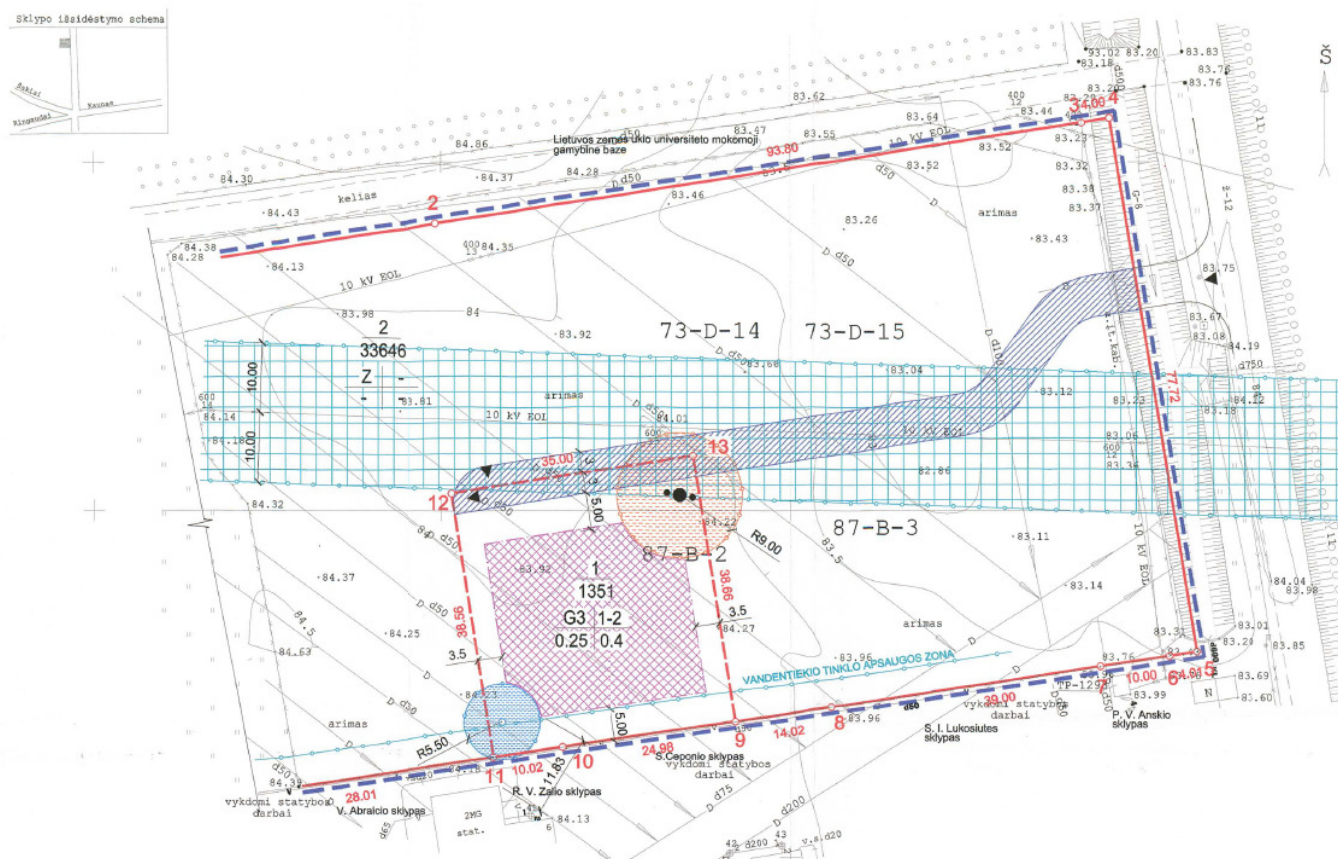


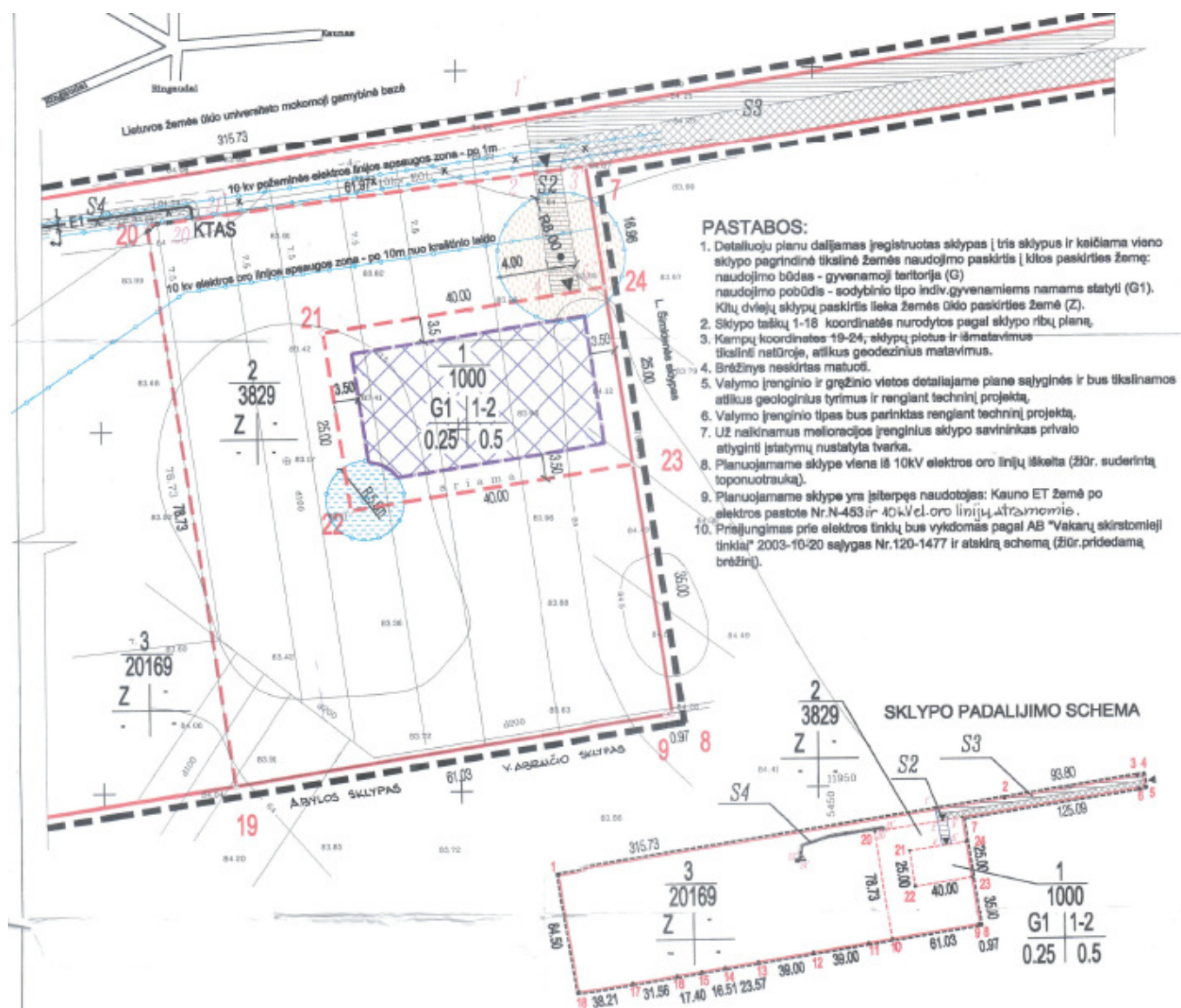
El. paštas Inga.stanioniene@iksstudija.lt



