyba.

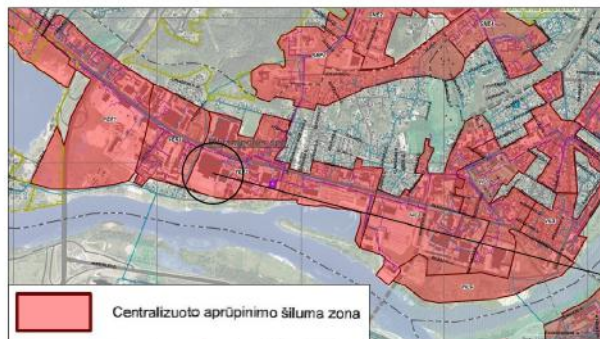


Aukštybinių pastatų išdėstymo Kauno miesto savivaldybės teritorijoje specialiojo plano (patv. 2013-01-17 KMST sprendimu Nr.T-22) ištrauka

Planuojama teritorija

Pagal atnaujinto Kauno miesto mikrorajonų šilumos tiekimo specialiojo plano, patv. KMST 2016-05-03 sprendimu Nr.T-203, sprendinius planuojama teritorija patenka į centralizuoto aprūpinimo šiluma zoną.

ŽEMĖS SKLYPŲ RAUDONDVARIO PL. 131, 131C IR KULAUTUVOS G. 3, KAUNE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS	05-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		14	32	0	DET. PL



Kauno miesto mikrorajonų šilumos tiekimo specialiojo plano atnaujinimo patv. KMT 2016-05-03 sprendimu Nr. T-203, ištrauka

Planuojama teritorija

Planuojamame žemės sklype esančiais šilumos tiekimo tinklais šiuo metu nesinaudojama.

Teritorijų planavimo dokumentų registro žemėlapis:



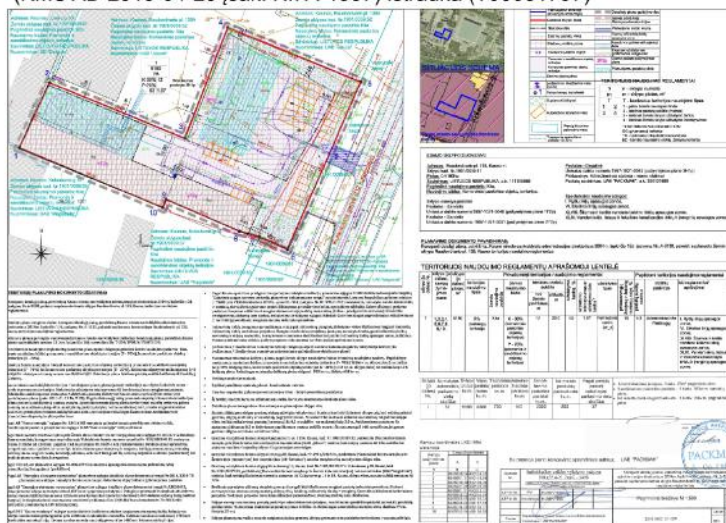
TPDR

Nagrinėjama teritorija

Planuojama teritorija

Gretimų teritorijų planavimo dokumentai:

Žemės sklypo Raudondvario pl. 135, Kaune, detaliojo plano koregavimo (KMS AD 2018-04-23 įsak. Nr. A-1387) ištrauka (T00081797)



ŽEMĖS SKLYPŲ RAUDONDVARIO PL. 131, 131C IR
KULAUTUVOS G. 3, KAUNE, DETALIOJO PLANO
KOREGAVIMAS

05-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS

LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
15	32	0	DET. PL

Žemės sklypo Raudondvario 7-ajame take 4, Kaune, detaliojo plano
(KMS AD 2013-10-18 įsak. Nr. A-2821) ištrauka (T00094672)



Žemės sklypo Raudondvario pl. 150, Kaune, detaliojo plano
keitimo (KMS AD 2022-09-21 įsak. Nr. A-3481) ištrauka
(T00088184)



Šie gretimų teritorijų planavimo dokumentų ar žemėtvarkinių projektų sprendiniai neturi įtakos nagrinėjamai ir planuojamai teritorijoms.

VšĮ Transporto kompetencijų agentūros 2025-08-20 teritorijų planavimo sąlygose Nr. REG40295862 nurodyta: 1) Planuojama teritorija (žemės sklypai) patenka į S. Dariaus ir S. Girėno aerodromo apsaugos zonas (zona "D"). Žemės sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); 2) Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 158 metrų

ŽEMĖS SKLYPŲ RAUDONDVARIO PL. 131, 131C IR KULAUTUVOS G. 3, KAUNE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS	05-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		16	32	0	DET. PL

SPRENDINIAI

Rengiamo TPD sprendiniais vykdomi detaliojo plano koregavimo planavimo darbų programoje, patv. KMS AD 2024-10-09 įsak. Nr. A-1245, nurodyti planavimo tikslai ir uždaviniai.

Planavimo tikslai:

- 1) suformuoti įsiterpusį valstybinės žemės sklypą;
- 2) sujungti žemės sklypus Raudondvario pl. 131, 131C, Kulautuvos g. 3, įsiterpusį valstybinės žemės sklypą ir padalyti į du žemės sklypus;
- 3) pakeisti nustatytus žemės sklypų detaliųjų planų sprendinius ir nustatyti papildomus sprendinius;
- 4) sudaryti sąlygas privačioms investicijoms, kuriančioms socialinę ir ekonominę gerovę, tinkamos kokybės gyvenimo sąlygas, skatinančioms alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, didinančioms energijos vartojimo efektyvumą.

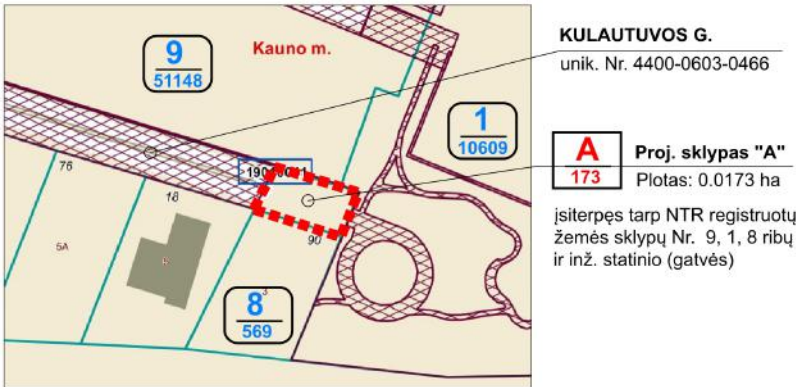
Planavimo uždaviniai:

- 1) detalizuojant Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus;
- 2) suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą;
- 3) nurodyti siūlomą pastatų išdėstymą;
- 4) nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus;
- 5) pateikti papildomą informaciją, reikalingą detaliojo plano sprendiniams paaiškinti ir (ar) įgyvendinti.

Rengiami TPD sprendiniai turi neprieštarauti sprendiniams, nustatytiems Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane, patvirtintame Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014 m. balandžio 10 d. sprendimu Nr. T-209 „Dėl Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“ ir koreguotame Kauno miesto savivaldybės tarybos 2019 m. gegužės 14 d. sprendimu Nr. T-196 „Dėl Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūros patvirtinimo“ ir 2023-12-19 sprendimu Nr. T-553.

Suformuojamas žemės sklypas "A", kurį, vadovaujantis LRV 1999-06-02 nutarimu Nr. 692 "Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos" 2.15 papunkčio nuostatomis numatoma prijungti prie besiribojančių žemės sklypų, laikytinas įsiterpusiu laisvos valstybinės žemės plotu dėl šių priežasčių:

- 1) jis yra įsiterpęs tarp NTR registruotų kitos paskirties žemės sklypų Nr. 1, 8, 9 ribų ir NTR registruoto inž. statinio Kulautuvos gatvės (unik. Nr. 4400-0603-0466) ribų;
- 2) šiame plote negalima suformuoti racionalaus dydžio ir ribų žemės sklypų, tinkančių pastatų statybai;
- 3) įsiterpusį žemės plotą sudaro siaura juosta (plotis neviršija 10 m);
- 4) jis nėra didesnis kaip 0.4 ha.



