

UŽSAKOVAS

KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

OBJEKTAS

**KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO
1-ASIS KEITIMAS**

ŽYMUO

SS 11-086-BPL

DATA

2012 m.

DALIS

ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

DIREKTORIUS

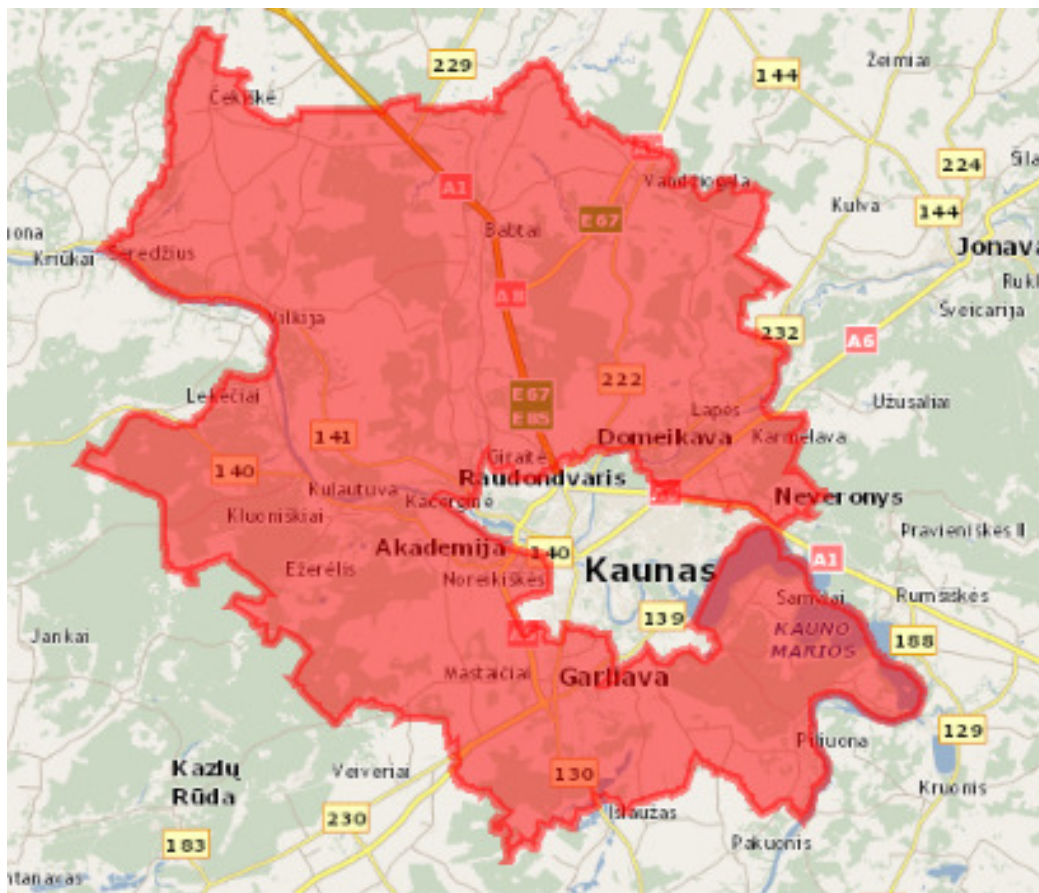
DONATAS MISIŪNAS

PROJEKTO VADOVĖ

dr. KRISTINA GAUČĖ, at. Nr. 24203, 17693

MOKSLINIS VADOVAS

prof. habil. dr. PRANCIŠKUS JUŠKEVIČIUS, at. Nr. 17



Rengėjų sąrašas:

Projekte atliktos funkcijos	Vardas, pavardė
Projekto vadovė	dr. Kristina Gaučė (at. Nr. 24203; 17693)
Mokslinis vadovas	Prof. habil. dr. Pranciškus Juškevičius (at. Nr. 17)
Projekto dalies vadovė	Vita Salapėtienė (at. Nr. 23337)
Kraštovaizdžio specialistė	Snaiguolė Bezarienė
Atsakinga inžinierė	Eleonora Grablevskienė
Inžinierė	Audronė Miniotaitė
Inžinierius	Jonas Damidavičius
Grafinės dalies įgyvendinimas (GIS)	Julita Seliava
Grafinės dalies įgyvendinimas (GIS)	Elena Romanovska
Grafinės dalies įgyvendinimas (GIS)	Rita Dapkuvienė

TURINYS

I ESAMA BŪKLĖ	5
1. Bendrojo plano keitimo poreikis ir priežastys	5
2. Plėtros teritorijų planavimą įtakančių veiksnių analizė	9
2.1 Socialinė ir ekonominė aplinka	9
2.2 Gyventojų skaičiaus prognozės	11
2.3 Žemės naudojimas, urbanistinė plėtra	13
2.4 Pageidavimų analizė	17
2.5 Urbanistinės plėtros apribojimai	20
3. Inžinerinės infrastruktūros plėtojimas, naudingosios iškasenos	36
4. Gamtinės aplinkos įvertinimas	40
5. Atskirų gyvenamųjų teritorijų apibūdinimas	47
5.1 Kulautuvos miestelis	47
5.2 Vilkijos miestas	57
5.3 Kačerginės miestelis	70
5.4 Ringaudai	81
5.5 Domeikava	92
6. Urbanistinės plėtros potencialas – urbanistinei struktūrai	101
6.1 Urbanistinės plėtros poreikis	101
6.2 Pasiūlymai urbanistinei struktūrai	102
Priedas. Seniūnų apklausos anketiniai duomenys	106

Grafinė dalis**Esamos būklės grafinė dalis:**

1. Žemės naudojimo brėžinys (M 1:50 000);
2. Teritorijų įsisavinimo brėžinys (M 1:50 000);
3. Inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo sistemos brėžinys (M 1:50 000);
4. Gamtos ir kultūros paveldas, rekreacija, turizmas (M 1:50 000);
5. Teritorijų, kurioms nuo 2009 iki 2012 metų yra patvirtinti detalieji, specialieji planai, schema (M 1:100 000);
6. Miškų išdėstymo ir naudingųjų iškasenų schema (M 1:100 000);
7. Schema „Kauno rajono savivaldybės teritorijoje parengti teritorijų planavimo dokumentai“;
8. Schema „Įsisavinamos teritorijos teritorinių apribojimų atžvilgiu“;
9. Schema „Esami apribojimai bei inžinerinė infrastruktūra „Kauno rajono savivaldybės bendrajame plane“ numatytų plėtros teritorijų atžvilgiu“.
10. Kulautuvos mstl. Žemės naudojimo brėžinys (M 1:10 000);
11. Kulautuvos mstl. Apribojimų schema;
12. Kulautuvos mstl. Inžinerinės infrastruktūros schema;
13. Kulautuvos mstl. Pagrindinių traukos objektų schema;
14. Vilkijos m. Žemės naudojimo brėžinys (M 1:10 000);
15. Vilkijos m. Apribojimų schema;
16. Vilkijos m. Inžinerinės infrastruktūros schema;
17. Vilkijos m. Pagrindinių traukos objektų schema;
18. Kačerginės mstl. Žemės naudojimo brėžinys (M 1:10 000);

19. Kačerginės mstl. Apribojimų schema;
20. Kačerginės mstl. Inžinerinės infrastruktūros schema;
21. Kačerginės mstl. Pagrindinių traukos objektų schema;
22. Ringaudai. Žemės naudojimo brėžinys (M 1:10 000);
23. Ringaudai. Apribojimų schema;
24. Ringaudai. Inžinerinės infrastruktūros schema;
25. Ringaudai. Pagrindinių traukos objektų schema;
26. Domeikava. Žemės naudojimo brėžinys (M 1:10 000);
27. Domeikava. Apribojimų schema;
28. Domeikava. Inžinerinės infrastruktūros schema;
29. Domeikava. Pagrindinių traukos objektų schema.