Atestato/ diplomo Nr.	UAB „I.K.S. studija“ A.Mickevičiaus g. 23-4, Kaunas Tel. 8 687 91 105 El. adresas inga.stanioniene@iksstudija.lt				Projekto pavadinimas: Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., žemės sklypo 5250/0005:1 detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., kadastro Nr. 5250/0005:286 ir Obelynės g. 35, kadastro Nr. 5250/0005:287			
A 965	PV	V. Martinonis		2023.11.	Dokumento pavadinimas Aiškinamasis raštas			
A 014112	Architektė	I. Korytė Stanionienė		2023.11.				
	Iniciatorius:				Dokumento žymuo:		Lapas	Lapų
LT	A. B.				IKS-2023-04-DPK _S.AR		1	15

DP sprendiniais sklypas padalintas yra du sklypus, vieno iš jo paskirtis iš žemės ūkio pakeista į kitą- G3, sodybinio užstatymo teritoriją (individualiems namas statyti), nustatytas naujai suformuotų sklypų naudojimo reglamentas (žr. 1 pav.).

2004-02-19 Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 152 dalyje planuojamos teritorijos patvirtintas kitas detalusis planas (toliau-DP2) (sprendinių brėžinio ištrauką žr. 2 pav.) (sprendinių brėžinį, aiškinamąjį raštą ir patvirtinimo dokumentą žr. rinkmenoje 2023-04-DPK_priedai psl. 20-21).



2 pav. DP2 pagrindinio sprendinių brėžinio ištrauką

DP2 sprendiniais sklypas padalintas į tris sklypus, vieno sklypo paskirtis pakeista iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę: naudojimo būdas- gyvenamoji teritorija (G), naudojimo pobūdis- sodybinio tipo individualiems gyvenamiesiems namams statyti (G1), nustatytas sklypų naudojimo reglamentas.

Žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
IKS-2023-04-DPK_S.AR	2	15	0

2. Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai, vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginiai dokumentai:

Bendrieji planai:

Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimas, T00073030, patvirtintas 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299, pakeitimas patvirtintas 2017-11-16 sprendimu Nr. TS-411, 2020-05-28 pakeitimas, patvirtintas sprendimu Nr. TS-233

Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

- 1) Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas, T00086446, 2021-07-05
- 2) 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 turizmo požiūriu kuo labiau konkurencingą., T00025059 (000521006542), 2012-06-04
- 3) Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00083905, 2019-10-04
- 4) Kauno rajono savivaldybės tarybos 2021-07-01 sprendimu Nr. TS-256 patvirtinto Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo koregavimas, T00088554, 2022-12-23

3. planuojamai teritorijai taikomos vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginio planavimo dokumentai:

- 1) Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas, T00071985, 2014-06-26

7. Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai, kurių sprendiniai integruojami:

- 1) Kauno rajono savivaldybės tarybos 2021-07-01 sprendimu Nr. TS-256 patvirtinto Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo koregavimas, 2022-12-23, T00088554
- 2) Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas, 2021-07-05, T00086446
- 3) 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 turizmo požiūriu kuo labiau konkurencingą., 2012-06-04, T00025059 (000521006542)
- 4) Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, 2019-10-04, T00083905

DPK sprendiniai aukščiau išvardintų aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų, vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programų, strateginės veiklos planų ir kitų strateginių dokumentų nuostatomis neprieštarauja.

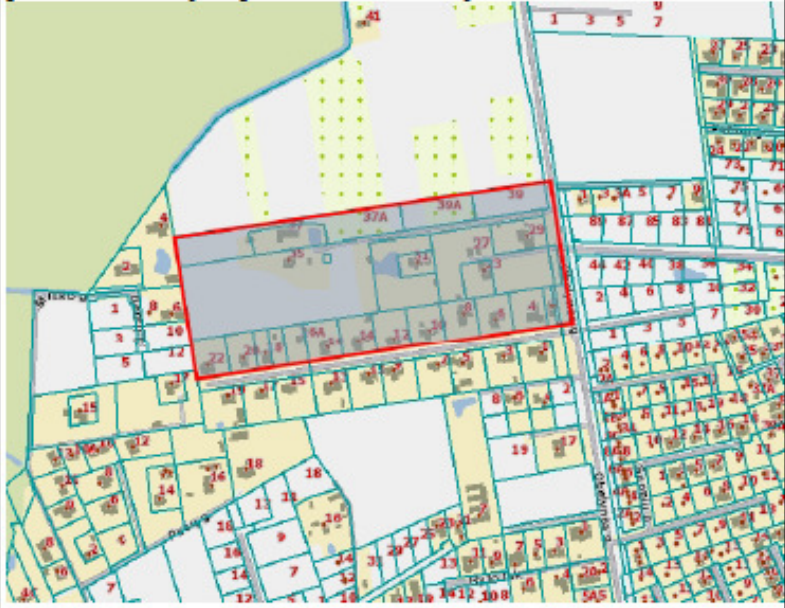
Žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
2023-04-DPK-S.AR	3	15	0

