

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO

Kauno r.sav., Ringaudų sen., Pyplių k., kadastrinis Nr.5250/0016:3 žemės sklypuose Kauno r.sav., Ringaudų sen., Pyplių k., kadastrinis Nr.5250/0016:872, kurio plotas 0,1521 ha, Giraitės g. 9, kadastrinis Nr.5250/0016:871, kurio plotas 0,2784 ha, Giraitės g. 7, kadastrinis Nr.5250/0016:963, kurio plotas 0,1676 ha.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

Detalusis planas rengiamas remiantis planavimo darbų programa, plano organizatoriaus (Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus) ir plano iniciatorių (Gintauto Andriuškevičiaus ir Olgos Kundrotavičienės (atstovaujamos Armino Kundrotavičiaus pagal 2015-12-18 Kauno m. 19-ojo notarų biuro įgaliojimą Nr.19KU-5391) prašymu, Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymais Nr. [S-330 (2016-02-22), Nr. [S-493 (2016-03-17) ir Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. S-517 (2016-03-18).

Teritorijos planavimo dokumento (TPD) tikslai ir uždaviniai:

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2013-06-27 sprendimu Nr. TS-301 patvirtinto žemės sklypo Kauno r.sav., Ringaudų sen., Pyplių k., kadastrinis Nr.5250/0016:3 detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r.sav., Ringaudų sen., Pyplių k., kadastrinis Nr.5250/0016:872, kurio plotas 0,1521 ha, Giraitės g. 9, kadastrinis Nr.5250/0016:871, kurio plotas 0,2784 ha, Giraitės g. 7, kadastrinis Nr.5250/0016:963, kurio plotas 0,1676 ha.

Detaliojo plano koregavimo tikslas:

- 1.1. Padalyti žemės sklypą kadastrinis Nr.5250/0016:872 į keletą sklypų, vienam atidalintam žemės sklypui pakeisti žemės naudojimo būdą iš susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- 1.2. Sujungti atidalintą žemės sklypą su sklypais kadastrinis Nr.5250/0016:871, kadastrinis Nr.5250/0016:963;
- 1.3. Nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą (-us) - teritorijos naudojimo tipą ir kita.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas supaprastinta tvarka.

2. ĮVADAS

Rengiamas Kauno r.sav., Ringaudų sen., Pyplių k., kadastrinis Nr.5250/0016:3 žemės sklypuose Kauno r.sav., Ringaudų sen., Pyplių k., kadastrinis Nr.5250/0016:872, kurio plotas 0,1521 ha, Giraitės g. 9, kadastrinis Nr.5250/0016:871, kurio plotas 0,2784 ha, Giraitės g. 7, kadastrinis Nr.5250/0016:963, kurio plotas 0,1676 ha. detaliojo plano koregavimas.

Detalusis planas atitinka šių planų sprendinius:

1. Bendrųjų planų:
 - Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimas, T00016916 (002191007561), 2011-01-24.
2. Specialiųjų planų:
 - Infrastruktūros objektų- degalinių išdėstymo Kauno rajone specialusis planas, T00023886 (00522005568);

KVAL.PAT V. DOK. NR.	UAB "MTARCH" [monės kodas 135073297 Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com , Tel.: 8 37 207335			Projekto pavadinimas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2013-06-27 sprendimu Nr. TS-301 patvirtinto žemės sklypo Kauno r.sav., Ringaudų sen., Pyplių k., kadastrinis Nr.5250/0016:3 detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r.sav., Ringaudų sen., Pyplių k., kadastrinis Nr.5250/0016:872, kurio plotas 0,1521 ha, Giraitės g. 9, kadastrinis Nr.5250/0016:871, kurio plotas 0,2784 ha, Giraitės g. 7, kadastrinis Nr.5250/0016:963, kurio plotas 0,1676 ha.			
	A 1949	PV	A.Grikštaitė	STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS. DOKUMENTO PAVADINIMAS		LAIDA	
		Archit.	A.Rusevičiūtė	AIŠKINAMASIS RAŠTAS		0	
		Archit.	E.Plepytė-Balsevičienė				
LT	Organizatorius: Kauno rajono savivaldybės administracija Iniciatorius: Olga Kundrotavičienė (atstovaujama Armino Kundrotavičiaus), Gintautas Andriuškevičius			DOKUMENTO ŽYMUO 2016/10-KPD-AR		LAPAS	LAPŲ
						1	13

- Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020m. specialusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014m. birželio 19 d. sprendimu Nr.TS-275, (T00071985, 2014-06-26);
- Dviračių trasų per Kauno rajono sav., Akademijos, Ringaudų ir Kačerginės seniūnijas specialusis planas, sudarant prielaidas išnaudoti gausius Kauno rajono turizmo išteklius, atsižvelgiant į turizmo traukos objektus bei siūlomų turizmo paslaugų trūkumą regione, parinkti geriausius dviračių takų sprendimus, kuriuos įgyvendinus pagerės seniūnijų ir aplinkinių teritorijų gyvenimo kokybė, turizmo, kultūros ir užimtumo lygis; kuo mažiau keičiant aplinką, padaryti šią teritoriją kuo labiau konkurencingą, T00025059(000521006542), 2012-06-04.;
- Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema., patvirtinta Kauno rajono savivaldybės tarybos 2009 m. rugpjūčio 27 d. sprendimu Nr. TS-341, (T00026959 (000522006004);
- Kauno rajono sav., teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros spec. planas (T00071985, 2014-06-26).

3. ESAMA BŪKLĖ

Planuojama teritorija yra Kauno sav., Ringaudų sen., Pyplių kaime.