I ESAMA BŪKLĖ

1. Bendrojo plano keitimo poreikis ir priežastys

Kauno rajono teritorija turi išteklius, kurie lemia rajono patrauklumą gyventi, investuoti, poilsiauti, nes Kauno rajonas:

- yra metropolinio centro – Kauno miesto, įtakos areale (Kauno miesto žiedas);
- išsidėstęs sąlyginai netoli Lietuvos sostinės – Vilniaus;
- yra tarptautinės svarbos transportinis ir logistikos mazgas, kurio sudėtyje centrinis Lietuvos krovininis–keleivinis Karmėlavos aerouostas, Laisvoji ekonominė zona, būsimasis centrinis logistikos terminalas su Eurovėžės geležinkelio stotimi, didelės galimybės regeneruoti upių uostą kroviniams bei turizmui;
- yra trijų didžiausių Lietuvos upių–Nemuno, Neries ir Nevėžio, santakoje. Visos upės tinkamos krovininei ir keleivinei–turistinei laivybai;
- yra trijų didžiausių Lietuvos upių bei mažesnių Jiesios ir Dubysos santakoje, turtingas miškų masyvais, dėl to identifikuojamas kaip europinės svarbos turizmo ir poilsio arealas.

Kauno rajono urbanistinis karkasas plėtojasi įtakojamas Kauno miesto - pagrindinio rajono metropolinio centro, ir senųjų prekybos traktų tinkle išsivysčiusių nedidelių miestelių bei gyvenviečių. Urbanistinę aplinką smarkiai įtakoja gamtinis karkasas - formuojamas 3 didžiausių Lietuvos upių santakos, Kauno marių, miškų masyvų ir upelių. Karkasui reikšmingi: tarptautinių auto, oro geležinkelio bei vandens transporto koridoriai kertantys rajoną (*informacijos šaltinis: Kauno rajono bendrojo plano monitoringo ataskaita*).

Visos aukščiau paminėtos Kauno rajono savivaldybės teritorijos savybės (palanki geografinė padėtis, išvystyta susisiekimo infrastruktūra, gausūs gamtiniai ištekliai, kt.) teigiamai įtakoja Kauno rajono savivaldybės socialinę ir ekonominę aplinką (žr. 2.1 skyrių). Taigi augant gyventojų skaičiui, verslo subjektų interesams itin svarbu suderinti fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių, visuomenės, savivaldybių ir valstybės interesus dėl teritorijų naudojimo bei veiklos plėtojimo jose sąlygų.

Šiuo metu Kauno rajono plėtra vykdoma vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo planu, patvirtintu 2009-01-29 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-1.

2010-02-18 Kauno rajono savivaldybės taryba priėmė sprendimą Nr. TS-77 „Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo būtinumo“.

Vadovaujantis Savivaldybės teritorijos bendrojo plano rengimo taisyklėmis bendrųjų planų sprendiniai rengiami 10 metų laikotarpiui, todėl įvertinus šiuo metu galiojančio bendrojo plano sprendinius Bendrojo plano pakeitimo sprendiniai rengiami laikotarpiui iki 2019 metų.

Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo tikslai (pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo keitimo darbų programą):

- patikslinti teritorijos tvarkymo, naudojimo ir apsaugos prioritetus, teritorijų funkcines zonas;
- patikslinti prioritetinės ir neprioritetinės plėtros teritorijas prie gyvenviečių;
- patikslinti bendrojo naudojimo ir rekreacines teritorijas;
- patikslinti komercinės paskirties objektų bei pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijas;
- patikslinti naudingųjų iškasenų teritorijų ribas, taip pat sužymėti naujas;
- išsamiau išnagrinėti gamtinio karkaso teritorijas, atsižvelgiant į rajono plėtros gaires;
- atlikti alternatyvios energetikos plėtojimo galimybių analizę ir nustatyti tam tinkamas teritorijas;

- detalizuoti Domeikavos k., Ringaudų k., Kačerginės mstl., Kulautuvos mstl. ir Vilkijos m. sprendinius (šios gyvenamosios vietovės analizuojamos ir planuojamos stambesniu masteliu dėl ypatingai didelio jų urbanizavimo intereso ir jį ribojančių veiksnių gausos, vietovių turistinio potencialo ir kt.)

Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-asis pakeitimas rengiamas vadovaujantis:

- **savivaldybės teritorijos bendrąjį planavimą reglamentuojančiais teisės aktais:** Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo nuostatomis, Savivaldybės teritorijos bendrojo plano rengimo taisyklėmis.

- **planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais:** Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo planu, Kauno apskrities teritorijos bendrojo planu, Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo planu bei kitų rajono teritorijoje parengtų teritorijų planavimo dokumentų (susisiekimo komunikacijų, inžinerinės infrastruktūros, turizmo ir rekreacijos plėtros ir kt.) sprendiniais bei nuostatomis. Taip pat įvertinti parengti detalieji planai, bei su Kauno rajono savivaldybe besiribojančių savivaldybių bendrųjų planų sprendiniai.

- **plano rengimo metu surinkta, plano pakeitimui aktualia, informacija:** Kauno rajono savivaldybės seniūnų apklausos duomenimis, Lietuvos statistikos departamento duomenimis, Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos duomenimis, Lietuvos hidrometeorologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos klimatologijos skyriaus duomenimis, VĮ Valstybės žemės fondo duomenimis, VĮ Registrų centro duomenimis, inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių duomenimis, Kauno rajono savivaldybės bendrojo plano pakeitimui suinteresuotų asmenų pateiktais pasiūlymais.

- **kitais planavimą įtakančiais dokumentais:** Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo keitimo darbų programa, Kauno rajono savivaldybės Gyvenimo ir veiklos kokybės gerinimo strategija 2007-2013, Kauno regiono plėtros planu iki 2020 metų, Kauno regiono turizmo plėtros strategija 2007-2013 metams, Kauno rajono vietos plėtros 2007-2013 m. strategija, taip pat atskirų ministerijų patvirtintos ūkio šakų plėtros programų nuostatomis, plano pakeitimo parengimui išduotomis planavimo sąlygomis:

1. 2011-02-01 Kauno rajono savivaldybės administracijos Urbanistikos skyriaus planavimo sąlygos Nr. BP-1;
2. 2010-12-31 LR Aplinkos ministerijos Kauno RAAD planavimo sąlygos Nr. STS-840;
3. 2010-10-26 N.Ž.T. prie Žemės ūkio min. Kauno r. žemėtvarkos skyriaus planavimo sąlygos Nr. 1.9-154;
4. 2010-11-04 Kultūros paveldo prie KM Kauno teritorinio padalinio planavimo sąlygos Nr. 2K-2081;
5. 2010-11-03 AB "Lietuvos dujos" Kauno filialo planavimo sąlygos Nr. G-19999;
6. 2010-11-16 AB "VST" planavimo sąlygos Nr. TS-10-02-5509;
7. 2010-11-10 Kauno r. sav. administracijos Kelių ir transporto sk. planavimo sąlygos Nr. 2V-706;
8. 2010-10-28 Kauno r. sav. administracijos Žemės ūkio sk. planavimo sąlygos Nr. 2416;
9. 2010-10-28 Kauno r. sav. administracijos Ekologo sk. planavimo sąlygos Nr. SR-ES-57;
10. 2010-11-03 Kauno visuomenės sveikatos centro planavimo sąlygos Nr. 60-709(6);
11. 2010-11-02 Būsto ir urbanistinės plėtros agentūros Kauno padalinio planavimo sąlygos Nr. 1.1-1206;
12. 2010-11-08 Kauno r. sav. administracijos Statybos ir komunalinio ūkio sk. planavimo sąlygos Nr. 2-74;
13. 2010-11-04 UAB "Kauno vandenys" planavimo sąlygos Nr. 54-1891;
14. 2010-12-09 AB "Lietuvos dujos" planavimo sąlygos Nr. 7-215-1613;
15. 2010-10-28 Lietuvos automobilių kelių direkcijos prie Susisiekimo ministerijos planavimo sąlygos Nr. PS-304;

16. 2010-11-12 Civilinės aviacijos administracijos planavimo sąlygos Nr. 7-215-1613;
17. 2010-11-26 Panemunių regioninio parko direkcijos planavimo sąlygos Nr. T10-18;
18. 2010-11-08 Kauno marių regioninio parko direkcijos planavimo sąlygos Nr. T1-7.3-30/V3-322;
19. 2011-01-04 LITGRID turtas, AB planavimo sąlygos Nr. SD-15;
20. 2010-11-16 Kauno apskrities VPK Kauno r. PK Vieš. tv. sk. planavimo sąlygos Nr. 20-65-2-S-7714;
21. 2010-11-05 Kauno apskrities VPK Kelių policijos valdybos planavimo sąlygos;
22. 2010-11-22 AB "Kauno energija" planavimo sąlygos Nr. 7/282;
23. 2011-01-24 Kauno m. sav. administracijos Miesto plėtros departamento Urbanistikos skyriaus planavimo sąlygos Nr. R-7561;
24. 2011-01-18 VĮ Vidaus vandenų kelių direkcijos planavimo sąlygos;
25. 2010-12-31 Kauno r. sav. administracijos Ekonomikos sk. planavimo sąlygos Nr. ES-242.