ŽEMĖS SKLYPŲ RAUDONDVARIO PL. 131, 131C IR KULAUTUVOS G. 3, KAUNE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS	05-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		17	32	0	DET. PL

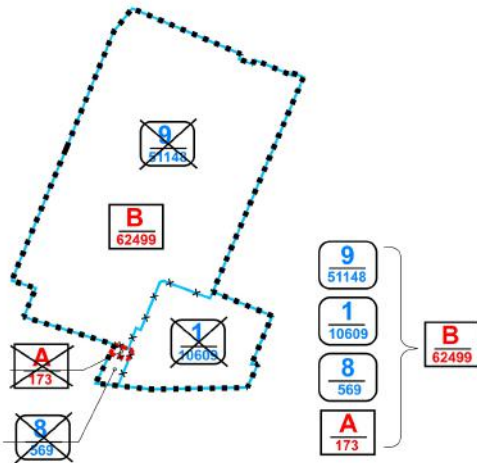
PROJ. SKLYPAS „A„ (tarpinis)

Sklypo plotas: **0.0173 ha**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita (KT).**

Žemės sklypo naudojimo būdas: **Komercinės paskirties objektų teritorijos (K).**

Sujungiami žemės sklypai Nr. **9** (Raudondvario pl. 131), Nr. **1** (Raudondvario pl. 131C), Nr. **8** (Kulautuvos g. 3) ir įsiterpęs valstybinės žemės sklypas „A“, suformuojant žemės sklypą „B“.



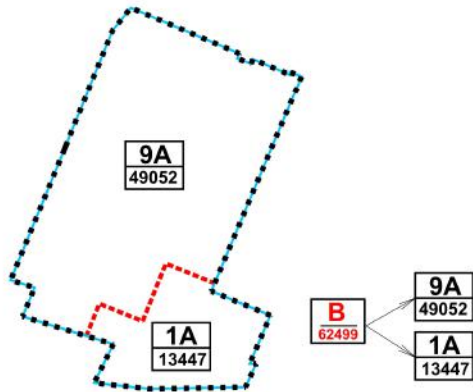
PROJ. SKLYPAS „B„ (tarpinis)

Sklypo plotas: **6.2499 ha**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita (KT).**

Žemės sklypo naudojimo būdai: **Komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P).**

Žemės sklypas „B“ padalijamas į du žemės sklypus: proj. sklypą Nr. **1A** ir proj. sklypą Nr. **9A**.



Nustatomi proj. sklypų **1A** ir **9A** teritorijos naudojimo reglamentai ir tvarkymo režimai.

PROJ. SKLYPAS Nr. 1A

Sklypo plotas: **1.3447 ha**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita (KT)**

Žemės sklypo naudojimo būdai: **84 % - Komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
16 % - Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P)**

Teritorijos naudojimo tipas: **Pramonės ir sandėliavimo teritorija (PER)**

Leidžiamasis sklypo užstatymo tankis: **55 %**

Leidžiamasis sklypo užstatymo intensyvumas: **2**

Leidžiamasis sklypo užstatymo tūrio tankis: **5.0**

Leidžiamasis pastatų aukštis: **iki 0.00–15.00 m** nuo žemės paviršiaus (žiūrėti stat. zonų aprašymą);

ŽEMĖS SKLYPŲ RAUDONDVARIO PL. 131, 131C IR
KULAUTUVOS G. 3, KAUNE, DETALIOJO PLANO
KOREGAVIMAS

05-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS

LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
18	32	0	DET. PL

Altitudė – iki 42.50 m

Užstatymo tipas: Laisvo planavimo (lp)

Priklausomųjų želdynų teritorijos dalis: 10 %

Statinių paskirtys:

**Negyvenamieji pastatai: Administracinių pastatų grupė (5.1. Administracinių);
Pramonės ir sandėliavimo pastatų grupė (7.3. Sandėliavimo)**

Pastatų aukštų skaičius (iki): 4

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), 1.3447 ha;
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), po 3 m;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), po 1 m (požem. linijų), po 2 m (0.4 kV oro linijų), po 5 m (transformatorinės);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), po 2 m (kai gylis iki 2.5 m), po 3 m (gali gylis > 2.5 m); po 5 m (kai d 400 mm ir didesnis);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), po 1 m

Kitos daiktinės teisės – projektuojami servitutai:

Nr.	Plotas (kv.m)		Kodas	Aprašymas	Pastabos
S	193	tarnaujantis	222	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas – skirtas 10/0.4 kV elektros tinklams tiesti ir modulinei transformatorinei įrengti, naudoti ir aptarnauti	Esamas servitutas pertvarkomame sklype Nr. 1 (2022-10-20 servituto sutartis Nr. 8458)
s-1a	50	tarnaujantis	92	Kiti servitutai - gatvės plėtrai (automobilių apsisukimo aikštei) - visiems	Projektuojamas
s-1b	45	tarnaujantis	222	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas – Elektros tinklus eksploatuojančioms organizacijoms (UAB „Energijos skirstymo operatorius“)	Projektuojamas
S-2	1060	viešpataujantis	115	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku – proj. sklype Nr. 9A	Esamas servitutas pertvarkomame sklype Nr. 9
S-4	264	viešpataujantis	102	Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku proj. sklype Nr. 9A	Esamas servitutas pertvarkomame sklype Nr. 9
s-9a	1195	viešpataujantis	115	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku – proj. sklype Nr. 9A	Tikslinamas DP suplanuoto (neregistruoto) servituto S-3 (1170 kv.m) pertvarkomame sklype Nr. 9 plotas

ŽEMĖS SKLYPŲ RAUDONDVARIO PL. 131, 131C IR
KULAUTUVOS G. 3, KAUNE, DETALIOJO PLANO
KOREGAVIMAS

05-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS

LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
19	32	0	DET. PL

PROJ. SKLYPAS Nr. 9 A

Sklypo plotas: **4.9052 ha**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita (KT).**

Žemės sklypo naudojimo būdai: **Komercinės paskirties objektų teritorijos (K).**

Teritorijos naudojimo tipas: **Pramonės ir sandėliavimo teritorija (PER)**

Leidžiamasis sklypo užstatymo tankis: **55 %**

Leidžiamasis sklypo užstatymo intensyvumas: **2**

Leidžiamasis pastatų aukštis: **iki 16.00–20.00 m** nuo žemės paviršiaus (*žiūrėti stat. zonų aprašymą*),

Altitudė – iki **47.50 m**

Užstatymo tipas: **Laisvo planavimo (lp)**

Priklausomųjų želdynų teritorijos dalis: **10 %**

Statinių paskirtys:

Negyvenamieji pastatai: Komercinių pastatų grupė

(4.3. Prekybos; 4.4. Paslaugų; 4.5. Maitinimo)

Pastatų aukštų skaičius (iki): **5**

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), 4.9052 ha;
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), po 10 m, po 3 m;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), po 1 m (požem. linijų), po 2 m (0.4 kV oro linijų), po 5 m (transformatorinės);
- Skirstomųjų dujotiekių aps. zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), po 1 m;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), po 2 m (kai gylis iki 2.5 m), po 3 m (kai gylis > 2.5 m); po 5 m (kai d 400 mm ir didesnis);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), po 1 m;
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), nuo tinklo kanalo - po 2 m (kai vamzdinių skersmuo 20-250 mm), po 3 m (kai vamzdinių skersmuo > 250 mm), nuo drenažo vamzdžių - po 2 m

Kitos daiktinės teisės – projektuojami servitutai:

Nr.	Plotas (kv.m)		Kodas	Aprašymas	Pastabos
S-1	218	tarnau- jantis	218	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis – iki sklypų Raudondvario pl. 131A, 131B, 131D, 129, 127.	<i>Esamas servitutas pertvarkomame sklype Nr. 9 (iki 2020 m. DP suplanuotų sklypų Nr. 2,3,4,5,7)</i>
S-2	1060	tarnau- jantis	215	215. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku - iki proj. sklypo Nr. 1A	<i>Esamas servitutas pertvarkomame sklype Nr. 9 (iki 2020 m. DP suplanuoto sklypo Nr. 1)</i>
S-4	264	tarnau- jantis	202	Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku - iki proj. sklypo Nr. 1A	<i>Esamas servitutas pertvarkomame sklype Nr. 9 (iki 2020 m. DP suplanuoto sklypo Nr. 1)</i>