Sklypas kadastrinis Nr.5250/0016:871, įregistruotas Valstybiniame žemės ir kito nekilnojamojo turto registre (unikalus Nr. 4400-3033-4688), kaip Olgos Kundrotavičienės nuosavybė. Sklypo plotas – 0,2784 ha. Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Sklypas turi servitutą – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), S1a - plotas 143 m², S2a – plotas 850 m², S5a – plotas 74 m², S11a – plotas 1521 m². Servitutas – teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), S1a - plotas 143 m², S2a – plotas 850 m², S5a – plotas 74 m², S11a – plotas 1521 m². Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti gyvulius (viešpataujantis), S11a – plotas 1521 m², S12a – plotas 1189 m². Įregistruoti apribojimai naudotis sklypu: žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai, žemės sklypas patenka į paviršinio vandens telkinių apsaugos zoną.

Sklypas kadastrinis Nr.5250/0016:963, įregistruotas Valstybiniame žemės ir kito nekilnojamojo turto registre (unikalus Nr. 4400-4028-4702), kaip Olgos Kundrotavičienės nuosavybė. Sklypo plotas – 0,1676 ha. Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Sklypas turi servitutą – teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), S1a - plotas 143 m², S2a – plotas 850 m², S5a – plotas 74 m², S11a – plotas 1521 m². Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti gyvulius (viešpataujantis), S11a – plotas 1521 m², S12a – plotas 1189 m². Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), S1a - plotas 143 m², S2a – plotas 850 m², S5a – plotas 74 m², S11a – plotas 1521 m². Įregistruoti apribojimai naudotis sklypu: žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai, žemės sklypas patenka į paviršinio vandens telkinių apsaugos zoną.

Sklypas kadastrinis Nr.5250/0016:872, įregistruotas Valstybiniame žemės ir kito nekilnojamojo turto registre (unikalus Nr. 4400-3033-4966), kaip Gintauto Andriuškevičiaus nuosavybė. Sklypo plotas – 0,1521 ha. Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Įregistruoti apribojimai naudotis sklypu: žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai, žemės sklypas patenka į paviršinio vandens telkinių apsaugos zoną.

Bendras planuojamos teritorijos plotas - apie 0,5981 ha.

Gretimybės

Planuojama teritorija, remiantis VI "Registrų centras" kadastro žemėlapiu ištrauka ribojasi: iš šiaurės pusės su:

	Lapas	Lapų	Laida
	2	13	0

- VĮ "Registų centras" įregistruotu sklypu:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis	Savininkas/patikėtinis/nuomotojas
1	5250/0016:426	Kauno r. sav., Ringaudų sen., Pyplių k.	Miškų ūkio/Ekosistemų apsaugos miškų sklypai	Ramunė Malevskienė, Auksuolė Butkienė, Irena Kasparavičienė, Grażina Viliūšienė

Iš pietų pusės su:

- VĮ "Registų centras" įregistruotais sklypais:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis	Savininkas/patikėtinis/nuomotojas
1	5250/0016:3	Kauno r. sav., Ringaudų sen., Pyplių k.	Žemės ūkio	Gintautas Andriuškevičius
2	5250/0016:424	Kauno r. sav., Ringaudų sen., Pyplių k.	Žemės ūkio/Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Ramunė Malevskienė, Auksuolė Butkienė, Irena Kasparavičienė, Grażina Viliūšienė
3	5250/0016:961	Kauno r. sav., Ringaudų sen., Pyplių k., Piliakalnio g. 121	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Gintautas Andriuškevičius

Iš vakarų pusės su:

- Piliakalnio gatvė;
- VĮ "Registų centras" įregistruotu sklypu:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis	Savininkas/patikėtinis/nuomotojas
1	5250/0016:425	Kauno r. sav., Ringaudų sen., Pyplių k.	Žemės ūkio/Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Ramunė Malevskienė, Auksuolė Butkienė, Irena Kasparavičienė, Grażina Viliūšienė

Iš rytų pusės su:

- VĮ "Registų centras" įregistruotais sklypais:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis	Savininkas/patikėtinis/nuomotojas
1	5250/0016:869	Kauno r. sav., Ringaudų sen., Pyplių k.	Miškų ūkio/Rekreacinių miškų sklypai	Gintautas Andriuškevičius
2	5250/0016:870	Kauno r. sav., Ringaudų sen., Pyplių k., Giraitės g. 5	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Gintautas Andriuškevičius

	Lapas	Lapų	Laida
	3	13	0

3	5250/0016:905	Kauno r. sav., Ringaudų sen., Pyplių k., Giraitės g. 3	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Gintautas Andriuškevičius
4	5250/0016:868	Kauno r. sav., Ringaudų sen., Pyplių k., Giraitės g. 1	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Gintautas Andriuškevičius

Susisiekimo sistema

Į planuojamą teritoriją patenkama iš pietų pusėje esančios Piliakalnio g.

Inžineriniai tinklai ir inžinerinės infrastruktūros objektai

Esami inžineriniai tinklai turi būti aptarnaujami ir naudojami vadovaujantis Lietuvos Respublikoje galiojančiais įstatymais, statybos techniniais reglamentais, specialiosiose žemės ir miško naudojimo sąlygose nustatytais apsaugos zonų reikalavimais, kitais aktualiais normatyviniais dokumentais.

Gamtos ir Kultūros paveldo objektai

Planuojamoje teritorijoje nėra įregistruotų kultūros vertybių.