Kitų institucijų raštai dėl planavimo sąlygų:

1. 2010-12-16 VĮ Kauno aerouosto raštas Nr. V1-0793-1.9;
2. 2010-12-17 Kauno apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos raštas Nr. 13-1854;
3. 2010-11-12 AB "Lietuvos geležinkeliai" raštas Nr. 2-5560;
4. 2010-10-28 VĮ "Kauno regiono keliai" raštas Nr. V8-309;
5. 2010-05-10 AB "TEO LT" raštas Nr. T-10/1199.

Atlikus plėtros teritorijų planavimą įtakančių veiksnių analizę, bei įvertinus bendrojo plano (bei jo pakeitimo) galiojimo laikotarpį, nustatyti tokie bendrojo plano keitimo poreikiai bei priežastys:

Plėtros teritorijų pakeitimo tikslinimo (optimizavimo) poreikis:

- Bendras prognozuojamas vidutinis prieaugis iki 2019 m. – 5250 gyv., minimalus – 2660, maksimalus – 9590 gyv. Tokiu atveju bendras vidutinis rajono gyventojų skaičius galėtų būti apie 95 tūkst.gyv. (žr. 2.2 skyrių);
- Skaičiuojamasis žemės poreikis gyvenamajai statybai, apskaičiuotas įvertinant prognozuojamus 2019 m. optimistinį, vidutinį ir pesimistinį gyventojų skaičių bei tas pačias sąlygas, skiriasi nuo BP numatyto poreikio nuo 22 iki 82 kartų, nuo DP ir SP suformuotų plotų – 18 – 64 kartų (žr. 6.1 skyrių);
- apie 40 proc. bendruoju planu suplanuotų prioritutinės plėtros gyvenamųjų teritorijų veikla ribojama įvairių gamtinės, kultūros paveldo teritorijų bei inžinerinės infrastruktūros objektų apribojimų. Neprioritetinėse teritorijose – 50 procentų (žr. 6.1 skyrių);
- žemės poreikis gamybos, komunalinio ūkio, verslo ir panašioms reikmėms, tiesiogiai nesusijusioms su gyventojų aptarnavimu, yra visiškai neapibrėžtas. Taigi planavimas tampa hipotetiniu, todėl per ilgesnį laikotarpį atsiranda poreikis numatyta paskirtį keisti kita. Parengtame BP numatytos konkrečios šių veiklų teritorijos, tačiau ar jos yra priimtinos, nėra aišku (žr. 6.1 skyrių);

Bendrojo plano pakeitime būtina detaliau, labiau diferencijuotai reglamentuoti veiklą plėtros bei gamtinio karkaso teritorijose:

- daugiau kaip 50 proc. specialiaisiais planais suplanuotų teritorijų nepatenka į bendruoju planu numatytas urbanistinės plėtros teritorijas (žr. 2.3 skyrių);
- maždaug 40 proc. visų parengtų detaliųjų planų ir >50 proc. specialiųjų planų parengta teritorijose, kuriose galioja urbanistinę veiklą ribojantys veiksniai (žr. 2.5 skyrių);
- bendrojo plano reglamentas jo naudotojams turi sudaryti galimybes vienodai suvokti galimas veiklas ir plėtros sąlygas teritorijose. Bendrojo plano pakeitime numatoma panaikinti problemines situacijas, kai neaišku kuriai funkcinėi zonai priskiriamas sklypas, t.y. koreguoti nuostatą, kad skirtingų režimų zonų kertamas sklypas ir planuojamas pagal skirtingus režimus.

Bendrojo plano pakeitime patikslinti naudingųjų iškasenų teritorijų ribas:

- bendrojo plano sprendiniuose pažymėtos ne visos naudingųjų iškasenų telkinių teritorijos (žr. 2.5 skyrių, 2.5.12 pav. ir 2.1.13 pav.), todėl susiduriama su naudingųjų iškasenų telkinių eksploatavimo problemomis.

Bendrojo plano pakeitime optimizuoti gamtinio karkaso teritorijas, aiškiau reglamentuoti veiklas jose (žr. 4 skyrių):

-bendrajame plane GK teritorijos pažymėtos neatsižvelgiant į pakitusią žemėnaudą, kelių tinklą, infrastruktūros objektus.

-GK teritorijoms nebuvo nustatyti konkretūs siektini rodikliai, tvarkymo kryptys ar reglamentai, įtakojantys kraštovaizdžio informacinio–estetinio potencialo didinimą, architektūrinės erdvinės kompozicijos formavimą, želdynų sistemos plėtojimą, gyvenamosios aplinkos kokybės gerinimą.

-bendrajame plane gamtiniame karkase nedetalizuotas ekologinis tinklas - tai apsunkina struktūrų, užtikrinančių migracijos funkcijų palaikymą, formavimą.

-nemaža vietų, kur skirtingose BP skyriuose tai pačiai teritorijai numatomi gana prieštaringi teritorijos naudojimo reglamentai, susikerta urbanistinės plėtros ir GK prioritetai. Ypač probleminis GK statuso įgyvendinimas urbanizuotose teritorijose arba teritorijose, kurias numatoma urbanizuoti, o sklypai yra nedideli ir neužtenka ploto formuoti po 2010 m. liepos 16 d. GK nuostatų pataisų numatytus atskirųjų želdynų sklypus (ne mažesni kaip 50 % sklypo ploto ir atskirais sklypais).

Bendrojo plano pakeitime nustatyti alternatyvios energetikos plėtojimo galimybes. Šiuo metu galiojančiame bendrajame plane alternatyvios energetikos klausimas beveik nesprendžiamas, todėl atsiradus realiam alternatyvios energetikos plėtotojų interesui bendrasis planas tampa šią veiklą ribojančiu veiksnium.

Bendrojo plano pakeitime ištaisyti technines, bendrajame plane identifikuotas, klaidas:

- atlikti grafinės dalies koregavimą- „baltų dėmių“ ir juostų tarp funkcinių zonų ar zonų ir kelių problemos sprendimas;

-panaikinti skirtingų bendrojo plano brėžinių prieštaravimą arba nesuderinamumą. Parengti vieningus, vienas kitą papildančius ir detalizuojančius sprendinių brėžinius;

- kt.

2. Plėtos teritorijų planavimą įtakančių veiksnių analizė

2.1 Socialinė ir ekonominė aplinka

Kauno rajono savivaldybės teritorijos palanki geografinė padėtis, išvystyta susisiekimo infrastruktūra, gausūs gamtiniai ištekliai, kt. teigiamai įtakoja Kauno rajono savivaldybės socialinę ir ekonominę aplinką. Teritorija yra patraukli gyventi, investuoti, poilsiauti.

Nors bendras Lietuvos gyventojų skaičius pastarąjį dešimtmetį dėl neigiamo natūralaus prieaugio, emigracijos ir kitų priežasčių nuolat mažėjo, Kauno rajono savivaldybės gyventojų skaičiaus didėjimas yra akivaizdus (žr. 2.1.1 ir 2.1.2 lenteles). Nuo 1959 iki 2012 metų Kauno rajono gyventojų skaičius išaugo nuo 67 tūkst. iki 89,5 tūkst. gyventojų.