**ŽEMĖS SKLYPŲ RAUDONDVARIO PL. 131, 131C IR
KULAUTUVOS G. 3, KAUNE, DETALIOJO PLANO
KOREGAVIMAS**

05-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS

LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
20	32	0	DET. PL

s-9a	1195	tarnaujantis	215	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku – iki proj. sklypo Nr. 1A	<i>Tikslinamas DP suplanuoto (neregistruoto) servituto S-3 (1170 kv.m) pertvarkomame sklype Nr. 9 plotas</i>
s-9b	883	tarnaujantis	222	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas – Šilumos tiekimo tinklus eksploatuojančioms organizacijoms (AB „Kauno energija“)	<i>Projektuojamas</i>
s-9c	268	tarnaujantis	222	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas – Šilumos tiekimo tinklus eksploatuojančioms organizacijoms (AB „Kauno energija“)	<i>Projektuojamas</i>

STATYBOS REGLAMENTAS

Planuojamoje teritorijoje šiuo metu **naujų pastatų statyba nenumatoma.**

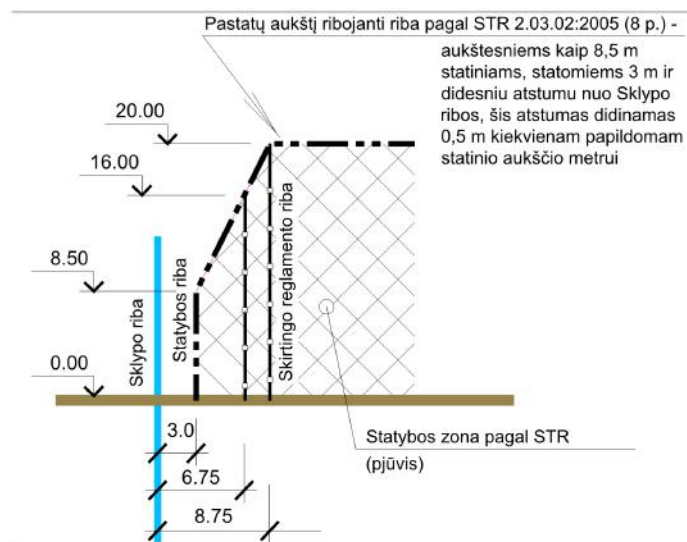
Proj. sklype Nr. **1A** yra administracinis pastatas **2B2t** (unik. Nr. 4400-5756-3109), kurio požeminiame aukšte įrengta automobilių saugykla, bei stoginė **St** (unik. Nr. 4400-6231-2638), kurioje saugomas sporto ir kt. inventorius.

Proj. sklype Nr. **9A** yra prekybos pastatas **1E1b** (unik. Nr. 1993-3020-2026), kuriame įsikūrę prekybos centrai "Ermitažas" ir "Promo", transformatorinė **2P1g**, serverinė **9H1g**, kompresorinė **10H1g**, kiti inžineriniai statiniai - sandėliavimo stoginės **6I1g**, **7I1g**, vežimėlių stoginė **8I1g**.

Vadovaujantis STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" 3 priedo "Statinių išdėstymo sklype reikalavimai" nuostatomis, statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos bei kiti reikalavimai: visuomeninės paskirties statinių iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

Brėžinyje grafiškai parodytos skirtingos statybos zonos ir ribos, priklausančios nuo leidžiamojo pastatų aukščio bei nuo atstumo iki sklypų ribų.

Pastatų aukščio ir atstumo nuo Sklypo ribų kitimo schema:



ŽEMĖS SKLYPŲ RAUDONDVARIO PL. 131, 131C IR
KULAUTUVOS G. 3, KAUNE, DETALIOJO PLANO
KOREGAVIMAS

05-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS

LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
21	32	0	DET. PL

Proj. sklype Nr. **1A** nustatomi leidžiamieji pastatų aukščiai - 0.5-15.00 m, ribojant galimybę didinti nenormatyviniu atstumu nuo sklypo ribų esančių pastatų dalių aukštį, skaidant į skirtingo aukščio stat. zonas:

la statybos zona - iki 15 m aukščio pastatų, ne arčiau 6.25 m iki sklypo ribų;

lb statybos zona - iki 8.5-15.00 m aukščio pastatų, interpoliuojant dydžius pagal STR: ne arčiau 3 m iki skl. ribų, kai h - 8.5 m; ne arčiau 6.25 m iki skl. ribų, kai h - 15 m (žiūrėti "Pastatų aukščio ir atstumo nuo Sklypo ribų kitimo schemą");

lc statybos zona - iki 5.5 m aukščio esamų pastatų, 1.3 m atstumu iki sklypo ribų (nedidinant esamo pastato dalies tūrio);

ld statybos zona - iki 5.0 m aukščio esamų pastatų, 1.5 m atstumu iki sklypo ribų (nedidinant esamo pastato dalies tūrio);

le statybos zona - iki 0.0 m aukščio esamų pastatų, sutapdinant su sklypo ribomis (nedidinant esamo pastato dalies tūrio).

Proj. sklype Nr. **9A** nustatomi leidžiamieji pastatų aukščiai - 16.00-20.00 m, priklausomai nuo atstumo iki sklypo ribų, skaidant į skirtingo aukščio stat. zonas:

IXa statybos zona - iki 16 m aukščio pastatų, ne arčiau 6.75 m iki sklypo ribų;

IXb statybos zona - iki 20 m aukščio pastatų, ne arčiau 8.75 m iki sklypo ribų.

TPD sprendiniai neprieštarauja **VšĮ Transporto kompetencijų agentūros** 2025-08-20 teritorijų planavimo sąlygose Nr. REG40295862 nurodytiems reikalavimams:

1) Planuojama teritorija (žemės sklypai) patenka į S. Dariaus ir S. Girėno aerodromo apsaugos zonas (zona "D"). Žemės sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);

2) Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 158 metrų.

Šiuo atveju, įvertinus esamą vidutinį žemės paviršiaus aukštį (~27.20 m) ir didžiausią leidžiamą pastatų aukštį (20.00 m), absoliutus aukštis būtų 47.20 m, t.y. neviršys 158 m.

Atsižvelgiant į tai, kad esamas užstatymas yra būdingas gamybinių bei komercinių teritorijų užstatymui (vyrauja didelio tūrio prekybiniai, gamybiniai ir sandėliavimo pastatai) ir kvartale **nėra susiformavusios gatvės užstatymo linijos** (esami pastatai nuo gatvės nutolę skirtingais atstumais), proj. sklypuose nustatomas **laisvo planavimo užstatymas**.

PLANUOJAMA ŪKINĖ VEIKLA, APLINKOS APSAUGA

TPD sprendiniai rengiami vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie SAM 2025-08-08 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG39796325.

Planuojamoje teritorijoje nauji statiniai neprojektuojami ir jokia nauja veikla nenumatoma, todėl rengiami **TPD** sprendiniai (žemės sklypų Nr. **1, 8, 9** ir **A** ribų pertvarkymas) neturės įtakos esamai situacijai bei artimiausioms gyvenamosioms ir visuomeninėms teritorijoms.

Realizavus planavimo sprendinius, **nebus pakitimų**, darančių poveikį sveikatai - triukšmui, aplinkos oro kokybei, socialinei infrastruktūrai, sveikos gyvensenos sąlygoms.

Planuojamoje teritorijoje vykdomos veiklos sritys: **plataus vartojimo prekių didmeninė prekyba, distribucija bei logistika**.

Proj. sklypas Nr. 1A

Administraciniame pastate **2B2t** (unik. Nr. 4400-5756-3109) įsikūrę biurai. Bendras administracinės paskirties pagrindinis plotas ~ 3050 kv.m. Pastato požeminiame aukšte yra automobilių saugykla (136 v.).