Planuojama teritorija nepatenka į nekilnojamojo kultūros paveldo teritorijas.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

1. Planuojama teritorija patenka į paviršinio vandens telkinių apsaugos zoną.

Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonose draudžiama:

1.1. Lieti srutas arba skystą mėšlą neįterpiant į gruntą;

1.2. Įrengti kapines, sąvartynus;

1.3. Statyti pastatus potvynių užliejamose teritorijose (išskyrus jose esančias sodybas) bei vandens telkinių šlaituose, kurių nuolydis didesnis kaip 10 laipsnių;

1.4. Keisti esamą užstatymo liniją, rekonstruojant ar perstatant statinius esamose ir buvusiose sodybose (kai yra išlikę buvusių statinių ir (ar) sodų liekanų arba kai sodybos yra pažymėtos vietovės ar kituose planuose, taip pat nustatant juridinį faktą), išskyrus atvejus, numatytus teritorijų planavimo dokumentuose;

1.5. Statyti vagonėlius paežerėse, paupiuose, miškuose, kitose vietose.

2. Planuojamoje teritorijoje įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai. Pagal Lietuvos Respublikos melioracijos įstatymą (Žin., 1993, Nr.71-1326; 1995, Nr.53-1298) žemės savininkas arba naudotojas, turintis sklypą, kuriame įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai, privalo:

2.1. Tausoti melioracijos sistemas ir įrenginius;

2.2. Neatlygintai atlikti jam priskirtų melioracijos įrenginių smulkius priežiūros darbus pagal Žemės ūkio ministerijos patvirtintą sąrašą;

2.3. Leisti Žemės ūkio ministerijos ir valstybinių melioracijos tarnybų įgaliotiems asmenims tikrinti ir remontuoti jų žemėje esančius melioracijos įrenginius, atlikti nustatytuosius priežiūros darbus (suderinus šį klausimą su naudotojais);

2.4. Derinti su valstybinėmis melioracijos tarnybomis melioruotoje žemėje atliekamus žemės kasimo darbus.

2.5. Žemės savininkai turi leisti įrengti jų žemėje melioracijos įrenginius, kurių reikia kitų savininkų žemei melioruoti. Žemės savininkams ar naudotojams dėl to padaryti nuostoliai turi būti atlyginti, o melioracijos įrenginių užimta žemė - išpirkta.

	Lapas	Lapų	Laida
	4	13	0

Miškų teritorijos

Planuojama teritorija patenka į II A pogrupio ekosistemų apsaugos miškų teritoriją, kurioje pagal Miškų apsaugos ir naudojimo saugomose teritorijose taisyklės, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos miškų ūkio ministro 1996-05-08 įsakymu Nr. 77/84 :

1. Ekosistemų apsaugos miškuose nevykdomi pagrindinio naudojimo kirtimai (pagrindinio kirtimo biržė neskaiciuojama). Stichinių nelaimių ar biotinių faktorių sudarkyti, blogos būklės, taip pat perbrendę, ne jaunesni negu gamtinės brandos amžiaus medynai iškertami atkuriamaisiais kirtimais, naudojant neplynų kirtimų būdus. Kai kertant šiais būdais neužtikrinamas reikiamos struktūros naujo medyno atkūrimas (kai reikia atkurti pušynus derlingesnėse augimvietėse, juodalksnynus, o taip pat kai yra labai didelis vėjavartų pavojus eglynams drėgnose augimvietėse), atrėžiamos ne didesnės kaip 2 ha ploto plyno kirtimo biržės, prisilaikant augimvietėse sąlygomis besiskiriančių sklypų ribų (iki 3 ha ploto sklypai gali būti kertami iš karto).

2. Atkuriamieji kirtimai botaniniuose, pedologiniuose draustiniuose bei kraštovaizdžio, botaninių zoologinių ir zoologinių draustinių dalyse, kur saugomi žoliniai augalai, grybai arba dirvožemio danga, vykdomi tik žiemos metu, įšalus gruntui, o kitose šių draustinių dalyse rudenį ir žiemą (nuo rugsėjo 1 d. iki kovo 1 d.). Sanitariniai, ugdymo, rekonstrukciniai ir kiti kirtimai šiose draustinių dalyse vykdomi rudenį ir žiemą. Sanitariniai kirtimai stichinių nelaimių ir masinio kenkėjų plitimo atvejais gali būti vykdomi ir kitu metų laiku.

3. Pirmenybė teikiama savaiminiam atžėlimui. Želdant naudojama tik vietinių rūšių vietinės kilmės sėklos. Dirva ruošama nekeičiant paviršiaus mikroljelio, kelmų rovimas draudžiamas.

4. Draudžiama naudoti pesticidus, trąšas, apsodinti mišku aikšteles, reikalingas bioįvairovės išsaugojimui.

5. Leidžiamas pažintinis turizmas nustatytais maršrutais.

6. Saugomuose gamtinių išteklių sklypuose sudaromos sąlygos šių išteklių gausinimui ir atkūrimui atitinkamai formuojant miško rūšinę ir erdvinę struktūrą bei medynų skalsumą.

Gamtinis karkasas

Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Pagal Gamtinio karkaso nuostatus, patvirtintus Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96:

1. Gamtinio karkaso teritorijose skatinama veikla, kuria užtikrinama kraštovaizdžio ekologinė pusiausvyra, palaikomas ir stiprinamas ekosistemų stabilumas, renatūralizacija, vykdomas ekosistemų atkūrimas, palaikoma ir didinama kraštovaizdžio ir biologinė įvairovė:

7. Stiprinant ekologinio kompensavimo funkcijas, riboto ir silpno geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijos (išskyrus želdynus, pelkes, pievas, ganyklas ir kitas agrarines teritorijas, kuriose vystoma ekologinė žemdirbystė, taikomos agrarinės aplinkosaugos priemonės) apželdinamos mišku.

8. Perstatant, pertvarkant kompaktiškai užstatytas (pažeistas, stipriai pažeistas (degraduotas)) gamtinio karkaso teritorijas miestuose, miesteliuose, kitose urbanizuotose ar urbanizuojamose teritorijose, išsaugomi esami pavieniai medžiai ir (ar) jų grupės, želdiniai, kiti natūralūs paviršiai, užtikrinamas ne mažesnio už nustatytas normas atskirųjų ir priklausomųjų želdynų ploto įveisimas, vykdomi vandens telkinių atkūrimo, teritorijų ir akvatorijų išvalymo nuo užteršimo ir kiti darbai, skirti gamtinio kraštovaizdžio ir jo vertybių apsaugai užtikrinti.

9. Europinės, nacionalinės, regioninės reikšmės gamtinio karkaso teritorijose esančių valstybinės ir vietinės reikšmės kelių tiesimo ir rekonstravimo projektuose turi būti numatytas ne miško žemėje esančių kelių ruožų apželdinimas medžių ir/ar krūmų juostomis.