2.1.1 lentelė. Gyventojų skaičiaus pokytis (%) (vertinamas gyventojų skaičius metų pradžioje, informacijos šaltinis: Statistikos departamentas prie LR Vyriausybės).

Metai	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Lietuvos Respublika	-0,33	-0,37	-0,48	-0,60	-0,64	-0,54	-0,55	-0,49	-0,62	-2,54
Kauno apskritis	-0,40	-0,45	-0,67	-0,83	-0,70	-0,54	-0,53	-0,47	-0,63	-2,81
Kauno m. sav.	-0,82	-0,77	-1,27	-1,32	-0,94	-0,70	-0,71	-0,93	-1,04	-3,36
Kauno raj. sav.	0,79	0,88	1,65	0,55	0,63	0,73	1,14	2,27	1,73	-1,04

Informacijos šaltinis: Statistikos departamentas prie LR Vyriausybės.

2.1.2 lentelė. Demografiniai rodikliai Kauno rajono savivaldybės teritorijoje (informacijos šaltinis: Statistikos departamentas prie LR Vyriausybės).

Metai	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Gyventojų skaičius metų pradžioje	81373	82012	82736	84104	84569	85100	85721	86701	88666	90196	89262
Gyventojų tankis	54,4	54,8	55,3	56,2	56,5	56,9	57,3	58	59,3	60,3	59,7
Teritorija, km ²	1496	1496	1496	1496	1496	1496	1496	1496	1496	1496	1496
Vidutinis metinis gyventojų skaičius	81692	82374	83420	84336	84835	85411	86211	87684	89431	89729	nėra duomenų

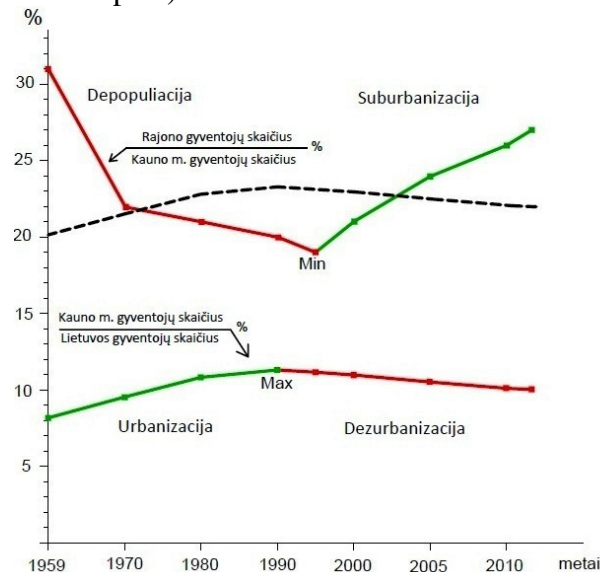
2.1.3 lentelė. Demografiniai rodikliai Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrajame plane detalizuojamose gyvenvietėse (informacijos šaltinis: seniūnų apklausos anketiniai duomenys).

Metai	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Kačerginė	Nėra duomenų	Nėra duomenų	779	786	773	776
Kulautuva	1370	1402	1471	1537	1519	1499
Vilkija	2339	2327	2367	2361	2294	2245
Domeikava	4932	5034	5064	5179	5318	5297
Ringaudai	2516	2567	2611	2765	2897	2972

Nors demografinė Kauno rajono situacijai būdingos teigiamos tendencijos, būtina įvertinti, kad Kauno rajonas yra savarankiškas tik politine administracine prasme. Faktiškai jis yra Kauno aglomeracijos, kaip urbanistinės sistemos dalis ir *de facto* socialiai ir ekonomiškai yra glaudžiai susijęs su Kauno miesto funkcionavimu. Todėl siūlome žvelgti sistemškai:

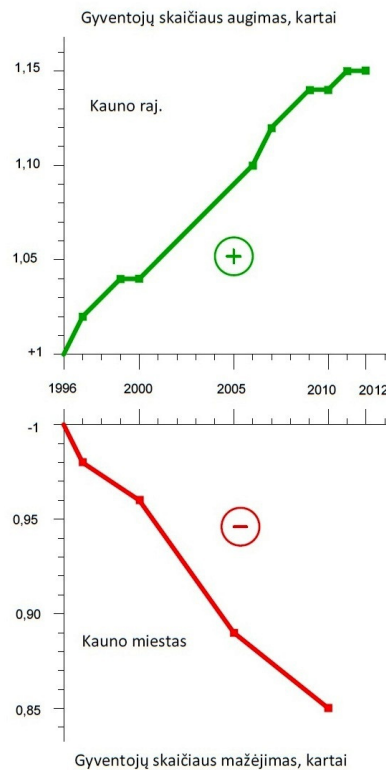
- ne veltui visuotinai priimta planuoti miestą kaip aglomeracijos branduolį kartu su jo aplinka. Tuo visada pasiekiamas sinerginis efektas. Lietuvoje paprastai planuojami administraciniai vienetai. Tačiau nagrinėjant gyventojų raidos tendencijas būtina atsižvelgti į Kauno miesto ir jo rajono sistemą,
- 50 metų raidos laikotarpyje ryškūs du periodai: iki maždaug 1993 m. vyko rajono depopuliacijos ir Kauno miesto urbanizacijos procesas. T.y. rajono gyventojų skaičius palyginus su Kauno miesto gyventojų skaičiumi sumažėjo nuo 31 proc. iki 19 proc. Priežastys - patrauklesnės darbo, būsto, atlyginimo galimybės Kaune. Po 1993 m. situacija

pasikeitė – rajono gyventojų skaičius ėmė augti ir 2012 m. sudarė 27 proc. Tai suburbanizacijos procesas, senai žinomas Europos, Šiaurės Amerikos miestams. Jo prielaidos yra privati žemės nuosavybė ir aukštas automobilizacijos lygis. Kauno mieste atvirkščiai – deurbanizacijos procesas, santykinai didesnis palyginus su šalies gyventojų skaičiaus mažėjimu (žr. 2.1.1 pav.).



2.1.1 pav. Procesai, apibūdinantys gyventojų skaičiaus pokytį

- pagal statistinius 1996-2012 m. duomenis matoma labai glaudi, tačiau atvirkščia koreliacija tarp rajono ir Kauno miesto gyventojų skaičiaus augimo tempų – rajone išaugo 1,15 karto, mieste – sumažėjo 0,85 karto (žr. 2.1.2 pav.)



2.1.2 pav. Gyventojų skaičiaus pokytis Kauno rajone ir Kauno mieste

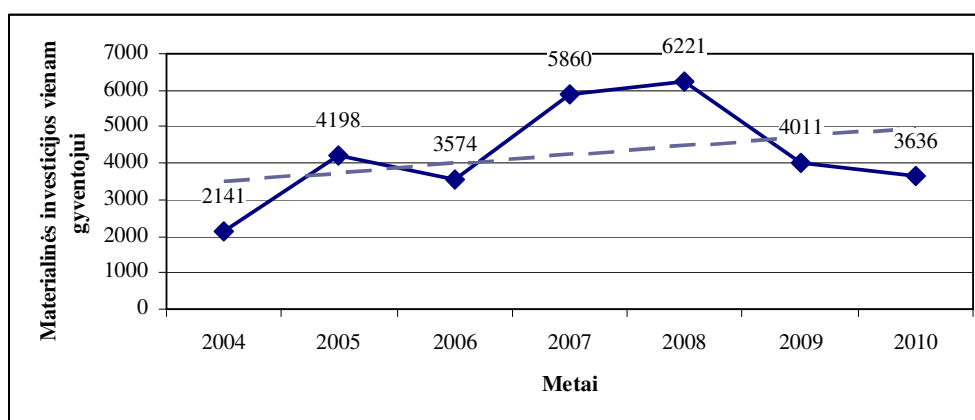
Pagal materialinių investicijų, tenkančių vienam gyventojui, skaičių (žr. 2.1.4 lentelę) Kauno rajonas yra vienas iš daugiausiai investicijų įsisavinančių rajonų Lietuvoje. Iš daugiau kaip 40-ies

rajonų savivaldybių, Kauno rajonas, pagal materialinių investicijų, tenkančių vienam gyventojui, skaičių yra 10-oje vietoje (po Elektrėnų sav., Kretingos r. sav., Druskininkų sav., Visagino sav., Vilniaus m. sav., Klaipėdos r. sav., Klaipėdos m. sav., Vilniaus r. sav., Neringos sav.).