Stoginės pastate **St** (unikalus Nr. 4400-6231-2638) laikomas sporto ir kt. inventorius. Pastatas yra įgilintas į žemę, į jį patenkama požeminio parkingo lygyje, nusileidus privažiavimo pandusu.

Atsižvelgiant į esamų statinių paskirtis, nustatomi du proj. sklypo Nr. **1A** žemės naudojimo būdai:

K - Komercinės paskirties objektų teritorijos (~ 84 %);

P - Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (~ 16 %).

ŽEMĖS SKLYPŲ RAUDONDVARIO PL. 131, 131C IR KULAUTUVOS G. 3, KAUNE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS	05-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		22	32	0	DET. PL

Atstumas nuo stoginės iki artimiausio gyvenamojo pastato, esančio žemės sklype Kulautuvos g. 5, - 19.5 m.

Įvertinus tai, kad esamas parkingas yra požeminiame administracinio pastato aukšte, o stoginė yra įgilinta į žemę, darytina išvada, kad taršos atžvilgiu neigiamo poveikio artimiausioms gyvenamosioms teritorijoms nebus.

Proj. sklypas Nr. 9A

Prekybos pastate **1E1b** (unik. Nr. 1993-3020-2026) įsikūrę prekybos centrai "ERMITAŽAS" ir "PROMO".

Nustatomas proj. sklypo Nr. **9A** žemės naudojimo būdas:

K - Komerčinės paskirties objektų teritorijos.

Atstumai iki artimiausių gyvenamųjų teritorijų, esančių kitoje Kulautuvos g. pusėje: nuo esamo prekybos pastato - 120-146 m; nuo esamos 145 v. automobilių stovėjimo aikštelės - 61-70 m.

Įvertinus didelius atstumus bei tai, kad esamas parkingas yra sudalytas į ne didesnes kaip po 10 vnt. grupes, atskirtas gausiai apželdintais želdynų plotais, bei tai, kad pietinėje sklypo dalyje numatomi priklausomųjų želdynų plotai (33-39 m pločio zonoje), darytina išvada, kad taršos atžvilgiu neigiamo poveikio artimiausioms gyvenamosioms teritorijoms nebus.

Artimiausios gyvenamosios teritorijos, esančios kitoje Kulautuvos g. pusėje:

sklypai Kulautuvos g. 5, 5A, 7, 9A, 9, 11, esantys ~ 9.5-10.0 m atstumu nuo pietinės planuojamos teritorijos ribos (atstumas nuo artimiausio gyv. pastato iki prekyb. pastato ~125 m; iki stoginės ~ 19.5 m.); sklypas Raudondvario pl. 137, esantis ~ 25.5 m atstumu nuo vakarinės planuojamos teritorijos ribos (atstumas nuo gyv. pastato iki prekyb. pastato ~41 m).

Su gyvenamuoju žemės sklypu Kulautuvos g. 5 besiribojančiame žemės sklype Kulautuvos g. 3 (sklypas Nr. **8**), kuris po pertvarkymo taps proj. sklypo Nr. **1A** dalimi, jokie statiniai neprojektuojami, teritorija liks gausiai apželdinta.

Visuomeninės paskirties teritorijų (asmens sveikatos priežiūros, vaikų ugdymo teritorijos ir kt.) arti nėra.

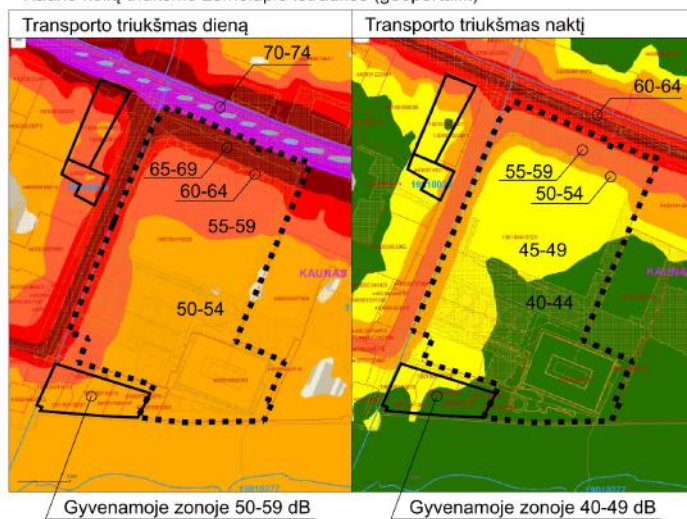
Kituose aplinkiniuose žemės sklypuose vykdoma panašios kaip planuojamoje teritorijoje veiklos, kurios yra galimos **BP** nustatytoje Pramonės ir sandėliavimo zonoje - komercinės paskirties objektų teritorijos bei pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

Planuojamoje teritorijoje veikla turi būti vykdoma taip, kad neviršytų LR AM 2011-06-13 įsak. Nr. V-604 patvirtintų HN 33:2011 "Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje" nustatytų ribinių verčių gyvenamojoje teritorijoje:

dieną - ne daugiau 65 dB; vakare - ne daugiau 60 dB; naktį - ne daugiau 55 dB.

Pagal Kauno kelių triukšmo žemėlapyje (geoportal.lt) pateikiamą informaciją matosi, kad nagrinėjamoje teritorijoje didžiausią triukšmą kelia transporto eismas gatvėse - Raudondvario pl. ir Kulautuvos g., o ne planuojamoje teritorijoje.

Kauno kelių triukšmo žemėlapio ištraukos (geoportal.lt)



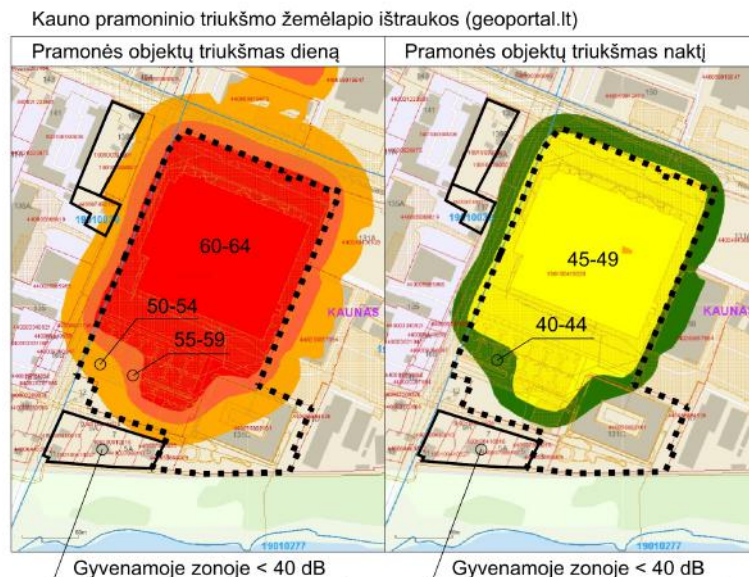
ŽEMĖS SKLYPŲ RAUDONDVARIO PL. 131, 131C IR
KULAUTUVOS G. 3, KAUNE, DETALIOJO PLANO
KOREGAVIMAS

05-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS

LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
23	32	0	DET. PL

Transporto triukšmas gyv. sklypuose Raudondvario pl. 137, Kaune, - 55-64 dB (dieną), 45-49 dB (naktį); Kulautuvos g. 5, 5A, 7, 9A, 9, 11, Kaune, - 50-59 dB (dieną), 40-49 dB (naktį), t.y., neviršija HN 33:2011 nustatytų ribinių verčių gyvenamojoje teritorijoje.

Pagal Kauno pramoninio triukšmo žemėlapyje (geoportal.lt) pateikiamą informaciją matosi, kad nagrinėjamoje teritorijoje didžiausią triukšmą kelia planuojamame sklype Raudondvario pl. 131 esantys objektai (prekybos pastato įrenginiai, transportas ir kt.).



Pramonės objektų triukšmas gyv. sklypuose Raudondvario pl. 137, Kaune, - 45-54 dB (dieną), < 44 dB (naktį); Kulautuvos g. 5, 5A, 7, 9A, 9, 11, Kaune, < 44 dB (dieną ir naktį), t.y., neviršija HN 33:2011 nustatytų ribinių verčių gyvenamojoje teritorijoje.