Rekonstruojant gamtinio karkaso teritorijose esančius ar jų kertančius kelius, eismo saugumui užtikrinti galima šalinti medžius tik tuo atveju, jei numatomas naujų želdinių įveisimas, derinant ekologinius ir eismo saugumo reikalavimus.

10. Gamtinio karkaso teritorijose, kurias pagal savivaldybių ir jų dalių (miestų, miestelių) bendruosius planus numatyta urbanizuoti, turi būti įgyvendinamos kompleksinių ir specialiųjų teritorijų planavimo dokumentų nuostatos, saugomų teritorijų tvarkymo planų sprendimais nustatytos gamtinio karkaso kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo priemonės.

Jei šių sprendinių nėra, keičiant žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitą (formuojant gyvenamąsias, pramonės ir sandėliavimo, komercinės paskirties objektų, rekreacines teritorijas), įvertinant Nuostatų 19.2, 21, 22 punktų

	Lapas	Lapų	Laida
	5	13	0

reikalavimus, formuojamos besijungiančios, 50 procentų planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros, kurias gali sudaryti priklausomieji želdynai, vandens telkiniai ir jų dalys, miškų ūkio paskirties žemės sklypai (žemės ūkio paskirties sklype buvusios miško naudmenos), kitos paskirties žemės sklypuose esantys atskirieji (rekreaciniai, apsauginiai, ekologiniai) želdynai.

11. Gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto, išskyrus miestų, miestelių kompleksiniuose ir (ar) specialiuosiuose teritorijų planavimo dokumentuose numatytas visuomeninės paskirties teritorijas, kuriose, įvertinus teritorinę erdvinę kraštovaizdžio struktūrą ir geoekologinį potencialą, užstatymo tankis pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose gali būti padidintas iki 50 procentų sklypo ploto. Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais atskirųjų ir priklausomųjų želdynų normos didinamos ne mažiau kaip 10 procentinių punktų. Gamtiniame karkase esančios senamiesčių statusą turinčios teritorijos planuojamos ir tvarkomos Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo nustatyta tvarka.

13. Pagrindinės konservacinės ir miškų ūkio žemės naudojimo paskirties keitimą rezervatuose, valstybiniuose parkuose, draustiniuose, biosferos stebėsenos teritorijose reglamentuoja Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas. Kitose gamtinio karkaso teritorijose žemės ūkio ir miškų ūkio paskirtis gali būti keičiama į kitą tik tada, kai tai numato nustatyta tvarka parengti ir patvirtinti bendrieji savivaldybių ar jų dalių planai, kuriuose Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka įvertintos galimos reikšmingos planų įgyvendinimo pasekmės kraštovaizdžiui ir biologinei įvairovei, numatytos priemonės antropogeniniam poveikiui kompensuoti.

14. Gamtinio karkaso teritorijoje planuojant ūkinę veiklą, įrašytą į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ir 2 priedus, atliekamos atitinkamos poveikio gamtiniam kraštovaizdžiui ir biologinei įvairovei vertinimo procedūros, numatomos priemonės antropogeniniam poveikiui kompensuoti, gamtiniam kraštovaizdžiui ir biologinei įvairovei išsaugoti ar atkurti.

15. Gamtinio karkaso konservacinės, miškų, žemės ūkio ir kitos rekreacinės paskirties teritorijose draudžiama statyti pramonės įmones, kurioms reikalingi taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimai, formuoti kompaktiškai užstatytas teritorijas.

16. Gamtinio karkaso teritorijos turi būti tvarkomos vadovaujantis darnaus vystymosi principais. Teritorijose, turinčiose istorinę, kultūrinę vertę, svarbiose estetiniu atžvilgiu, gamtinio karkaso teritorijos tvarkomos atsižvelgiant ir derinant tarpusavyje ekologinius, kultūrinius ir estetinius kraštovaizdžio formavimo reikalavimus.

„NATURA 2000“

Planuojama teritorija nesiriboja su Europos Sąjungos saugomų teritorijų tinklu „NATURA 2000“. Artimiausia NATURA 2000 teritorija yra Kamšos miškas (ES kodas: LTKAU0003, priskyrimo Natura 2000 tinklui tikslas: 9180 griovų ir šlaitų miškai; purpurinis plokščiavabalis), esantis maždaug už 0,8 km į pietryčius nuo planuojamos teritorijos.

4. PROBLEMINĖS SITUACIJOS

Planuojamoje teritorijoje probleminių situacijų nėra.

5. DETALIOJO PLANO KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

Planavimo tikslai ir uždaviniai

Planavimo iniciatorių pageidavimu Kauno rajono savivaldybės tarybos 2013-06-27 sprendimu Nr. TS-301 patvirtinto žemės sklypo Kauno r.sav., Ringaudų sen., Pyplių k., kadastrinis Nr.5250/0016:3 detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r.sav., Ringaudų sen., Pyplių k., kadastrinis Nr.5250/0016:872, kurio plotas 0,1521 ha, Giraitės g. 9, kadastrinis Nr.5250/0016:871, kurio plotas 0,2784 ha, Giraitės g. 7, kadastrinis Nr.5250/0016:963, kurio plotas 0,1676 ha.