3. Detaliojo plano koregavimo (toliau- DPK) rengimo pagrindas. Darbų programa. Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 gruodžio 02 d įsakymas Nr. ĮS-4208, kuriuo pritarta „planavimo iniciatoriaus pateiktam pasiūlymui inicijuoti Kauno rajono valdybos 2002-05-14 sprendimu Nr. 122 patvirtinto Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5250/0005:1, detaliojo plano koregavimą žemės sklypuose Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., kadastro Nr. 5250/0005:286, kurio plotas 0,4409 ha ir Obelynės g. 35, kadastro Nr. 5250/0005:287, kurio plotas 1,9589 ha“

2022-12-28 sudaryta Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartis Nr. S-1690 tarp planavimo iniciatoriaus A. B. ir Kauno rajono savivaldybės administracijos, kurią atstovavo administracijos direktoriaus Š. Š.

2022-12-28 Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. ĮS-4513 patvirtinta darbų programa pagal kurią:

KAUNO RAJONO VALDYBOS 2002-05-14 SPRENDIMU NR. 122 PATVIRTINTO KAUNO R. SAV., RINGAUDŲ SEN., RINGAUDŲ K., ŽEMĖS SKLYPO, 5250/0005:1, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO ŽEMĖS SKLYPUOSE KAUNO R. SAV., RINGAUDŲ SEN., RINGAUDŲ K., KADASTRO NR. 5250/0005:286 IR OBELYNĖS G. 35, KADASTRO NR. 5250/0005:287, DARBŲ PROGRAMA

Nr.	ETAPAS	PROCEDŪROS	PRELIMINARUS ATLIKIMO TERMINAS
1.	Esamos būklės analizės stadija, tyrimai	Vertinamas planuojamos teritorijos užstatymas, kraštovaizdis, želdynai, urbanistinės struktūros, inžinerinė ir socialinė infrastruktūra, gamtos ir kultūros paveldo objektai, teritorijos plėtros tendencijos, probleminės situacijos 	2023 m. I ketvirtis

Žymuo:

IKS-2023-04-DPK_S.AR

Lapas

Lapų

Laida

4

15

0

2.	Koncepcijos nustatymo stadija	Koncepcija nerengiama	
3.	SPAV reikalingumas	Nerengiamas, atsižvelgiant į tai, jog planavimo tikslai nepatenka į Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos apraše (LRV nutarimas 2004 m. rugpjūčio 18 d. Nr. 967) numatytus atvejus	
4.	Urbanistinės idėjos rengimas	Nerengiama. Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai parengti neorganizuojamas	
5.	Sprendinių konkretizavimo stadija, planavimo uždaviniai	Numatomos teritorijos naudojimo ir apsaugos priemonės, statybų bei aplinkos tvarkymo priemonės, statybos reglamentai, nustatomas teritorijos naudojimo tipas (vadovaujantis LR Žemės ūkio ministro ir LR Aplinkos ministro 2005-01-20 įsakymu Nr. 3D-37/D1-40 (aktuali redakcija). Planavimo tikslai ir uždaviniai: 1. Koreguojamos teritorijos padalinimas, sujungimas, pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimas; 2. Suplanuotos teritorijos dalyje teritorijos naudojimo reglamento (-ų) – teritorijos naudojimo tipo, aprūpinimo inžineriniais tinklais ir kita, nustatymas.	2023 m. II-III ketvirčiai

		Planavimo sprendiniai turi neprieštarauti Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299, 2017-11-16 sprendimu Nr. TS-411, Kauno rajono savivaldybės tarybos 2020-05-28 sprendimu Nr. TS-233 sprendiniams.	
6.	Sprendinių vertinimas	Neatliekamas	
7.	Baigiamasis etapas	Teritorijų planavimo dokumento sprendinių svarstymo ir derinimo stadija: sprendinių viešinimas bendrąja tvarka, derinimas Teritorijų planavimo komisijoje.	2023 m. III-IV ketvirčiai
		Teritorijų planavimo dokumento tvirtinimo stadija: tikrinimas valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančioje institucijoje pagal jai priskirtą kompetenciją, tvirtinimas Kauno rajono savivaldybėje.	2023 m. III-IV ketvirtis

4. DPK planavimo sąlygos:

4.1. 2023-01-31 AB "Energijos skirstymo operatoriaus" Nr. REG261776. Nurodytos planavimo sąlygos:

1. Į planuojamą teritoriją, patenkančių esamų elektros ir gamtinių dujų skirstomiesiems tinklams naudojimui, užtikrinti vadovaujantis LR įstatymu Dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygomis, bei nesant nustatytiems servitutams apsaugų zonos riboje esant būtinybei juos nustatyti (LR Elektros energetikos įstatymas Nr. VIII-1881, 2000-07-20).

Žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
2023-04-DPK-S.AR	5	15	0

2. Planuojamoje teritorijoje išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų pagal (LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93 Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo, LR Energetikos ministro 2012-11-23 įsakymas Nr. 1-228 Dėl dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklių patvirtinimo).

3. Esant būtinybei, planuojamoje teritorijoje numatyti trukdančių numatomi statybai veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų iškėlimą (LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127 Dėl Elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių prijungimo prie elektros tinklų tvarkos aprašo patvirtinimo, LR Energetikos įstatymas 2002-05-16 Nr. IX-884).