Atsižvelgiant į tai, kad vykdoma veikla yra esama ir nauja veikla neplanuojama, rengiant **TPD** neatliekama planuojamos ūkinės veiklos (PŪV) poveikio aplinkai vertinimo (PAV) procedūra, vadovaujantis Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu (Valstybės žinios, 1996-08-30, Nr. 82-1965).

Vykdoma veikla nepriskirtina veiklai, kuriai turėtų būti nustatomos sanitarinės apsaugos zonos (SAZ) pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (patv. 2019-06-06, Nr. XIII-2166) 2 priedą „Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonų dydis“, todėl planuojamuose žemės sklypuose SAZ nenustatoma.

Geriamo vandens šaltiniai - esami, vanduo tiekiamas centralizuotais miesto tinklais.

Reikalavimai esamos veiklos vykdymui:

1) susisiekimo su planuojama teritorija sistemos neturi reikšmingai padidinti transporto srautų gyvenviečių esamoje transporto infrastruktūroje įrengtose gyvenamosiose ir visuomeninėse (šalia vaikų ugdymo, asmens sveikatos priežiūros, poilsio ir rekreacijos) teritorijose;

2) ūkinėje komercinėje veikloje naudojamų stacionarių triukšmo šaltinių keliamas triukšmas artimiausioje gyvenamojoje aplinkoje ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje neturi viršyti Lietuvos higienos normoje HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtintoje Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604;

3) turi būti įvertintas teritorijų planavimo vietovėje ir greta planuojamos vietovės esančių ar planuojamų kvapų šaltinių galimas poveikis kvapų susidarymui planuojamoje vietovėje ir kvapų koncentracijos atitikčiai Lietuvos higienos normos HN 121:2010 "Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore", patv. Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2010 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. V-885;

4) turi būti užtikrinta, kad elektros linijų elektromagnetinio lauko parametrų vertės planuojamoje teritorijoje neviršytų Lietuvos higienos normoje HN 104:2011 "Gyventojų sauga nuo elektros linijų sukuriama elektromagnetinio lauko", patv. Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. gegužės 30 d.

ŽEMĖS SKLYPŲ RAUDONDVARIO PL. 131, 131C IR KULAUTUVOS G. 3, KAUNE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS	05-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS 24	LAPŲ 32	LAIDA 0	ETAPAS DET. PL
---	--------------------------------------	-------------	------------	------------	-------------------

įsakymu Nr. V-552, nustatytų leidžiamų verčių;

5) turi būti užtikrinta, kad elektromagnetinio lauko intensyvumo parametrų vertės planuojamoje teritorijoje neviršytų Lietuvos higienos normoje HN 80:2015 "Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz-300 GHz dažnių juostose", patv. Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. kovo 2 d. įsakymu Nr. V-199, nustatytų leidžiamų verčių;

6) turi būti užtikrinta, kad planuojamos teritorijos dirvožemio užterštumas pavojingomis medžiagomis neviršytų Lietuvos higienos normoje HN 60:2015 "Pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje", patv. Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2004 m. kovo 8 d. įsakymu Nr. V-114, nustatytų leidžiamų verčių;

7) turi būti užtikrinta, kad vykdomos veiklos keliamos oro taršos lygis šiose teritorijose neviršytų Lietuvos higienos normos HN 35:2007 „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų patalpų ore“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2007 m. gegužės 10 d. įsakymu Nr. V-362, nustatytų ribinių verčių;

8) turi būti užtikrinta, kad planuojamų objektų veikla nepažeistų kitų visuomenės sveikatos saugos reglamentų (higienos normų) ir visuomenės sveikatos saugą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų.

ŽELDYNAI

Proj. sklypuose želdynų plotas turi būti ne mažesnis nei LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 (2014-01-14 įsak. Nr. D1-36) nustatytos priklausomųjų želdynų normos (plotai):

Komercinės paskirties objektų teritorijose (K) ir Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijose (P) - **10 %** sklypo ploto.

Brėžinyje parodyti ne mažesni nei reikalaujami priklausomųjų želdynų plotai:

Proj. sklype Nr. 9A - 5270 kv.m (~ 10.7 % sklypo ploto);

proj. sklype Nr. 1A - 6860 kv.m (~ 51 % sklypo ploto).

Pažymėtina, kad didžiausi želdynų plotai yra pietinėje planuojamos teritorijos dalyje, esančioje arčiausiai gyvenamųjų teritorijų.

Proj. sklype Nr. **9A** esanti didelė automobilių stovėjimo aikštelė (145 v.) yra sudalyta į ne didesnes kaip po 10 v. grupes, atskirtas gausiai apželdintomis salelėmis (2.5 - 3.5 m pločio). Parko įvaizdį sukuriantis vieningas apželdinimas tęsiasi link administracinio pastato, esančio proj. sklype Nr. **1A**. Šiame sklype želdynų (medelių, krūmų, gėlynų) ypač gausu (~50 % sklypo ploto), įrengtas fontanas, išvedžioti takeliai.

Toks intensyvus pietinės teritorijos apželdinimas yra labai tinkamas, įvertinant tai, kad šalia yra gyvenamosios teritorijos bei Nemuno upė su pakrantėje įrengtu dviračių taku.

Proj. sklype Nr. **1A** auga 2 medžiai, proj. sklype Nr. **9A** - 16 medžių.

Vertinant planuojamoje teritorijoje augančius medžius, vadovaujamosi LRV 2008-03-12 nutarimu Nr. 206 "Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo" (toliau - Kriterijai) yra priskirtini saugotiniams.

Pagal šiuos Kriterijus kitos paskirties žemėje pramonės ir sandėliavimo, komercinės paskirties objektų teritorijose augantiems saugotiniams medžiams priskiriami (medžių gentys, rūšys, kamieno skersmens (1,3 m aukštyje) ir aukščio parametrai): 20 cm ir didesnio skersmens ažuolai, uosiai, klevai, skroblai, skirpstai, guobos, bukai, vinkšnos, pušys, eglės, maumedžiai, pocūgės, kėniai, beržai, juodalksniai, liepos, gluosniai, šermukšniai, riešutmedžiai, kaštonai, miškinės obelys, miškinės kriaušės.

MEDŽIŲ ŽINIARAŠTIS						
Augimo vieta	Ekspl. Nr.	Medžio rūšis	Aukštis (m)	Diametras (cm)	Kiekis (vnt.)	Pastabos
Proj. sklypas 1A	1	Beržas karpotasis	10	25	1	Saugotini medžiai: 2 vnt.
	2	Beržas karpotasis	8	16	1	
Proj. sklypas 9A	3,4,5	Liepa mažalapė	6-10	20-27	3	Saugotini medžiai: 16 vnt.
	6-16	Liepa mažalapė	5-9	23-30	11	
	17,18	Eglė dygioji	11	22,33	2	

ŽEMĖS SKLYPŲ RAUDONDVARIO PL. 131, 131C IR
KULAUTUVOS G. 3, KAUNE, DETALIOJO PLANO
KOREGAVIMAS

05-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS

LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
25	32	0	DET. PL

Aprašant esamus medžius atsižvelgiama į **2020 m. DP** rengimo metu atliktą želdinių inventorizaciją (KMSA Aplinkos apsaugos skyriaus 2019-05-31 raštas Nr. 36-2-891 „Dėl želdinių inventorizacijos Raudondvario pl. 131, 131B, 131C, Kulautuvos g. 3, Kaune, duomenų pateikimo“).

SUSISIEKIMAS

Iki planuojamos teritorijos privažiuojama Raudondvario plentu ir Kulautuvos gatve.

Raudondvario pl. - B kat. gatvė (pagrindinė); unik. Nr. 4400-1987-4747; sav.: Kauno miesto savivaldybė. Gatvės raudonosios linijos (RL) ribojasi su planuojamos teritorijos ribomis, atstumas tarp registruotų sklypų ribų yra ~ 29 m, t.y. nežymiai mažesnis nei STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" (LR AM 2011-12-02 įsak. Nr. D1-933) reikalaujamas min **B kat. gatvės** plotis tarp RL (30 m). Kelio apsaugos zona – po 10 m nuo kelio briaunos.