2.1.4 lentelė. Materialinės investicijos, tenkančios vienam gyventojui įvairiose savivaldybėse (informacijos šaltinis: Statistikos departamentas prie LR Vyriausybės).

Metai	Lietuva	Kauno apskr.	Kauno m. sav.	Kauno r. sav.
2004	4032	3319	4384	2141
2005	5192	4390	5592	4198
2006	6760	5523	7416	3574
2007	9401	7607	10081	5860
2008	8564	6878	8391	6221
2009	4667	3298	3304	4011
2010	3634	2721	2898	3636
Vidutiniškai:	6035,71	4819,43	6009,43	4234,43

Tačiau nors pagal vyraujančią 2004–2010 m. tendenciją (žr. 2.1.3 pav.), materialinių investicijų lygis vienam gyventojui minėtu laikotarpiu didėjo, tačiau per paskutiniuosius du-tris metus, šių investicijų smarkiai sumažėjo. Tikėtina, kad artimiausiu metu investicijų ne daugės, tačiau mažės arba jos stabilizuosis. Atsižvelgiant į šį faktą, ir statybos mastai turėtų sulėtėti, gali reikėti mažiau gyvenamajai statybai tinkamų teritorijų plėtros. Gyvenamųjų teritorijų plėtra gali būti reikalinga ne dėl gyventojų skaičiaus augimo, tačiau gyvenimo kokybės gerinimui, gyvenamo būsto dydžio vienam gyventojui atžvilgiu, antrojo būsto poreikiui tenkinti.



2.1.3 pav. Materialinės investicijos vienam gyventojui Kauno r. sav. Punktyrine linija žymi vyraujančią tendenciją

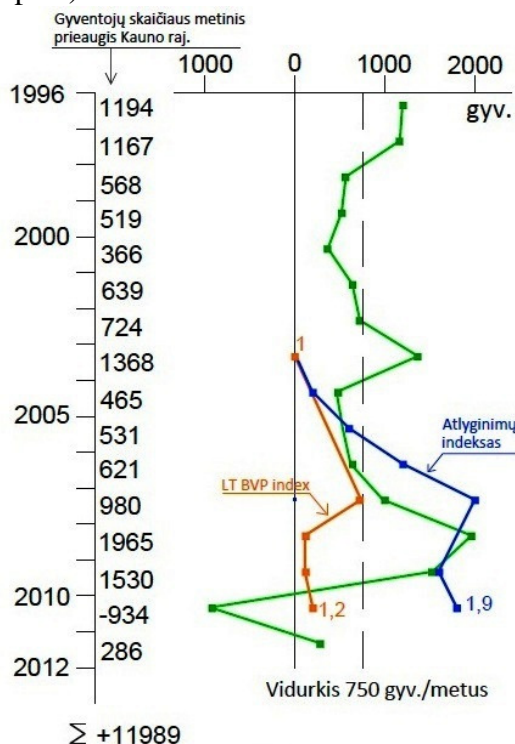
2.2 Gyventojų skaičiaus prognozės

Gyventojų skaičius yra pagrindinis parametras, kuriuo remiantis iš esmės nustatomi visi kiti išvestiniai dydžiai būtini BP parengti ar koreguoti.

- remiantis 2.1 skyriuje pateiktais statistiniais dėsningumais, galima daryti prielaidą, kad iki 2019 m. rajono gyventojų skaičius augs panašiais tempais kaip pastaruosius 6 metus. Tuo labiau, kad rajono BP galiojimo laikotarpis trumpas – 7 metai.
- rajono gyventojų vidutinis metinis prieaugis labai skirtingas: nuo – 934 iki +1965 gyv. Vidutinis prieaugis – 750 gyv./metus, minimalus vidutinis prieaugis 380 gyv./metus, maksimalus vidutinis – 1370 gyv./metus. (žr. 2.2.1 pav.). Bendras prognozuojamas vidutinis prieaugis iki 2019 m. – **5250 gyv., minimalus – 2660, maksimalus – 9590 gyv.**

Tokiu atveju bendras vidutinis rajono gyventojų skaičius galėtų būti apie 95 tūkst.gyv. Tačiau yra daug veiksnių, kurie gali keisti buvusias tendencijas. Jie sunkiai konkrečiai įvertinami, tačiau verti dėmesio:

- cikliška pasikartojančios ekonominės krizės. Netgi nedideliame 2004-2011m. laikotarpyje pastebimas gyventojų prieaugio rajone ryšys su šalies realiojo BVP ir vidutinio atlyginimo *neto* indeksais (žr. 2.2.1 pav.).



2.2.1 pav. Gyventojų prieaugio rajone ryšys su šalies realiojo BVP ir vidutinio atlyginimo *neto* indeksais

- tokie ekonominiai veiksniai kaip degalų kainos, lengvųjų automobilių išlaikymo išlaidos, žemės įsigijimo ir žemės mokesčių dydžiai ir jų skirtumai rajone ir mieste šiais metais ir ateinančiais lyg ir numatomas ryškus didėjimas, statybos ir būstų kainų diferenciacija,
- dabartinius faktinio (ne politinio) Kauno miesto gyvavimo ciklo etapus dezurbanizaciją – suburbanizaciją gali pakeisti priešingas etapas – reurbanizacija - gyventojų grįžimas atgal į miestą. Tokie grįžimai nėra reti. Jeigu Kauno socialinis, ekonominis ir kitoks patrauklumas išaugtų ir viršytų rajono patrauklumą, jo vystymosi potencialas gali sunykti. Tai gali sukelti ir socialinės infrastruktūros, darbo vietų pasiūlos ar jų pasirinkimo stoka,
- paprastai priemiesčiuose kuriasi apsirūpinusios bent vienu automobiliu, jaunesnės, labiau pasiturinčios šeimos, todėl čia didesnė natūralaus prieaugio ir spartesnio rajono augimo tikimybė. Ir atvirkščiai – dėl tokios lokalios emigracijos miesto gyventojai sensta, todėl gyventojų skaičius gali mažėti daug sparčiau. Todėl
- priemiesčių augimas didins kasdieninės švytuoklinės migracijos (darbo, studijų kelionės) koncentruotus lengvųjų automobilių srautus pagrindiniuose keliuose į Kauną. Kitų miestų patirtis rodo, kad taip kamščių problema iš miesto gatvių tinklo persikelia į pagrindinius kelius – įvažiavimus į miestą,
- dėl nepaprastai didelės darbingo amžiaus gyventojų emigracijos sumažės ar praktiškai neliks gyventojų galinčių papildyti Kauno rajono gyventojų skaičių tokiais tempais kaip pastaruoju dešimtmečiu.

2.3 Žemės naudojimas, urbanistinė plėtra

LR Žemės fondo duomenimis, didžiausią Kauno rajono savivaldybės teritorijos dalį užima žemės ūkio naudmenos ir miškai (žr. 2.3.1 lentelę). Užstatytos teritorijos sudaro apie 5 proc. Kauno rajono savivaldybės teritorijos.

2.3.1 lentelė. Kauno rajono teritorijų balansas pagal Lietuvos Respublikos žemės fondą

Eil. Nr.	Teritorijos	Plotas, ha	Ploto dalis, proc.
1	Miškai	48958,30	32,7
2	Vandenys	7399,05	4,9
3	Žemės ūkio naudmenos	77144,7	51,6
4	Užstatyta teritorija	7102,99	4,7
5	Kitos teritorijos (keliai, kita žemė)	8990,43	6,0
	VISO	149595,47*	100

* iš jų LEZ teritorija 459 ha.