4. Planuojamoje teritorijoje naujai statomiems objektams numatyti inžinerinius komunikacinius koridorius statinių prijungimui prie veikiančių elektros, gamtinių dujų skirstomųjų įrenginių. Inžineriniai koridoriai turi būti numatyti iki kiekvieno atskirai formuojamo sklypo ribos. Elektros skirstomieji tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi.

5. Nepažeisti trečiųjų šalių teisėtų interesų.

6. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros ar gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

4.2. 2023-02-03 UAB „Giraitės vandenys“ Nr. REG262499:

- 1) UAB „Giraitės vandenys“ eksploatuojamų paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų šalia nėra. Projektavimo metu išnagrinėti galimybės dėl prisijungimo prie centralizuotų tinklų, paviršinių (lietaus) nuotekų nuvedimo į artimiausią atvirą vandens telkinį, melioracijos griovį, ar pasirinkti alternatyvius paviršinių (lietaus) nuotekų nuvedimo būdus. Paviršinių nuotekų tinklus tvarkyti vadovaujantis paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu

4.3. 2023-02-06 UAB „Kauno vandenys“ Nr. REG262859

- 1) Vadovautis vandentiekio ir nuotekų tinklų apsaugos zonų reikalavimais. Numatyti inžinerinių tinklų koridorius ir servitus vandentiekio ir nuotekų tinklams tiesti, aptarnauti, naudoti tinklus aptarnaujančioms organizacijoms. Sudaryti vandens tiekimo ir nuotekų nuvedimo tinklų schemą prisijungiant prie Obelynės gatvėje esančių, privačiomis lėšomis įrengtų d110mm vandentiekio ir d200mm ūkio-buities nuotekų linijų.

4.4. 2023-01-31 AB „Lietuvos automobilių kelių direkcija“ Nr. REG261758:

- 1) Akcinė bendrovė Lietuvos automobilių kelių direkcija (toliau – Kelių direkcija) išnagrinėjo per Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinę sistemą pateiktą prašymą išduoti teritorijų planavimo sąlygas detaliojo plano koregavimo sprendiniams rengti žemės sklypuose (kad. Nr. 5250/0005:286 ir Nr. 5250/0005:287), esančiuose Ringaudų k., Ringaudų sen., Kauno r. (teritorijų planavimo dokumento Nr. K-VT-52-22-1142). Atkreipiame dėmesį, kad minėti žemės sklypai (šiuo planu planuojama teritorija) nesiriboja su valstybinės reikšmės keliais (kuriuos valdo, naudoja ir jais disponuoja Kelių direkcija) ir nepatenka į šių kelių apsaugos zonų ribas, todėl Kelių direkcija sąlygų nenustato.

4.5. 2023-02-10 Kauno rajono savivaldybės administracijos Nr. REG263715

Žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
IKS-2023-04-DPK_S.AR	6	15	0

1. Planuojant teritoriją vadovautis Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendiniuose numatyto užstatymo reglamentu - Ulmax;
2. Planuojant teritoriją, rekomenduojame statybos zoną atitraukti 5 metrus nuo susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridoriaus ir išlaikyti susiformavusią užstatymo liniją;
3. Projektuojant susisiekimo komunikacijas ir inžinerinius tinklus, prašome šiems tinklams skirtoje teritorijoje numatyti žemės naudojimo būdą – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;
4. Įvertinti gretimybes, t. y. žemės sklypus, (sklypų dydžius, užstatymo tipą, pastatų architektūrą ir kt.), kurie ribojasi su planuojama teritorija, detaliojo plano sprendiniai turi sudaryti darnią bendrą visumą su gretima aplinka, ir nepažeisti trečiųjų asmenų teisių;
5. Planuojant teritorijos užstatymo tipą vadovautis Teritorijų planavimo normų, patvirtintų LR Aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7, 31 punkte nurodytais galimais užstatymo tipais ir atsižvelgti į aplinkinėse teritorijose esantį susiformavusį užstatymą;
6. Esamos būklės brėžinyje ir aiškinamajame rašte apibūdinti kraštovaizdį, želdynus, urbanistines struktūras, inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą pagal nagrinėjamą teritoriją, nurodytą patvirtintoje planavimo darbų programoje;
7. Detaliojo plano sprendinių pagrindiniame brėžinyje pateikti galiojančio Kauno rajono savivaldybės bendrojo plano ištrauką su nurodyta planuojamos teritorijos vieta;
8. Planuojant teritoriją ir statinius, vadovautis konkrečiame žemės sklypo žemės naudojimo būde galimų statyti statinių paskirčių statybos reglamentais;
9. Planuojant teritoriją vadovautis Statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;
10. Koreguojant detalų planą ir keičiant žemės sklypų pagrindinę paskirtį, parengti melioracijos statinių rekonstrukcijos projektą, kuris turės būti įgyvendintas iki inžinerinių tinklų ir pastatų statybos pradžios;
11. Rengiant projektą vadovautis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 „Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, Lietuvos Respublikos želdynų įstatymu;
12. Pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir/ar būdą nustatyti vadovaujantis Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-09-29 nutarimu Nr. 1073 „Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo patvirtinimo“;
13. Servitutai nustatomi vadovaujantis Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004-10-14 nutarimu Nr. 1289 „Dėl Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu, Civiliniu kodeksu, Lietuvos Respublikos žemės įstatymu“;
14. Projekto tikslai turi neprieštarauti įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams;
15. Nepažeisti viešojo intereso;
16. Šalia planuojamo sklypo yra centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai. Išsiimti prisijungimo sąlygas iš UAB „Kauno vandenys“. Rekomenduojame, kad šioje teritorijoje būtų įrengiami centralizuoti tinklai;
17. Vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės tarybos 2019 m. rugsėjo 26 d. sprendimu TS-345 „Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano patvirtinimo“ sklypas yra prie teritorijos kurioje yra esami paviršiniai nuotekų tvarkymo sprendiniai. Rekomenduojame teritorijoje numatyti centralizuotą paviršinių nuotekų tvarkymą. Prisijungimo sąlygas išsiimti iš UAB „Giraitės vandenys“;
18. Vadovautis kitų institucijų išduotomis planavimo sąlygomis;
19. Projektą derinti su Kauno rajono savivaldybės administracija.