Kulautuvos g. - D kat. gatvė (pagrindinė); unik. Nr. 4400-0603-0466; sav.: Kauno miesto savivaldybė.

Su planuojama teritorija ribojasi dvi šios gatvės atkarpos:

vakarinėje pusėje esanti intensyvesnio transporto eismo Kulautuvos gatvės atkarpa, kuri nuo sankryžos nusuka į vakarinę pusę ir tęsiasi iki Jovarų g.;

pietinėje pusėje esanti mažo eismo intensyvumo (važiuojama tik prie 7 sklypų: es. sklypai Kulautuvos g. 5, 5A, 7, 9A, 9, 11 ir proj. sklypo Nr. **1A**) gatvės atkarpa (akligatvis), pasibaigianti automobilių apsisukimo aikštele.

Abiejų gatvės atkarpų atstumai tarp raudonųjų linijų (RL), sutampančių su registruotų sklypų ribomis, skiriasi: vakarinės ~ 19.77-24.26 m; pietinės ~9.81 m. Didinti pietinės gatvės atkarpos atstumą tarp RL iki 12 m (min **D kat. gatvės** plotis trp RL pagal STR 2.06.04:2014) nėra poreikio - ji yra priskirtina **Ds** kategorijai, kuri taikoma urbanizuotose, kompaktiškai vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais pastatais užstatytose teritorijose (min **Ds kat. gatvės** atstumas tarp RL - 5 m).

Šios pietinės gatvės atkarpos pabaigoje numatoma įrengti naują automobilių apsisukimo aikštelę (12x12 m), dėl kurios proj. sklype Nr. **1A** numatomas servitutas:

s-1a (50 kv.m) - 92. Kiti servitutai (tarnaujantis) - gatvės plėtrai (automobilių apsisukimo aikštelei).

Kelio apsaugos zonos:

po 10 m - nuo vakarinėje pusėje esančios Kulautuvos g. atkarpos;

po 3 m – nuo pietinėje pusėje esančios Kulautuvos g. atkarpos, kuri priskirtina IV kat. keliui.

ĮVAŽOS.

Įvažos į planuojamą teritoriją yra esamos:

Nr. **1** - iš Raudondvario pl.;

Nr. **2, 3, 4, 5** - iš Kulautuvos g.

Į proj. sklypą Nr. **9A** lengvasis transportas (pirkėjai, personalas ir kt.) gali įvažiuoti (išvažiuoti) per įvažas Nr. **1**, Nr. **2**, Nr. **3**, iš kurių patenkama į automobilių stovėjimo aikšteles.

Sunkusis transportas gali įvažiuoti per įvažą Nr. **3** - iki prekių pakrovimo-iškrovimo aikštelės, kurios pabaigoje gali apsisukti.

Per įvažą Nr. **1** įvažiuojama ir į gretimas teritorijas, tam yra nustatytas kelio servitutas (tarnaujantis):

S-1 (218 kv.m) - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 203) - į sklypus Raudondvario pl. 131A, 131B, 131D, 129, 127.

Į proj. sklypą Nr. **1A** pagrindiniai privažiavimo keliai yra proj. sklype Nr. **9A**, tam yra nustatyti kelio servitutai (tarnaujantys):

S-2 (1060 kv.m) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas 215) - keliu, prasidedančiu nuo įvažos Nr. **4**, į administraciniame pastate **2B2t** esančią požeminę automobilių saugyklą;

s-9a (1195 kv.m) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas 215) - keliu, kuris prasideda nuo įvažos Nr. **3** - prie administracinio pastato 1-o aukšto lygyje; priešgaisriniam transportui gaisro atveju (*P.S.: šis servitutas nustatomas vietoje DP nustatyto (NTR neregistruoto) servituto **S-3**, 1170 kv.m, patikslinus plotą*);

S-4 (264 kv.m) - teisė naudotis pėsčiųjų taku (kodas 202).

ŽEMĖS SKLYPŲ RAUDONDVARIO PL. 131, 131C IR KULAUTUVOS G. 3, KAUNE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS	05-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		26	32	0	DET. PL

[važą Nr. **5** (iš Kulautuvos g.), kuri skirta važiuoti tik į proj. sklype Nr. **1A** planuojamą 5 vietų automobilių stovėjimo aikštelę ir priešgaisriniam transportui gaisro atveju, bus naudojama retai, todėl važiuojantis transportas nesukels neigiamų pasekmių šalia esančioms gyvenamosioms teritorijoms.

AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETOS.

Planuojamuose sklypuose turi būti įrengta ne mažiau automobilių stovėjimo vietų nei minimalus a/m stovėjimo vietų poreikis, nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" (LR AM 2011-12-02 įsak. Nr. D1-933) 30 lentelę:

4. Komerinių pastatų paskirties grupė / 4.3.2. Prekybos centras - 1 vieta 30 kv.m prekybos salės ploto;

5. Administracinių pastatų paskirties grupės pastatai - 1 vieta 40 kv.m pagrindinio ploto arba 1 vieta 3 darbuotojams;

7. Pramonės ir sandėliavimo / 7.3. Sandėliavimo paskirties pastatai - 1 vieta 200 kv.m sandėlių ploto arba 1 vieta 3 darbuotojams.

Proj. sklype Nr. **9A**:

apskaičiuotas automobilių stovėjimo vietų poreikis – **500 vietų**,

kai prekybos salių plotas ~ 15000 kv.m ($15000 : 30 = 500$).

Esamas automobilių stovėjimo vietų skaičius - **526 v.** (iš jų, žmonėms su negalia - 24 v.), t.y. didesnis nei nustatytas poreikis. Brėžinyje parodytos ŽN vietos (3 v. A tipo, 21 v. B tipo) esamoje aikštelėje, arčiau įėjimo į pagrindinį pastatą.

Proj. sklype Nr. **1A**:

apskaičiuotas automobilių stovėjimo vietų poreikis – **80 vietų**,

77 vietos, kai administrac. pastatų pagrindinis plotas ~ 3050 kv.m ($3050 : 40 = 77$);

3 vietos, kai stoginės plotas ~ 600 kv.m (skaiciuojama kaip sandėliui, $600 : 200 = 3$).

Esamas automobilių stovėjimo vietų skaičius požeminėje saugykloje (131 v.) ir proj. aikštelėje (5 v.) - **136 v.** (iš jų, žmonėms su negalia - 6 v.), t.y. didesnis nei nustatytas poreikis.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 1071/ p. nuostatomis, kai statomų, rekonstruojamų, atnaujinamų (modernizuojamų) ar kapitališkai remontuojamų negyvenamųjų pastatų automobilių saugyklose yra daugiau kaip 100 a/m vietų, turi būti užtikrinta galimybė įrengti įkrovimo prieigas ne mažiau kaip 20 a/m vietų.

Susisiekimo infrastruktūros sprendinius tikslinti rengiant techninius projektus.

Saugant esamas ar projektuojamas inž. komunikacijas po esamomis ar proj. dangomis, turi būti numatytos apsaugos priemonės - surenkamos (lengvai ardomos) dangos, apsauginės plokštės, gaubės, futliarai ar kt.

INŽINERINIAI TINKLAI IR ĮRENGINIAI

Pagal **BP** korektūros, patv. KMST 2023-12-19 sprendimu Nr. T-553, sprendinius nagrinėjamos teritorijos inžinerinės infrastruktūros išsivystymo lygis - **infrastruktūra pakankama**.

Planuojamoje teritorijoje inžinerinė infrastruktūra yra išvystyta, planuojamoje teritorijoje yra visi esamų statinių eksploatacijai reikalingi inžineriniai tinklai - elektros, ryšių, vandentiekio, buities ir paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai, dujotiekis, šilumos tiekimo tinklai.

Naujų inžinerinių komunikacijų tiesimui nėra poreikio, nebent būtų nuspręsta keisti šildymo elektra būdą į centralizuotą aprūpinimą šiluma, tiesiant šilumos tiekimo tinklus.

Vykdamt veiklą teritorijose, kuriose yra taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovautis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (LRS 2019-06-06, Nr. XIII-2166).