Šiuo metu galiojantis Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas apibrėžia teritorijų planavimo lygmenis ir uždavinius, nustato planuojamos teritorijos vystymo erdvinę koncepciją ir teritorijos bei apsaugos principus. Jame nurodytos Kauno rajono vystymosi kryptys, plėtros prioritetai.

Atlikus bendrojo planu numatytą plėtros teritorijų analizę, nustatyta, kad buvo suplanuota apie 9427 ha prioritinės plėtros gyvenamųjų teritorijų (bendrojo plano sprendiniuose numatytas prognozuotas gyvenamųjų teritorijų poreikis, jeigu vidutinis sklypo dydis 15 arų – apie 439 ha). Kitų suplanuotų plėtros teritorijų plotas – apie 2710 ha (žr. 2.3.2 lentelę ir „Išsavinamų teritorijų brėžinį“).

2.3.2 lentelė. Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano plėtros teritorijos

Eil. Nr.	Planuojama plėtra	Plotas, ha
1.	Gyvenamosios teritorijos	9427
1.1	prioritinės plėtros gyvenamosios teritorijos	2715
1.2	neprioritinės plėtros gyvenamosios teritorijos	6712
2.	Kitos teritorijos	2710
2.1	prioritinės plėtros pramonės teritorijos	2400
2.2	neprioritinės plėtros pramonės teritorijos	310
3.	VISO PLĖTROS TERITORIJŲ	12137

Kauno rajono bendrasis planas įgyvendinamas per žemesnio lygmens planavimo dokumentus, kurie konkretizuoja bendrojo plano sprendinius. Bendrasis planas buvo parengtas siekiant išvengti chaotiško rajono vystymosi, nustatyti plėtros prioritetus, numatyti teritorijos urbanistinės sistemos plėtojimo ir atskirų jos elementų plėtros bendras kryptis.

Kauno rajono savivaldybės teritorijoje parengtų detaliųjų ir specialiųjų planų suvestiniai duomenys pateikti 2.3.3 lentelėje.

2.3.3 lentelė. Kauno rajono savivaldybės teritorijoje parengtų teritorijų planavimo dokumentų suvestiniai duomenys

Eil. Nr.	Planavimo dokumentai	Plotas, ha	Kiekis, vnt.
1.	Parengti iki 2009m.	Detalieji planai	2734,17
		Specialieji planai	1625
2.	Parengti po 2009m.	Detalieji planai	7449,4
		Specialieji planai	427
3.	Visi parengti teritorijų planavimo dokumentai	Detalieji planai	1378,49
		Specialieji planai	879
		4041,24	35
		4112,66	2504
		11490,64	462

Kauno rajono savivaldybės teritorijoje parengti šie dokumentai (pateikiami teritoriškai ar strategiškai svarbiausi):

1. Strateginio planavimo dokumentai:

- Kauno rajono savivaldybės Gyvenimo ir veiklos kokybės gerinimo strategija 2007-2013;
 - Kauno regiono plėtros planas iki 2020 metų;
 - Kauno regiono turizmo plėtros strategija 2007-2013 metams;
 - Kulautuvos gyvenamosios vietovės atitikimo kurortinės teritorijos statusui pagrindimas (galimybių studija);
 - Kauno rajono vietos plėtros 2007-2013 m. strategija.
2. Teritorijų planavimo dokumentai, kurių sprendiniai numatomi rajono mastu:
- Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas;
 - Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas;
 - Kauno rajono šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimas;
 - Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemos;
 - Kauno rajono savivaldybės teritorijos infrastruktūros objektų – degalinių išdėstymo specialusis planas;
 - Dviračių takų (trasų) Nevėžio regione specialusis planas;
 - Parengtos planavimo sąlygos šiems planavimo dokumentams rengti: Kauno rajono savivaldybės teritorijos infrastruktūros objektų bei teritorijų ir potencialių taršos šaltinių sklaidos schemos papildymo – specialusis planas ir Kauno rajono savivaldybės teritorijos Civilinės saugos sprendinių (Riboto naudojimo) dokumentas – specialusis planas.
3. Teritorijų planavimo dokumentai, kurių sprendiniai numatomi lokalioms teritorijoms:
- Jiesios kraštovaizdžio draustinio tvarkymo planas;
 - Nevėžio kraštovaizdžio draustinio tvarkymo planas;
 - Panemunių regioninio parko tvarkymo planas bei Panemunių regioninio parko, jo zonų ir buferinės apsaugos zonos ribų planas;
 - Kauno marių regioninio parko ir jo zonų bei buferinės apsaugos zonos ribų planas;
 - Kauno laisvosios ekonominės zonos specialusis planas;
 - Parengtos planavimo sąlygos šiems planavimo dokumentams rengti: Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Karmėlavos mstl. ir Ramučių k. vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo magistralinių tinklų išdėstymo specialusis planas ir Dviračių trasų per Akademijos, Ringaudų ir Kačerginės seniūnijas specialusis planas.

Kauno rajono savivaldybės teritorijoje buvo parengta daug lokalių teritorijų planavimo dokumentų, numatant gyvenamąją statybą. Suvestiniai duomenys apie parengtus detaliuosius ir specialiuosius planus pateikti 2.3.4 lentelėje ir brėžinyje „Įsisavinamų teritorijų brėžinys“.

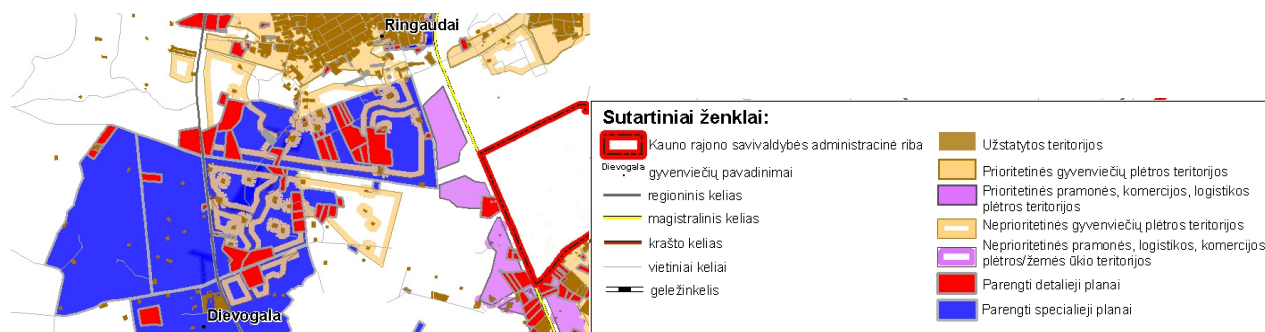
2.3.4 lentelė. Kauno rajono savivaldybės teritorijoje parengti teritorijų planavimo dokumentai bendrojo plano sprendiniuose numatytos plėtros teritorijų atžvilgiu

Eil. Nr.	Planavimo dokumentai		Plotas, ha	Dalis nuo visų parengtų det. ar spec. planų
1.	Teritorijų planavimo dokumentai patenkantys į BPL plėtros teritorijas	Detalieji planai	1216,2	44,48 %
		Specialieji planai	3409,9	46,24 %
2.	Teritorijų planavimo dokumentai nepatenkantys į BPL plėtros teritorijas	Detalieji planai	1518,0	55,52 %
		Specialieji planai	3964,9	53,76 %

Pastaba: BPL plėtros teritorijos: prioritutinės plėtros gyvenamosios teritorijos, neprioritutinės plėtros gyvenamosios teritorijos, prioritutinės plėtros kitos (pramonės, rekreacijos ir bendro naudojimo) teritorijos, neprioritutinės plėtros pramonės teritorijos.

Bendrojo plano sprendiniais nustatant plėtros teritorijas, buvo neatsižvelgta į jau parengtus detaliuosius ar specialiuosius planus (žr. 2.3.1 pav.), o po bendrojo plano patvirtinimo buvo rengiami detalieji ir specialieji planai už prioritetinių ar neprioritetinių plėtros teritorijų ribų (žr. 2.3.4 lentelę).