4.6. 2023-02-03 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos Nr. REG262473

Žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
2023-04-DPK-S.AR	7	15	0

- 1) Vadovaujantis taisyklių „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“ patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 nuostatomis, numatyti vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų išorės gaisrams gesinti išdėstymą, privažiavimo kelius, apsisukimo aikšteles, gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimą.

4.7. 2023-02-06 Telia Lietuva, AB Nr. REG262664:

- 1) Patikrinus Jūsų pateiktą žemės sklypo planą nustatyta, kad jo teritorijoje yra paklota Telia Lietuva, AB trasos su esamais ryšių kabeliais. Projektuojant statinių ir inžinerinių tinklų statybos darbus, numatyti apsaugines zonas dėl esamų požeminių ryšių komunikacijų išsaugojimo (perkėlimo) ir trasas į naujus objektus.

4.8. 2023-02-10 Nacionalinės visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Nr. REG263738

1. Sklypo plane nurodyti aplinkinį užstatymą, išskiriant gyvenamąsias ir visuomenines teritorijas.
2. Patikslinti sklype planuojamų/esamų objektų veiklos pobūdį.
3. Įvertinti planuojamoje teritorijoje esamą situaciją (aplinkos oro tarša, kvapų, triukšmo ir kitų fizikinių veiksnių sukeliamą žmogaus sveikatai kenksmingą aplinkos taršą) ir jos pakitimus, realizavus planavimo sprendinius.
4. Nustačius visuomenės sveikatos rizikos veiksnių galimus ribinių verčių viršijimus, numatyti valdymo bei kompensacines priemones, kurios užtikrintų rizikos veiksnių atitiktį visuomenės sveikatos saugos reikalavimams, kaip tai numatyta Lietuvos Respublikos visuomenės sveikatos priežiūros įstatymo nuostatose.
5. Užtikrinti, kad planuojamų objektų veikla nepažeistų kitų visuomenės sveikatos saugos reglamentų (higienos normų) ir visuomenės sveikatos saugą reglamentuojančių teisės aktų.
6. Esant gyvenamų namų užstatymui, vadovautis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji namai" nuostatomis.

Duomenys apie planuojamą teritoriją pateikti esamo būklės įvertinimo aiškinamajame rašte IKS-2023-04_DPK_EBI.AR

5. DPK sprendiniais sprendžiamos probleminės situacijos.

5.1. Naujai planuojamo sklypo Nr. 4 esančių pastatų priklausinys-valymo įrenginiai lieka už planuojamo sklypo ribų, nes sklypas planuojamas pagal pardavimo metu nustatytą naudojimosi tvarką (žr. rinkmenoje 2023-04-DPK_priedai psl. 27-28).. Valymo įrenginiai buvo įrengti iki parduodant sklypo dalį su jame esančiais statiniais. Pardavimo metu buvo aišku, kad valymo įrenginiai lieka už parduodamo sklypo dalies ribų.

Problemos sprendimo būdas- planuojamas servitutas kloti tinklus, juos prižiūrėti, aptarnauti. Sklypų Nr. 4 ir Nr. 1, kuriame yra valymo įrenginiai, tokiam sprendiniui pritaria.

5.2. Nenustatytos tikslios įregistruotų servitutų ribos, vietos (neužkoordinuota). Servitutų vietos, ribos, plotai tikslinami DPK sprendiniais. Sklypų savininkai ir naudotojai tokiam sprendiniui pritaria.

5.3. Vandentiekio tinklų ir statinių , skirtų išorės gaisrams gesinti išdėstymas. Pagal 2023-02-03 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos Nr. REG262473 išduotas planavimo sąlygas, vadovaujantis taisyklių „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (patvirtintos 2013-12-31, įsakymu Nr. D1-995/1-312) nuostatomis turi būti suplanuotas vandentiekio tinklų ir statinių ,

Žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
IKS-2023-04-DPK_S.AR	8	15	0

skirtų išorės gaisrams gesinti išdėstymas. Sąlyga neišpildoma, nes DPK rengimo tikslas - padalinti sklypą į dalis pagal nupirkto sklypo dalis, kitaip sakant atskirti nupirkto sklypo dalis, kad liktų vienas savininkas.

Dviejuose atidalinamose sklypuose (sprendinių brėžiniuose sklypai Nr. 2 ir Nr. 3) artimiausius dešimt metų statyba nenumatoma. Kitame atskiriamame sklype Nr. 4 yra sodybinio užstatymo tipo gyvenamasis namas su priklausiniais, sklypas užstatytas, naudojamas, vystyti teritorijos neplanuojama.

Atskyrus nupirkto sklypo dalis, likus vienam savininkui, likusiai daliai bus rengimas kitas DPK, kurio tikslas bus padalinti likusią sklypo dalį į sklypus užbaigiant gyvenamojo sodybinio užsakymo kvartalo formavimą.

Todėl tinklų ir statinių išdėstymą tikslinga planuoti rengiant likusios kvartalo dalies sudalinimo į sklypus, skirtus sodybinio užstatymo tipo gyvenamiesiems namams statyti rengimo metu, kitu atveju teks išdėstymą perplanuoti, suplanuotas šiuo DPK sprendiniais išdėstymas didelė tikimybė, kad netiks ir teks keisti šio detaliojo plano sprendinius norint pakeisti tinklų ir statinių išdėstymą, tai bereikalingos išlaidos. **Kad sąlyga būtų išpildyta DPK sprendinių brėžinyje Nr. IKS-2023-04-DPK_S_B_03 nurodyta atitinkama privalomoji sąlyga- vystant sklypų Nr. 1,2,3 teritoriją suplanuoti vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų išorės gaisrams gesinti išdėstymą.**

5.4. Nėra priešgaisrinio apsisukimo privažiavimo iki sklypų gale. Pagal 2023-02-03 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos Nr. REG262473 išduotas planavimo sąlygas, vadovaujantis taisyklių „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (patvirtintos 2013-12-31, įsakymu Nr. D1-995/1-312) nuostatomis turi būti suplanuotas privažiavimo kelias, apsisukimo aikštelės specialiosios paskirties automašinoms.