	Lapas	Lapų	Laida
	6	13	0

Detaliojo plano koregavimo tikslas:

1.1. Padalyti žemės sklypą kadastrinis Nr.5250/0016:872 į keletą sklypų, vienam atidalintam žemės sklypui pakeisti žemės naudojimo būdą iš susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

1.2. Sujungti atidalintą žemės sklypą su sklypais kadastrinis Nr.5250/0016:871, kadastrinis Nr.5250/0016:963;

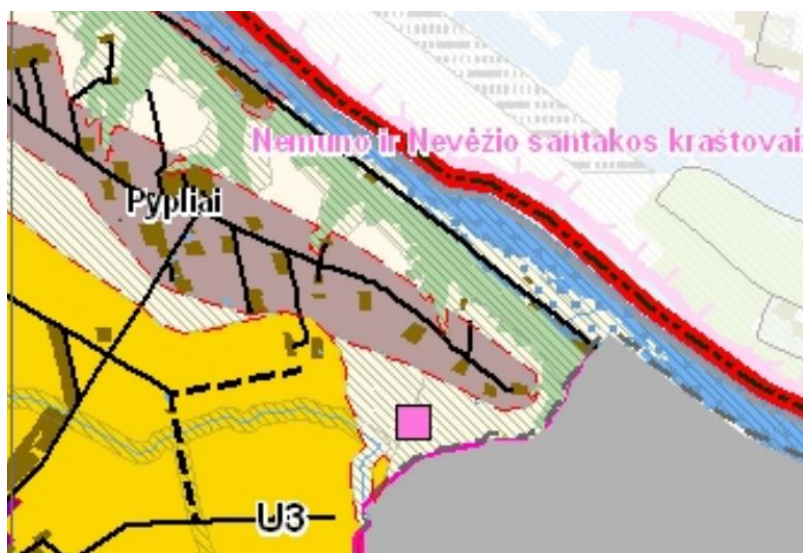
1.3. Nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą (-us) - teritorijos naudojimo tipą ir kita.

Planuojami tikslai neprieštarauja Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo sprendiniams bei juose nustatytoms plėtros tendencijoms.

Sprendinių konkretizavimo principai

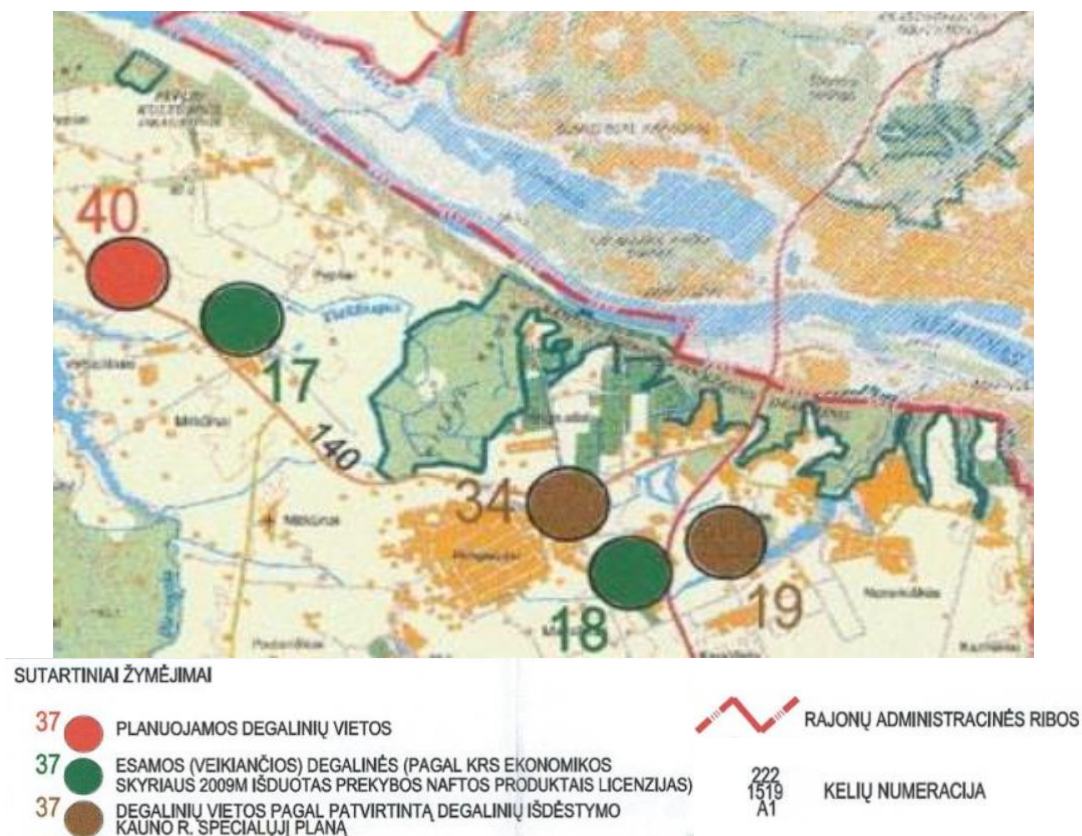
Sprendinių konkretizavimą apsprendžia šie kriterijai:

1. Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimas, T00016916 (002191007561), 2011-01-24.
2. Infrastruktūros objektų - degalinių išdėstymo Kauno rajone specialusis planas, T00023886 (000522005568);
3. Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020m. specialusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014m. birželio 19 d. sprendimu Nr.TS-275, (T00071985, 2014-06-26);
4. Dviračių trasų per Kauno rajono sav., Akademijos, Ringaudų ir Kačerginės seniūnijas specialusis planas, sudarant prielaidas išnaudoti gausius Kauno rajono turizmo išteklius, atsižvelgiant į turizmo traukos objektus bei siūlomų turizmo paslaugų trūkumą regione, parinkti geriausius dviračių takų sprendimus, kuriuos įgyvendinus pagerės seniūnijų ir aplinkinių teritorijų gyvenimo kokybė, turizmo, kultūros ir užimtumo lygis; kuo mažiau keičiant aplinką, padaryti šią teritoriją kuo labiau konkurencingą, T00025059(000521006542), 2012-06-04.;
5. Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema., patvirtinta Kauno rajono savivaldybės tarybos 2009 m. rugpjūčio 27 d. sprendimu Nr. TS-341, (T00026959 (000522006004);
6. Kauno rajono sav., teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros spec. planas (T00071985, 2014-06-26).