Ypač didelius plotus sudarė specialiaisiais planais suplanuotos teritorijos, nepatenkančios į BP plėtros teritorijas (jos sudarė ~52 proc. visų detaliaisiais ir specialiaisiais planais suplanuotų teritorijų).



2.3.1 pav. Parengti specialiojo ir detaliojo planavimo dokumentai BP sprendiniais numatytų plėtros teritorijų atžvilgiu (ištrauka iš schemos „Kauno rajono savivaldybės teritorijoje parengti teritorijų planavimo dokumentai“)

Per laikotarpį nuo Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo (nuo 2009 m.) buvo patvirtinti 914 teritorijų planavimo dokumentai (žr. brėžinį „Įsisavinamų teritorijų brėžinys“). Iš jų 35 specialieji planai ir 879 detalieji planai. Suvestiniai detaliųjų planų duomenys pateikiami 2.3.5 lentelėje.

2.3.5 lentelė. Nuo 2009 m. parengtų teritorijų planavimo dokumentų suvestiniai duomenys

Eil. Nr.	Teritorijos, kuriose vykdoma plėtra	Bendras plotas, ha	2009-2012 m. pr. įsisavintos teritorijos	
			parengti detalieji planai, ha	parengti specialieji planai, ha
1.1	Prioritėtinėse plėtros teritorijose	17711	272,2	960,4
1.1.1	gyvenamosios plėtros teritorijose	2715	212,3	99,6
1.1.2	pramonės plėtros teritorijose	1350	38,2	397,9
1.1.3	miškų plėtros teritorijose	13646	21,7	462,9
1.2	Neprioritėtinėse plėtros teritorijose	7022	233,8	1074,8
1.2.1	gyvenamosios plėtros teritorijose	6712	218,2	1074,8
1.2.2	pramonės plėtros teritorijose	310	15,6	0
1.3	Esamai užstatytose teritorijose	7103,0	142,6	139,8
1.5	Kt. teritorijose	17759	729,9	1866
1.4	VISO	149595	1378,5	4041

Įvertinus detaliaisiais planais įsisavintas teritorijas (žr. 2.3.6 lentelę), galima daryti išvadą, kad didžiausią dalį ploto atžvilgiu sudarė žemės ūkio teritorijos (apie 41 proc.), tačiau pagal parengtų planavimo dokumentų skaičių – detalieji planai, kuriais numatyta gyvenamoji statyba (apie 59 proc.). Todėl nors teritoriniu požiūriu, įsisavinami didesni žemės ūkio ar inžinerinės infrastruktūros teritorijų, tačiau dažniau tenka spręsti gyvenamųjų teritorijų žemės keitimo klausimus, dėl ko jie iš esmės šiuo metu yra itin aktualūs.

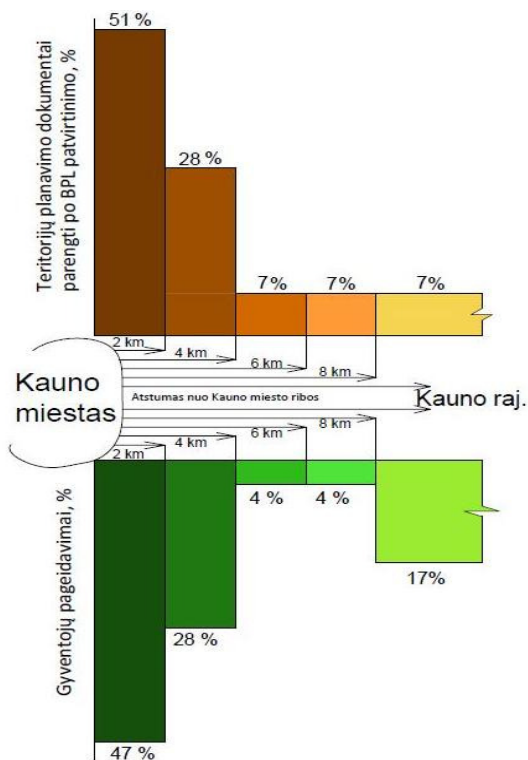
2.3.6 lentelė. Nuo 2009 m. parengtų detaliųjų planų suvestiniai duomenys pagal žemės paskirtį

Žemės naudojimo paskirtis (būdas ar pobūdis)	Žemės ūkio	Miškų ūkio	Kita				
			Gyvenamoji	Inžinerinės inf.	Komercinė ir pramonės	Visuomeninė	Kita specialioji
Plotas, ha	568,17	10,02	305,25	442,05	26,82	8,6	17,54
Ploto dalis, proc.	41,0	0,7	22,1	32,1	1,9	0,6	1,3
Patvirtinta detaliųjų planų, vnt.	314	2	522	5	24	6	6
Detaliųjų planų kiekio dalis, proc.	35,7	0,2	59,4	0,6	2,7	0,7	0,7

Panaši situacija yra ir vertinant patvirtintus specialiuosius planus. Nuo 2009 m. buvo parengti 35 specialieji planai, iš kurių tik du reglamentavo pramoninės ar komercinės teritorijos tvarkymą (žr. 2.3.7 lentelę).

2.3.7 lentelė. Nuo 2009 m. parengtų specialiųjų planų suvestiniai duomenys pagal žemės paskirtį

Žemės naudojimo paskirtis Žemės naudojimo būdas ar pobūdis	Kita	
	Gyvenamoji	Pramonės ir komercinė
Plotas, ha	3489,12	544,88
<i>Ploto dalis, proc.</i>	86,5	13,5
Patvirtinta specialiųjų planų, vnt.	33	2
<i>Specialiųjų planų kiekio dalis, proc.</i>	94,3	5,7



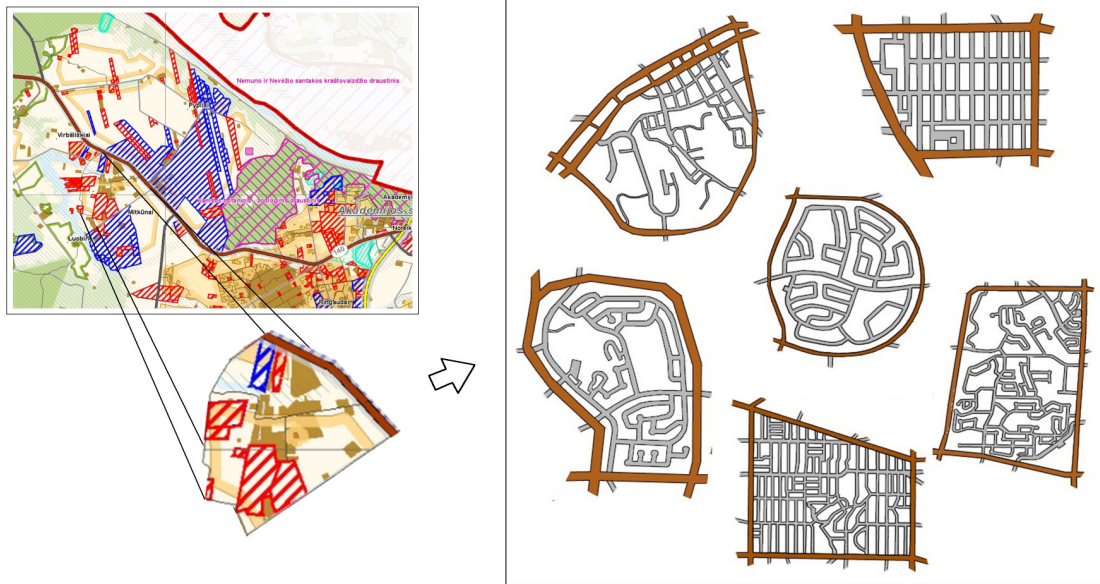
2.3.2 pav. Kauno raj. savivaldybės teritorijoje 2009–2012 m. parengtų teritorijų planavimo dokumentų išsidėstymas Kauno miesto atžvilgiu

Atlikta teritorinė analizuojamu laikotarpiu parengtų teritorijų planavimo dokumentų analizė parodė, kad intensyviausiai yra įsisavinamos teritorijos, esančios arčiausiai Kauno miesto.