Problemos sprendimo būdas- laikinai, iki kol bus padalintas planuojamas žemės ūkio paskirties sklypas Nr. 1 į mažesnius sklypus ir pakeista jų paskirtis į kitą, esamo pravažiavimo gale, šalia esamos transformatorinės formuojama apsisukimo aikštelė. Sklypų savininkai ir naudotojai tokiame sprendiniui pritaria. Kitu DPK sprendiniais, kuris bus rengiamas užbaigus šį, suplanavus apsisukimo aikštelę, suplanuotai šio DPK sprendiniais aikštei panaikinti rengti naujo DPK, jos panaikinimui neprivaloma.

5.5. Privažiavimas; tinklų klojimui, eksploatacijai, priežiūrai skirti servitutai iki esamos AB „ESO“ transformatorinės. Nėra suplanuotų ir įteisintų privažiavimo, tinklų klojimo, eksploatacijai, priežiūrai skirtų servitutų iki esamos transformatorinės AB „ESO“ naudai. Turi būti sprendžiama kartu su AB „ESO“ ne DPK apimtyje.

5.6. Per siauras (nėra 12 m pločio) privažiavimas iki planuojamų sklypų. Privažiavimas iki sklypų plotis nesiekia 12 m pločio (pačioje siauriausioje vietoje yra 6,21 m), kad ateityje jis galėtų įgyti gatvės statusą (žr. 3 pav.). Šio DPK sprendiniais planuojamos teritorijos naudojimas neintensyvėja- sklype Obelynės g. 31, Ringaudų k., Ringaudų sen., Kauno raj. esantis vienbutis gyvenamasis namas naudojamas pagal tiesioginę jo paskirtį ir dabar, jam DPK sprendiniais planuojamas atskiras sklypas Nr. 4. Du naujai planuojami vienbučių – dvibučių būdo sklypai Nr. 2 ir 3 artimiausius dešimt metų neplanuojami užstatyti, tikslas yra juos atskirti nuo esamo sklypo, siekiant, kad

Žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
2023-04-DPK-S.AR	9	15	0

[illegible]

0

6.2. A.B. (planavimo iniciatorius) ir jo sutuoktinė E. B. keletu etapų (pirkimo pardavimo sutartys Nr. 19KU-3965 (2015.09.23), Nr. 19KU-4123 (2017-09-25), Nr. 19KU-3635 (2019-10-10) nusipirko konkrečias, atitinkamose naudojimosi tvarkose (paskutinė nustatyta pirkimo- pardavimo sutartyje Nr. 19KU-3635 (2019-10-10)) žemės sklypo dalis, kurios DPK metu yra atskiriamos nuo sklypo Obelynės g. 35, Ringaudų k., Ringaudų sen., Kauno r. sav.

Iš dviejų dalių suformuojamas atskiras sklypas, trečia dalis prijungiama prie DPK sprendinius apimančio sklypo kadastrinis Nr. 5250/0005:0286, sklypo adresas Ringaudų k., Ringaudų sen., Kauno r. sav. Pakeičiama naujai suplanuotų **sklypų Nr. 2 ir 3** paskirtis į kitą, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos būdą (G1), nustatomas naudojimo režimas (žr. 5 pav.):

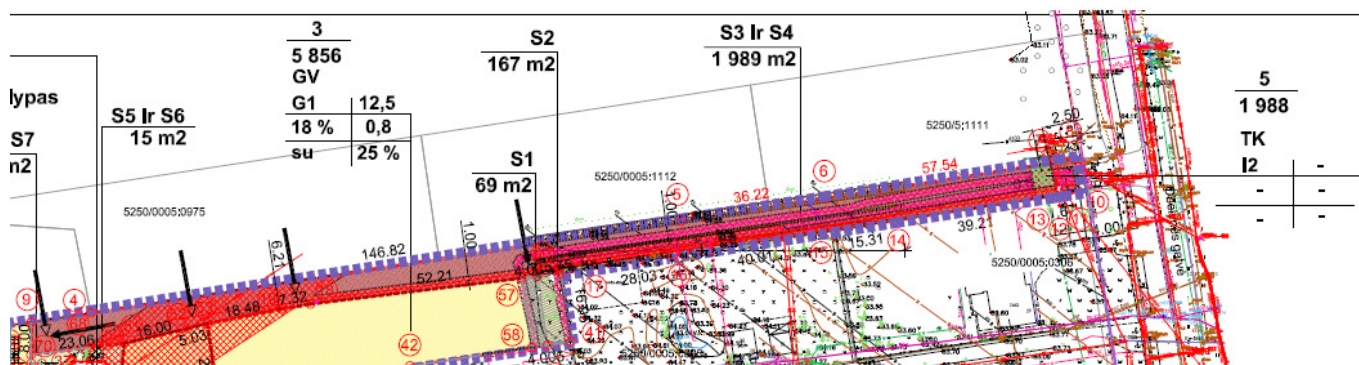


5 pav. DPK sprendinių ištrauka: planuojamas sklypai Nr. 2 ir 3

6.3. Siekiant užtikrinti patogesnę teritorijos naudojimą, dalinamo sklypo dalis, DPK sprendiniuose pažymėta **Nr. 5, suplanuota atskiru sklypu**, jo paskirtis pakeista į kitą tikslu suformuoti susisiekimui ir inžineriniam

Žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
2023-04-DPK-S.AR	11	15	0

tinklam tiesti skirtą sklypą, kuriuo galėtų naudotis aplinkinių įregistruotų sklypų savininkai ir naudotojai (žr. 6 pav.), tam tikslui suplanuoti atitinkami servitutai (žr. pagrindinį sprendinių brėžinį Nr. IKS-2023-04-DPK_S_B_02).