Planuojamame žemės sklype inžinerinės komunikacijos projektuojamos atsižvelgiant į institucijų išduotas teritorijų planavimo sąlygas, pateiktas TPDRIS byloje **K-VT-19-25-1021**.

Elektros tiekimas, dujotiekis - pagal AB "Energijos skirstymo operatorius" 2025-08-07 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG39751492.

ŽEMĖS SKLYPŲ RAUDONDVARIO PL. 131, 131C IR KULAUTUVOS G. 3, KAUNE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS	05-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		27	32	0	DET. PL

Planuojamame žemės sklype **elektros tinklai** yra esami.

Naujos komunikacijos neplanuojamos (nėra poreikio).

Ant prekybos pastato **1E1b** stogo yra įrengta fotovoltinė saulės elektrinė. Viso sumontuoti SE modulių 1111 vnt. su 5 vnt. inverterių po 110 kW. Bendra SE modulių galia 499.95 kW.

Planuojamoje teritorijoje yra 2 transformatorinės - MT 1453 (proj. sklype Nr. **9A**) ir MT 1588 (proj. sklype Nr. **1A**).

Skirstomųjų elektros tinklų saugojimui ir naudojimui nustatomos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - po 1 m (požem. linijų), po 2 m (0.4 kV oro linijų) bei po 5 m (transformatorinių).

Proj. sklype Nr. **1** registruotas servitutas (193 kv.m; 2022-10-20 servituto sutartis Nr. 8458) po žemės sklypų pertvarkymo lieka proj. sklype Nr. **1A**:

"S" (193 kv.m) - 222. Servitutas (tarnaujantis) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas - skirtas 10/0.4 kV elektros tinklams tiesti ir modulinei transformatorinei įrengti, naudoti ir aptarnauti.

Siekiant sudaryti sąlygas eksploatuoti iki transformatorinės MT- 1588 nutiestas 10 kV požemines kab. linijas, papildomai proj. sklype Nr. **1A** nustatomas servitutas, skirtas elektros tinklus eksploatuojančioms organizacijoms (AB "Energijos skirstymo operatorius):

"s-1b" (1706 kv.m) - 222. Servitutas (tarnaujantis) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas.

Skirstomieji **dujotiekio tinklai** - esami.

Naujos komunikacijos neplanuojamos (nėra poreikio).

Iki prekybos pastato **1E1b** (rytinėje pusėje) yra privesti vidutinio slėgio dujotiekio tinklai.

Nustatomos skirstomųjų dujotiekių aps. zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) - po 1 m.

Gatvių apšvietimo tinklai - neprojektuojami, atsižvelgiant į tai, kad sąlygos neteikiamos - pagal UAB "Kauno gatvių apšvietimas" 2025-08-08 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG39806200.

Planuojamos teritorijos apšvietimui naudojamas proj. sklypuose esanti elektros tinklų infrastruktūra.

Ryšių tinklai - pagal Telia Lietuva, AB, 2025-08-08 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG39773350.

Planuojamoje teritorijoje ryšių tinklai yra esami, šių ryšių tinklų saugojimui ir naudojimui yra nustatytos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - po 1 m.

Naujos komunikacijos neplanuojamos (nėra poreikio).

Vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas - pagal UAB "Kauno vandenys" 2025-08-14 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG40054879.

Planuojamoje teritorijoje vandentiekio, buitinių ir paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai yra esami, šių ryšių tinklų saugojimui ir naudojimui yra nustatytos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), kurių plotis - po 2 m (kai gylis iki 2.5 m), po 3 m (kai gylis > 2.5 m); po 5 m (kai d 400 mm ir didesnis).

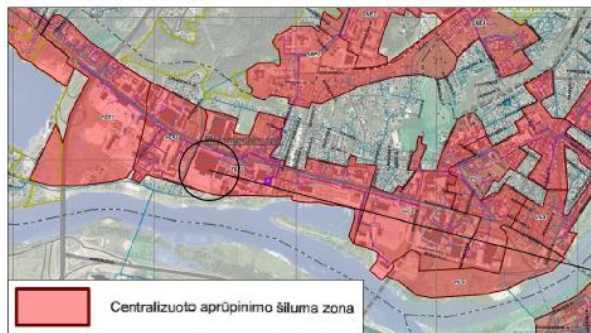
Naujos komunikacijos neplanuojamos (nėra poreikio).

Gaisro atveju vanduo gali būti imamas iš planuojamoje teritorijoje esančių hidrantų (žiūrėti Hidrantų schemą). Planuojama teritorija patenka į šių hidrantų 200 m spindulio aptarnavimo zonas.

Šilumos tiekimo tinklai – pagal AB "Kauno energija" 2025-08-19 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG40225227.

Pagal atnaujinto Kauno miesto mikrorajonų šilumos tiekimo specialiojo plano, patv. KMST 2016-05-03 sprendimu Nr.T-203, sprendinius planuojama teritorija patenka į centralizuoto aprūpinimo šiluma zoną.

ŽEMĖS SKLYPŲ RAUDONDVARIO PL. 131, 131C IR KULAUTUVOS G. 3, KAUNE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS	05-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		28	32	0	DET. PL



Kauno miesto mikrorajonų šilumos tiekimo specialiojo plano atnaujinimo patv. KMT 2016-05-03 sprendimu Nr. T-203, ištrauka

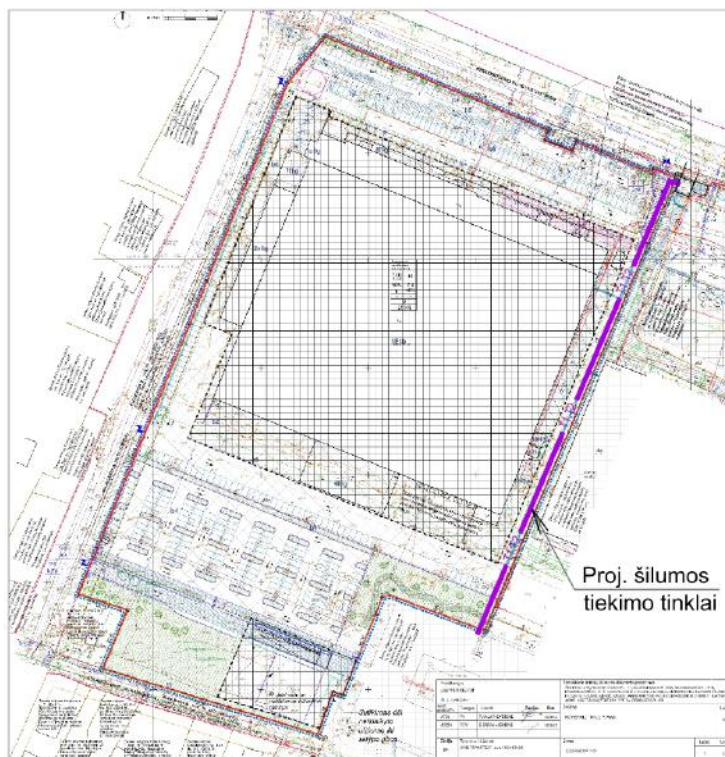
Planuojama teritorija

Planuojamame žemės sklype esančiais šilumos tiekimo tinklais šiuo metu nesinaudojama.

Planuojamame žemės sklype esančiais šilumos tiekimo tinklais šiuo metu nesinaudojama.

Šildymui naudojamas ekologiškas aprūpinamos teritorijos atžvilgiu šildymo būdas - elektra, saulės energija. Ant prekybos pastato stogo yra įrengta fotovoltinė saulės elektrinė. Viso sumontuoti SE modulių 1111 vnt. su 5 vnt. inverterių po 110 kW. Bendra SE modulių galia 499.95 kW.

Numatomas rezervinis aprūpinimo šiluma būdas - galimybė prisijungti prie miesto centralizuotos šilumos tiekimo sistemos. Brėžinyje parodyta siūloma proj. šilumos tiekimo tinklų vieta atinka **2023 m. DP koregavime** (žemės sklypo Raudondvario pl. 131, Kaune, detaliojo plano koregavimas, patvirtintas Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-06-27 įsakymu Nr. A-1845) nurodytą šilumos tiekimo tinklų vietą.