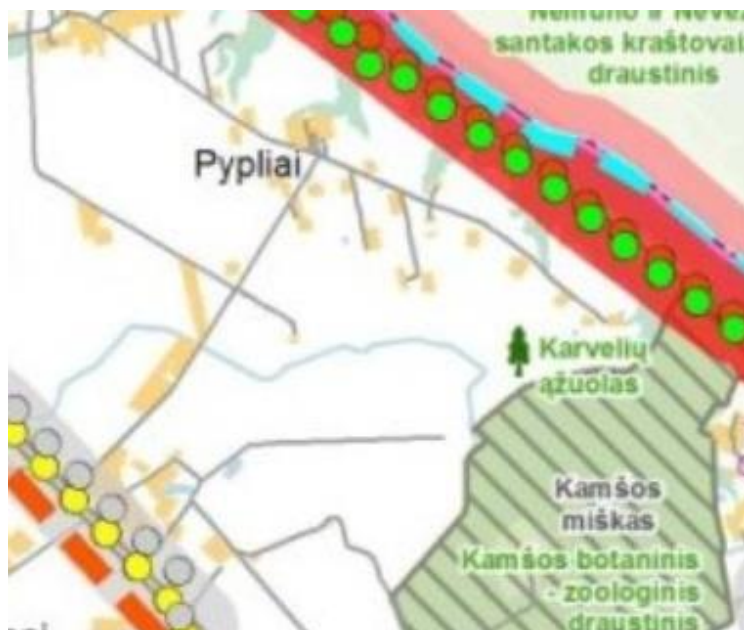


SUTARTINIAI ŽENKLAI	
	Kauno rajono savivaldybės administracinė riba
	Kauno rajono seniūnijų administracinės ribos
	Aplinkinių savivaldybių administracinės ribos
Susisiekimo infrastruktūra:	
	Magistratinis kelias
	Krašto kelias
	Rajoninis kelias
	Vietinis kelias
	Esama (1520mm) geležinkelio vėžė ir jo apsaugos zona (90 m)
	Esami tiltai
	Esamas pėsčiųjų tiltas
Žemėnauda:	
	Orientacinės galimų potvynių teritorijos
	Kauno rajone (Informacijos šaltinis: Aplinkos apsaugos agentūra)
Vandenviečių sanitarinės apsaugos zonos:	
	Išvalgyti nenaudojami vandens ištekliai
	Gėlo vandens vandenviečių griežto režimo I SAZ
	Vandenviečių draudžiamos bakterioliginės taršos II SAZ
	Vandenviečių draudžiamos cheminės taršos III SAZ
Sprendiniai:	
	Numatomas aplinkkelis
	Naudojimo aplinkkelio trasa (investicijų klausimai ir priklausomybė turi būti sprendžiama atskirai)
	Planuojamas gatvės
	Planuojami jungiamieji keliai šalia magistralinių kelių A1 ir A5 esančiose planuojamose pramoninėse teritorijose
	Planuojamas aplinkkelis (pagal Kauno rajono bendrąjį planą)
	Planuojamas tiltas
	Gamtinis karkasas (detalesnį žr. brėžinį "Sprendiniai. Gamtinio karkaso brėžinys")
	Vietovėse detalizuota stambesnių mastelių, žr. atitinkamos gyvenamos vietovės žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinį.

	Lapas	Lapų	Laida
	7	13	0

[illegible]

	Lapas	Lapu	Laida
	8	13	0



Dviračių turizmo plėtros trasų prioritetai

- I prioritetas
- II prioritetas
- III prioritetas
- IV prioritetas

Dviračių takų Nevežio regione specialusis planas

- Nacionalinė dviračių trasa

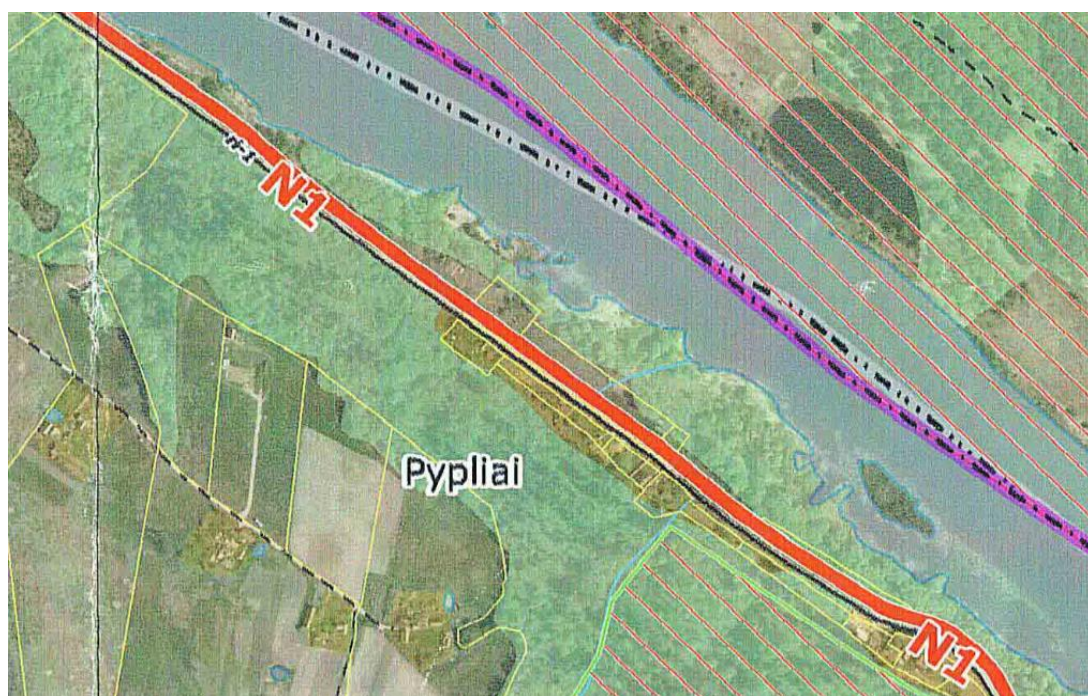
Dviračių trasų per Akademijos, Ringaudų ir Kačerginės seniūnijas specialusis planas