6 pav. DPK sprendinių ištrauka: planuojamas sklypai Nr. 5

Norint dalinti sklypą Nr. 1 į smulkesnius sklypus, keisti jų paskirtį į kitą, privaloma pravažiavimą praplatinti iki norminio ar naujai planuojant išduotuose planavimo sąlygose nurodyto pločio. Kad sąlyga būtų išpildyta DPK sprendinių brėžinyje Nr. IKS-2023-04-DPK_S_B_03 nurodyta atitinkama privalomoji sąlyga- vystant kitos paskirties veiklą sklypo Nr. 1 teritorijoje privaloma praplatinti privažiavimo kelią iki minimalaus pločio nurodyto teisės aktuose arba pagal išduotas planavimo sąlygas.

6.4. Suplanuoti nauji teritorijai naudoti reikalingi **servitutai**, patikslintos esamų servitutų vietos, plotai, nustatytos esamų servitutų koordinatės (nebuvo nustatytos).

6.5. Pagal 2023-02-03 UAB „Giraitės vandenys“ išduotas planavimo sąlygas Nr. REG262499 išnagrinėta galimybė prisijungti prie centralizuotų **lietaus kanalizacijos tinklų**, nuvedimo į artimiausią atvirą vandens telkinį, melioracijos griovį, alternatyvūs paviršinių lietaus nuotekų nuvedimo būdai: nuo suplanuotų sklypų Nr. 2 ir Nr. 3 paviršiniai lietaus vandenys bus nuvedami į sklype Nr. 3 esantį prūdą (žr. 7 pav.):



7 pav. Ortofoto ištrauka iš REGIA

Žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
IKS-2023-04-DPK_S.AR	12	15	0

6.6. 2023-02-06 UAB „Kauno vandenys“ išduotose planavimo sąlygose Nr. REG262859 nurodyta „sudaryti vandens tiekimo ir nuotekų nuvedimo tinklų schemą prisijungiant prie Obelynės gatvėje esančių, privačiomis lėšomis įrengtų d110 mm vandentiekio ir 200 mm ūkio – buitės nuotekų tinklų“. Sąlyga neišpildoma, nes nėra poreikio: planuojamas sklypas Nr. 4 turi naujai įrengtus vietinius valymo įrenginius. Sklypuose Nr. 2 ir 3 artimiausius dešimt metų neplanuojama vykdyti veiklos. **Vandens tiekimo ir nuotekų nuvedimo klausimai** bus sprendžiami techninių projektų rengimo metu, kai bus aišku kas ir kur bus statoma, kokie vandens kiekiai reikalingi. Jei DPK sprendiniuose bus nurodyti vandens tiekimo ir nuotekų nuvedimo sprendiniai, jie bus fiktyvūs, pažeidžiantys sklypo savininkų teises nes reikės rengti naują DPK kurio tikslas bus pakeisti vandens tiekimo ir nuotekų nuvedimo sprendinius.

6.7. 2023-02-10 Kauno rajono savivaldybės administracijos išduotų planavimo sąlygų Nr. REG263715 10 punkte nurodyta „...keičiant žemės sklypų pagrindinę paskirtį, parengti **melioracijos statinių rekonstrukcijos projektą**, kuris turės būti įgyvendintas iki inžinerinių tinklų ir pastatų statybos pradžios“. Sąlyga neišpildoma. Naujai planuojame sklype Nr. 4 jau vykdoma veikla, sklypas užstatytas įregistruotais vienbučiu gyvenamuoju sodybinio užstatymo tipo pastatu ir jo priklausiniais, gerbūvis sutvarkytas. Naujos statybos nenumatomos. Melioracijos įrenginiai/ statiniai nebus judinami.

Sklypuose Nr. 2 ir 3 artimiausius dešimt metų statybos nenumatomos, neaišku nei kas bus statoma, nei kur, todėl neaišku ar yra poreikis iškelti melioracijos įrenginius, tinklų atkarpas.

Norint statyti planuojamuose sklypuose Nr. 1,2,3,4 privaloma parengti melioracijos statinių rekonstrukcijos projektą jei melioracijos statiniai ir įrenginiai patenka į statomų statinių zonas) ir jo sprendinius įgyvendinti iki inžinerinių tinklų ir pastatų statybos pradžios. Kad sąlyga būtų išpildyta DPK sprendinių brėžinyje Nr. IKS-2023-04-DPK_S_B_03 nurodyta atitinkama privalomoji sąlyga.

6.8. 2023-02-10 Nacionalinės visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos išduotose planavimo sąlygose Nr. REG263738 nurodyta įvertinti planuojamoje teritorijoje **aplinkos oro taršą, kvapų, triukšmo ir kitų fizinių veiksnių sukeliamą žmogaus kenksmingą aplinkos taršą ir jų pakitimus realizavus sprendinius**.

Pagal Aplinkos apsaugos agentūros 2023-11-24 duomenis Oro užterštumo lygio indeksas (OUI) aplink planuojamą teritoriją žemas arba labai žemas (atitinkamai pagal konkrečius aspektus) (žr. 8 pav.). Planuojama sklypuose veikla ženklios įtakos oro taršai neturės.

Aplink planuojamą teritoriją nėra triukšmo ar kvapus skleidžiančių šaltinių, kurie galėtų skleisti viršijančius normatyvinius leidžiamus rodiklius. Planuojama sklypuose veikla ženklios įtakos didinant triukšmo ar neleistinų kvapų lygį neturės. Atlikti skaičiavimus netikslinga.