Proj. šilumos tiekimo tinklai

Sprendinius tikslinti rengiant techninius projektus.

Nustatomos šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis): nuo tinklo kanalo - po 2 m (kai vamzdynų skersmuo 20-250 mm), po 3 m (kai vamzdynų skersmuo > 250 mm), nuo drenažo vamzdžių - po 2 m.

Atsižvelgiant į tai, kad planuojamą žemės sklypą kertantys šilumos tiekimo tinklai tarnauja kitiems naudotojams, rengiamo **TPD** sprendiniais nustatomi servitutai, skirti šilumos tiekimo tinklus eksploatuojančioms organizacijoms (AB "Kauno energija"):

ŽEMĖS SKLYPŲ RAUDONDVARIO PL. 131, 131C IR KULAUTUVOS G. 3, KAUNE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS	05-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		29	32	0	DET. PL

s-9b (883 kv.m) ir **s-9c** (268 kv.m) - 222. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

Konkretus teritorijos aprūpinimas inž. komunikacijomis turi būti nustatomas (tikslinamas) statinių techninių projektų sprendiniais, gavus prisijungimo sąlygas, įvertinus esamų inž. tinklų pajėgumus ir nustačius naujų komunikacijų poreikį, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų, sklypų ribų bei kitų objektų, vadovaujantis galiojančiais normatyviniais dokumentais, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.

Norint statyti statinius esamų inž. komunikacijų vietoje ir jų apsaugos zonose, reikia numatyti jų iškėlimą (rengiant TP).

Saugant esamus ar projektuojamus inžinerinius tinklus po esamomis ar projektuojamomis dangomis, turi būti numatytos apsaugos priemonės - surenkamos (lengvai ardomos) dangos, apsauginės plokštės, gaubės, futliarai ar kt.

Tiesiant inžinerines komunikacijas per privačius sklypus - gauti šių sklypų savininkų sutikimus.

Naujas inžinerines komunikacijas projektuoti taip, kad jų apsaugos zonos nepatektų į gretimų sklypus, kitu atveju – būtinas gretimų sklypų savininkų sutikimas.

Nutiesus naujus inžinerinius tinklus, į sklypų registro duomenis turi būti įrašyti Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme (2019-06-06, Nr. XIII-2166) nustatyti apribojimai. Apsaugos zonų plotus tikslinti atliekant kadastrinius matavimus.

PRIEŠGAISRINĖ SAUGA

TPD sprendiniai rengiami vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2025-08-19 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG40197230.

Atstumas iki artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos - Kauno apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 1-oji komandos, Nemuno g. 2, Kaune, yra ~ 4.73 km, važiuojant miesto gatvėmis.



Atstumas iki Kauno APGV 5-osios komandos, Žemaičių pl. 33, Kaune, - 7.7 km.



**ŽEMĖS SKLYPŲ RAUDONDVARIO PL. 131, 131C IR
KULAUTUVOS G. 3, KAUNE, DETALIOJO PLANO
KOREGAVIMAS**

05-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS

LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
30	32	0	DET. PL

Vidiniai privažiavimo keliai yra esami, atitinkantys taisykles ir reikalavimus:

"Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti" (patv. LR AM ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312);

"Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai" (patv. Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338);

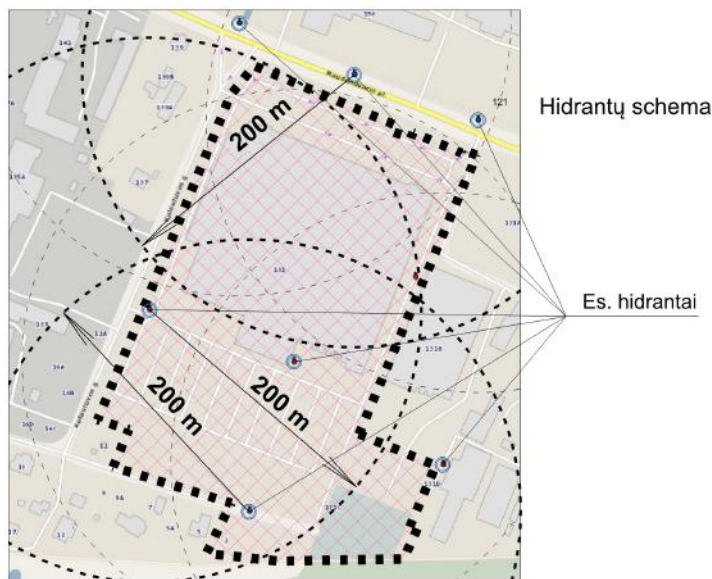
STR 2.03.02:2005 "Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas" (patv. LR AM 2005-06-17 įsakymu Nr. D1-309) ir kt.

Esamų pastatų aukščiausio aukšto grindų altitudė neviršija 15 m. Jei ateityje statomų pastatų aukščiausio aukšto grindų altitudė viršytų 15 m (tokia galimybė yra, kai rengiamo TPD sprendiniais nustatomas leidžiamasis pastatų aukštis h - iki 20 m), tuo atveju, 7-16 m atstumu iki pastato turi būti įrengta ne siauresnė kaip 6 m pločio važiuojamoji dalis arba 16 x 16 m aikštelė.

Prie pastatų ir inžinerinių statinių užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas - yra galimybė apvažiuoti esamus pastatus iš visų pusių esamais privažiavimo keliais, kurių plotis ne mažesnis kaip 6 m, bei aplink administracinį pastatą **2B2t** suplanuota sustiprinta žalia danga (pagal **2020 m. DP** sprendinius), yra pakankamai vietų, kuriose automobiliai gali apsukti.

Kulautuvos g. (unik. Nr. 4400-0603-0466) pabaigoje numatoma R 6 m a/m apsisukimo aikštelė, tuo tikslu proj. sklype Nr. **1A** yra nustatomas kelio servitutas "**s-1a**" (50 kv.m) - kiti servitutai (kodas 92, tarnaujantis) - gatvės plėtrai (automobilių apsisukimo aikštei).

Gaisro atveju vanduo gali būti imamas iš esamų hidrantų, esančių planuojamoje ir aplinkinėse teritorijose. Visa planuojama teritorija patenka į esamų hidrantų 200 m spindulio aptarnavimo zonas



Kulautuvos gatvės pabaigoje (tarpiniame sklype "A") esantį hidrantą siūloma perkelti į šio statinio (gatvės) zoną, prie projektuojamos a/m apsisukimo aikštelės.

Vandentiekio tinklai yra esami, prijunti prie centralizuotų miesto inž. komunikacijų.

Pastatai ir inž. statiniai turi būti eksploatuojami vadovaujantis galiojančiais normatyviniais dokumentais, užtikrinant priešgaisrinę saugą, numatant gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimą, automatines gaisrines signalizacijas ir kt.

PASTABOS:

1. Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrajam planui, patvirtintam KMST 2014-04-10 sprendimu Nr. T-209, ir pakoreguotam KMST 2019-05-14 sprendimu Nr. T-196 bei KMST 2023-12-19 sprendimu Nr. T-553.
2. Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla neigiamo poveikio gretimoms teritorijoms neturės.
3. Gretimuose sklypuose vykdoma veikla neigiamo poveikio planuojamai teritorijai neturi.
4. Detaliojo plano galiojimo riba sutampa su planuojamo sklypo ribomis, o tai, kas parodyta už šių ribų

ŽEMĖS SKLYPŲ RAUDONDVARIO PL. 131, 131C IR KULAUTUVOS G. 3, KAUNE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS	05-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		31	32	0	DET. PL

(gatvės ir kt.), nėra rengiamo **TPD** sprendiniai.

5. Rengiamo **TPD** sprendiniais sudaromos sąlygas privačioms investicijoms, kuriančioms socialinę ir ekonominę gerovę, skatinančioms alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, didinančioms energijos vartojimo efektyvumą.

Proj. vadovė Nijolė Tuleikienė



**ŽEMĖS SKLYPŲ RAUDONDVARIO PL. 131, 131C IR
KULAUTUVOS G. 3, KAUNE, DETALIOJO PLANO
KOREGAVIMAS**

05-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS

LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
32	32	0	DET. PL