- Nacionalinė dviračių trasa "Kaunas-Kačerginė-Zapyškis"
- Vietinės reikšmės dviračių turizmo trasos, V1-V5
- "Nemuno kelias"

Nacionalinių vandens trasų specialusis planas

- Vandens turizmo trasos

3 pav. Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020m. specialiojo plano ištrauka



SUTARTINIAI ŽENKLAI

RIBOS

- Kauno rajono savivaldybės riba
- Seniūnijos riba
- Valstybinio draustinio riba

SPRENDINIAI

Planuojamos dviračių trasos

- Nacionalinė dviračių trasa Kaunas-Kačerginė-Zapyškis (Ringaudų, Kačerginės sen.) - 10,8 km
- Buveinių, paukščių apsaugai svarbios teritorijos riba
- Žemės naudotojo sklypo riba

4 pav. Dviračių trasų per Kauno rajono sav., Akademijos, Ringaudų ir Kačerginės seniūnijas specialiojo plano ištrauka

	Lapas	Lapų	Laida
	9	13	0



SUTARTINIAI ŽENKLAI

Ribos

- valstybės saugomos teritorijos
- "Natura 2000" teritorijos

Žemės naudojimas

- valstybinis miškas/privatus miškas
- dirbama žemė
- užstatyta teritorija
- vanduo

SPRENDINAI

Vietinės reikšmės keliai

- kaimiškųjų vietovių viešieji keliai
- miestelių, kaimų gatvės

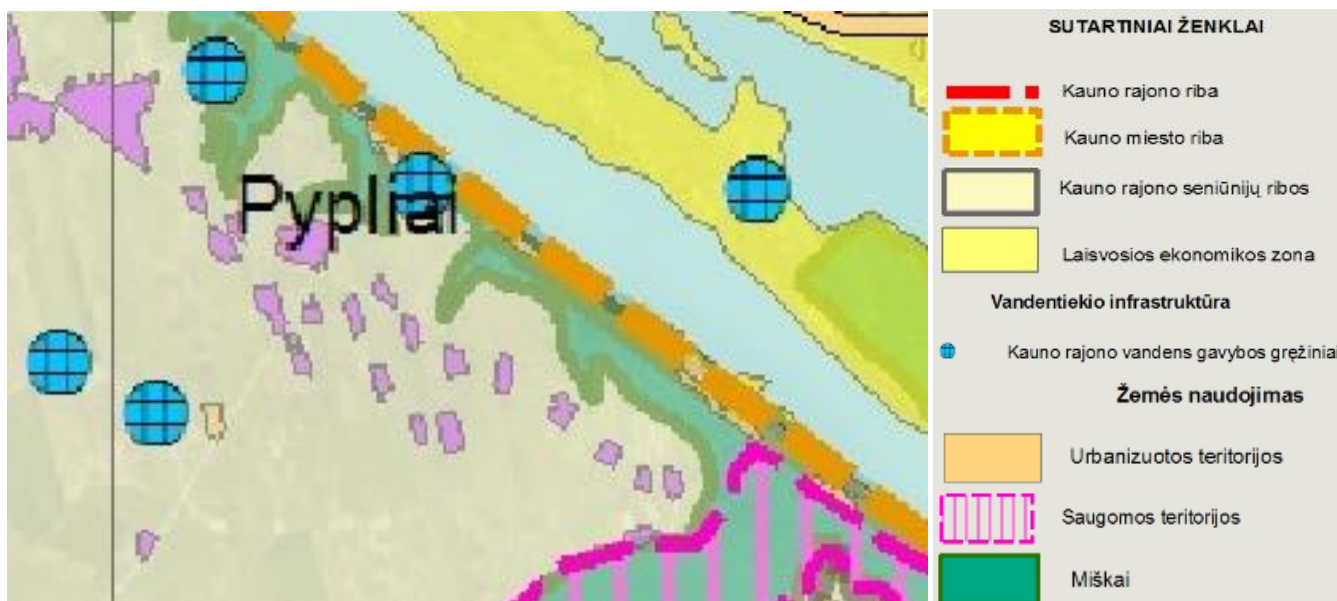
Viešųjų kelių būklė

- bloga
- gera
- patenkinama

Gamtos ir kultūros paveldo objektai

- gamtos paveldo objektas

5 pav. Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemos ištrauka



6 pav. Kauno rajono sav., teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano ištrauka

	Lapas	Lapų	Laida
	10	13	0

6. SPRENDINIAI

Detaliojo plano koregavimu padalinamas žemės sklypas kadastrinis Nr.5250/0016:872 į du sklypus, vienam atidalintam žemės sklypui pakeičiamas žemės naudojimo būdas iš susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos ir sujungiamas su sklypais kadastrinis Nr.5250/0016:871 ir kadastrinis Nr.5250/0016:963. Nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas - teritorijos naudojimo tipas ir kita. Detalizuojami savivaldybės bendrajame plane nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai (teritorijos naudojimo tipas, galimi žemės sklypų naudojimo būdai, užstatymo procentas ir aukštingumas, specialiosios žemės sklypo naudojimo sąlygos, statinių statybos zona). Numatomi teritorijų planavimo teisės aktais numatyti privalomi reglamentai, sąlygos, apribojimai.

Planuojamame 1-ame sklype numatoma statyti vienbučius ir dvibučius gyvenamuosius pastatus. Naudojimo tipas – gyvenamosios teritorijos. Naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Pagal Kauno rajono bendrojo plano I pakeitimą, patvirtintą 2014m. Balandžio 10d., sprendimu Nr.T-209, planuojamas maksimalus užstatymo intensyvumas (UI) sklype $\leq 0,4$ ir maksimalus pastatų aukštingumas – 2a (8,5 m). Planuojamas sklypas Nr.1 patenka į gamtinio karkaso teritoriją, todėl, vadovaujantis gamtinio karkaso nuostatų reikalavimais, sklype užstatymo tankis numatomas 0,11 (mažiau nei 0,30); taip pat ne mažiau 50% sklypo ploto numatoma skirti želdiniams. Planuojamas sklypas patenka į paviršinio vandens telkinių apsaugos zoną, todėl statybinė zona numatoma sklypo dalyje, kur nuolydis mažesnis kaip 10° . Planuojamo sklypo plotas – 0,4678ha.