Sklypas Nr. 1 lieka žemė ūkio paskirties kaip ir dabar yra, veikla lieka ta pati, sklype Nr. 4 yra įregistruotas sodybinio tipo gyvenamasis namas su priklausiniais- įgyvendinus DPK sprendinius sklype veikla neintensyvėja, veiklos rūšis nekinta. Suplanuotų sklypų Nr. 3 ir 4 artimiausius dešimt metų neplanuojama urbanizuoti, keisti juose

Žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
2023-04-DPK-S.AR	13	15	0

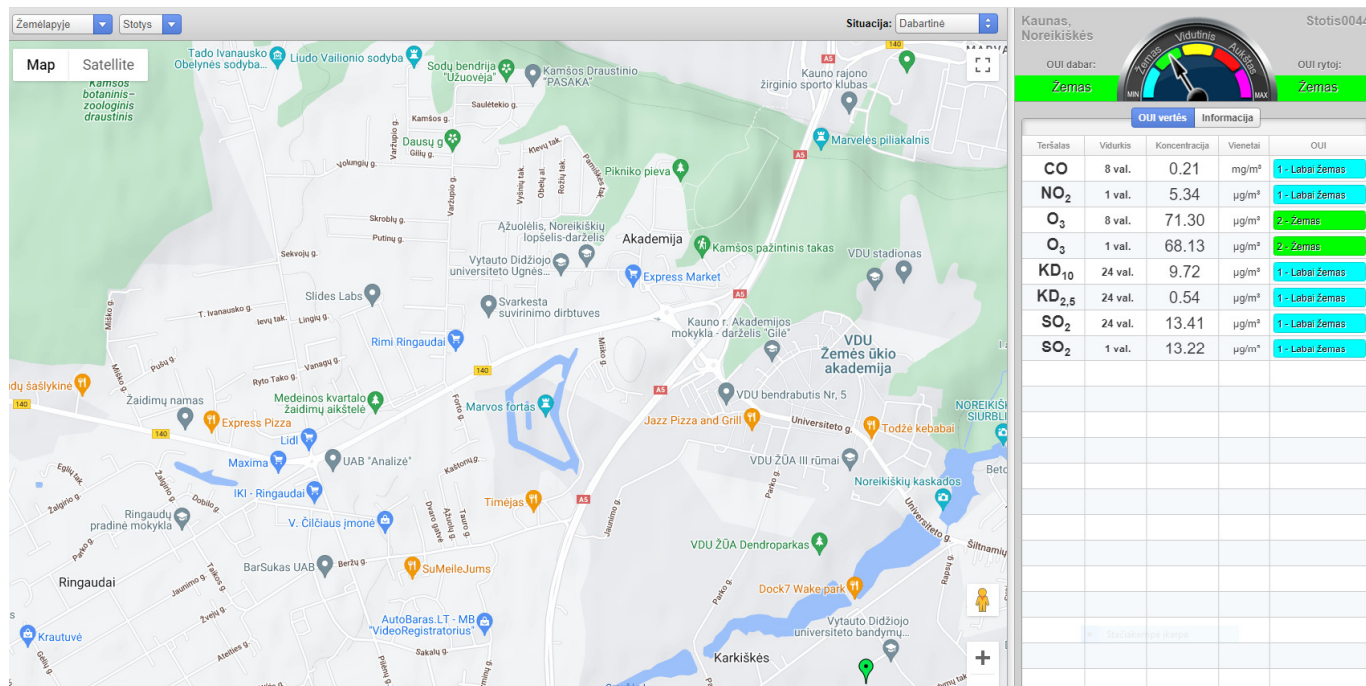
Studijos adresas A. Mickevičiaus g. 23-4. LT-44245 Kaunas

Telefono numeris +370 687 91105

El. Paštas inga.stanioniene@iksstudija.lt

veiklos rūšies (vykdomą veiklą žr. 7 pav.), sklypu Nr. 5 ir dabar yra važiuojama, jame sukloti inžineriniai tinklai. Sklypo natūrinis naudojimo būdas, intensyvumas nesikeičia.

DPK sprendiniai nepažeidžia visuomenės sveikatos saugos reglamentų (higienos normų) ir visuomenės sveikatos saugą reglamentuojančių teisės aktų.



7 pav. Ortofoto ištrauka iš REGIA

6. 9. Konkrečios **privalomųjų želdynų plotų ir parkavimo vietos** DPK sprendiniai nenurodytos. Suplanuotas sklype Nr. 4 užstatytas (žr. 7 pav.), sklypuose Nr. 2 ir 3 artimiausius dešimt metų statybos nenumatomos, neaišku nei kas bus statoma, nei kur. Jei DPK sprendiniuose bus nurodytos konkrečios žaliųjų plotų ir parkavimo vietos, jos bus fiktyvios, prievolė apspręsti šiuos sprendinius pažeis sklypo savininkų teises nes reikės rengti naują DPK kurio tikslas bus pakeisti žaliųjų plotų ar/ ir parkavimo vietas. Šie sprendiniai sklypuose Nr. 2,3,4 turi būti apsprendžiami rengiant techninius projektus.

6.10. Kita aktuali informacija apie planuojamą teritoriją. Nagrinėjama teritorija nepatenka į saugomų teritorijų ribas ir jų apsaugos zonas, kultūros paveldo objektų, jų teritorijas ir apsaugos zonas, teritorijoje nėra paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir šių telkinių pakrantės apsaugos juostų. Nagrinėjamoje teritorijoje nėra miškų ir valstybinės reikšmės miškų plotų, bet už keleto sklypų, nagrinėjamos teritorijos vakaruose yra miško masyvas (žr. 4 pav.):

Žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
IKS-2023-04-DPK_S.AR	14	15	0



7 pav. Planuojamos teritorijos vakaruose esantis miško masyvas

Planuojamoje teritorijoje nėra saugotinių želdynų. Planuojamoje teritorijoje esančiuose sodybinio užstatymo sklypuose vyrauja vejose su dekoratyviniais medžiais ir krūmais, vaismedžiais ir vaiskrūmiais, žemės ūkio paskirties sklypai užžėlę savaimine žole, neeksploatuojami.

Esamos būklės brėžinys parengtas naudojant *Topografijos ir inžinerinės infrastruktūros informacinės sistemos* duomenis.

Pagal darbų programą, patvirtintą Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-12-28, įsakymu Nr. ĮS-4513, koncepcija nerengiama. SPAV nerengiamas. Atviras konkursas urbanistinei idėjai nerengiamas. Sprendinių vertinimas neatliekamas.

Trečiųjų asmenų interesai DPK sprendiniais nepažeidžiami.

Žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
2023-04-DPK-S.AR	15	15	0