Planuojamo 2-o sklypo naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius. Planuojamo sklypo plotas – 0,1303ha.

Planuojamuose sklypuose numatomos apsaugos zonos, užstatymo zonos, nustatomi maksimalūs užstatymo tankio, intensyvumo bei leistino pastatų aukščio rodikliai. Objektų statyba turi būti sprendžiama techniniais projektais pagal užsakovo techninę užduotį projektavimui bei suinteresuotų institucijų išduodamas projektavimo sąlygas.

Susisiekimo sistema

Į planuojamus sklypus patenkama iš Piliakalnio gatvės.

Detaliajame plane nurodoma sąlyginė įvažiavimo į sklypą vieta. Automobilių parkavimas sprendžiamas planuojamame sklype.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

Nustatomi apribojimai naudotis sklypais:

1. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai;
2. Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos.

Inžineriniai tinklai

Ryšio tinklai. Planuojamoje teritorijoje nauji ryšio tinklai neplanuojami.

Vandentiekio tinklai. Vandens tiekimas numatomas prisijungiant prie centralizuotų vandentiekio tinklų.

Nuotekų tinklai. Nuotekų šalinimas bus vykdomas į esamus nuotekų tinklus. Planuojamoje teritorijoje nauji buitinių bei lietaus nuotekų tinklai neplanuojami.

Elektros tinklai. Planuojamoje teritorijoje nauji elektros tinklai neplanuojami.

Techninio projekto rengimo metu nustačius, kad tinklai arba jų apsaugos zonos bus tiesiami per kitus privačius ar nuomojamus žemės sklypus, būtina įstatymų nustatyta tvarka, pagal Valstybinės priežiūros įstatymą, gauti tų sklypų savininkų ar nuomininkų sutikimus.

Paklojus inžinerinius tinklus į sklypų registro dokumentus turi būti įrašyti apribojimai nuo jų.

	Lapas	Lapų	Laida
	11	13	0

Servitutai

Paliekami esami įregistruoti servitutai sklypui Nr.1:

- Servitutas – teisė tiesyti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), S1a - plotas 143 m², S2a – plotas 850 m², S5a – plotas 74 m²;
- Servitutas– teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), S1a - plotas 143 m², S2a – plotas 850 m², S5a – plotas 74 m²;
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (viešpataujantis), S1a - plotas 143 m², S2a – plotas 850 m², S5a – plotas 74 m², S12a – plotas 1189 m².

Koreguojami servitutai sklypui Nr.1:

- Servitutas – teisė tiesyti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis sklype Nr.2), S2-1 - plotas 1303 m² (buvo S11a, plotas – 1521 m²);
- Servitutas – teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis sklype Nr.2), S2-2 plotas 1303 m² (buvo S11a, plotas – 1521 m²);
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (viešpataujantis sklype Nr.2), S2-3 plotas 1303 m² (buvo S11a, plotas – 1521 m²).

Sklype Nr.2 naujai projektuojami servitutai:

- Servitutas S2-1 – teisė tiesyti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis naujai planuojamam sklypui Nr.1 ir sklypams kad.Nr.5250/0016:870, kad.Nr.5250/0016:905, kad.Nr.5250/0016:868), plotas 0,1303 ha;
- Servitutas S2-2 – teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis naujai planuojamam sklypui Nr.1 ir sklypams kad.Nr.5250/0016:870, kad.Nr.5250/0016:905, kad.Nr.5250/0016:868), plotas 0,1303 ha;
- Kelio servitutas S2-3 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis naujai planuojamam sklypui Nr.1 ir sklypams kad.Nr.5250/0016:870, kad.Nr.5250/0016:905, kad.Nr.5250/0016:868), plotas 0,1303 ha.

Gaisriniai reikalavimai

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

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

Jei pastatuose yra daugiau kaip 1 m išsikišančių konstrukcijų, pagamintų iš B-s3, d2 ar žemesnės degumo klasės statybos produktų, priešgaisrinis atstumas nustatomas tarp šių konstrukcijų išsikišusių dalių. Kitos priešgaisrinių atstumų tarp pastatų nustatymo sąlygos:

Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Neužstatytas žemės plotas tarp pastatų skaičiuojamas nuo pastato iki gretimio pastato norminiu atstumu nutolusių tolimiausių vietų.

	Lapas	Lapų	Laida
	12	13	0

Išorės gaisrų gesinimui planuojamiems statiniams numatoma naudoti esamą atvirą vandens telkinį, esantį į pietus nuo planuojamos teritorijos. Atstumas nuo tolimiausio planuojamo sklypo iki artimiausio vandens telkinio yra apie 300 m.

Pastabos:

1. Pasikeitus projektavimą reglamentuojantiems dokumentams, statiniai turi būti projektuojami pagal tuo metu galiojančius LR projektavimą normuojančius teisės aktus.
2. Reikalui esant planuojamoje teritorijoje numatoma kirsti tik menkaverčius medžius bei krūmus, vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2008-01-31 įsakymu Nr.D1-87 „Dėl saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atvejų, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2008, Nr.17-611)“.

SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Detaliojo plano sprendiniai neigiamų socialinių ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės. Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms, įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams, tame tarpe ir patvirtintiems Kauno rajono bendrojo plano I keitimui bei jame nustatytoms plėtros tendencijoms: planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąsias teritorijas (G), kuriose dominuoja mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios paskirties užstatymas su jos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra.

	Lapas	Lapų	Laida
	13	13	0