Tolstant nuo miesto, teritorijų įsisavinimas ženkliai mažėja. Daugiau kaip 50 proc. visų 2009–2012 m. pr. Kauno rajono savivaldybės teritorijoje parengtų teritorijų planavimo dokumentų yra išsidėstę 2 km spinduliu nuo Kauno miesto teritorijos (žr. 2.3.2 pav.), 28 proc. parengtų teritorijų planavimo dokumentų išsidėstę 2–4 km spinduliu nuo Kauno miesto teritorijos. Tokias teritorijų įsisavinimo tendencijas galima paaiškinti investuotojų ir besikuriančių gyventojų poreikiais savo verslo/gyvenamojoje aplinkoje turėti:

- išvystytą susisiekimo infrastruktūrą (kelius, gatves, viešąjį transportą);
- išvystytą inžinerinę infrastruktūrą;
- socialinės paskirties objektus (mokymo, gydymo įstaigas);
- kasdienio aptarnavimo įstaigas (parduotuves);
- viešąsias erdves;
- kt.

Teritorinė analizė leidžia daryti išvadą, kad naujakuriai labiau orientuojasi į Kauno miesto socialinę ir inžinerinę infrastruktūrą, ir daugumoje atvejų stengiasi išvengti šių teritorijų vystymo Kauno rajono teritorijoje. Tokia situacija susidarė dėl labai didelių šios infrastruktūros išvystymo ir žinoma, eksploatavimo kaštų, kurie esant nekoncentruotam užstatymui tenka mažesniai vartotojui skaičiui ir tokiu būdu išauga. Teikiame pavyzdį, kiek infrastruktūros (gatvių, inžinerinių tinklų) reikia ~100 ha teritorijos pilnam aprūpinimui (žr. 2.3.3 pav.)



2.3.3 pav. Inžinerinės infrastruktūros išvystymo poreikis ~100 ha teritorijoje (kairėje pusėje ištrauka iš Kauno raj. savivaldybės brėžinio, dešinėje – užsienio miestų pavyzdžiai).

Lietuvos Respublikos statistikos departamento duomenimis (žr. 2.3.7 lentelę) 2011 metais pagal statybos leidimų skaičių, Kauno rajoną aplenkė tik Vilniaus miesto ir Klaipėdos rajono savivaldybės.

Vertinant pagal vidutinį naujai statomų būstų naudingąjį plotą (kv.m.), Kauno rajone statomi vieni mažiausių būstų Lietuvoje (mažesni būstai statomi tik Joniškio raj. sav., Visagino sav., Vilniaus m. sav., Palangos m. sav., Klaipėdos m. sav., Zarasų raj. sav., Radviliškio raj. sav. ir Šiaulių raj. sav.) (pagal 2001 m. Lietuvos Respublikos Statistikos departamento duomenis).

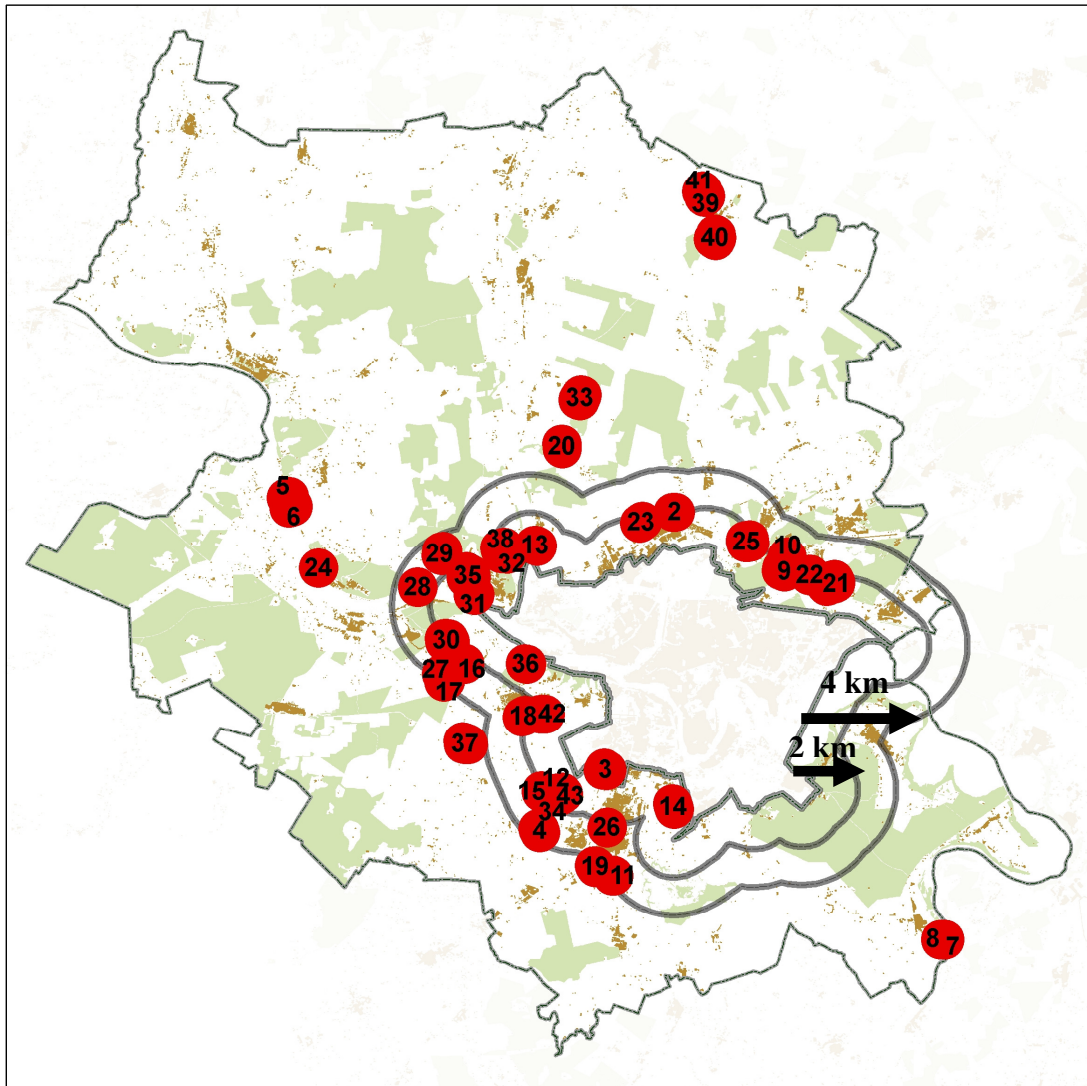
2.3.7 lentelė. Išduotų statybos leidimų skaičius įvairiose savivaldybėse 2011 m. (informacijos šaltinis: Statistikos departamentas prie LR Vyriausybės).

	Vilniaus m. sav.	Klaipėdos m. sav.	Kauno m. sav.	Vilniaus raj. sav.	Klaipėdos r. sav.	Kauno raj. sav.
Statybą leidžiančių dokumentų skaičius, vnt.	707	63	328	440	539	467
Vidutinis būsto naudingasis plotas, m ²	101,1	97,1	149,4	159,1	148,9	121,5

2.4 Pageidavimų analizė

Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo esamos būklės analizės metu (nuo bendrojo plano pakeitimo rengimo pradžios iki 2012 m. kovo 28 d.) buvo gauti 43 žmonių pageidavimai (žr. 2.4.1 pav., iš jų – 30 pageidavimų keisti žemės sklypų paskirtį iš žemės ūkio į kitą paskirtį (į gyvenamosios paskirties pastatų statybos teritorijas) (žr. 2.4.1 lentelę). Dalis gautų pageidavimų yra susiję su gamtinio karkaso „naikinimu“, siekiant ateityje sklypuose numatyti gyvenamųjų pastatų statybas. Pageidavimai keisti žemės sklypų paskirtį į kitos paskirties žemę (gyvenamųjų pastatų statyboms) sudaro 70 proc. nuo visų pageidavimų. Likę pageidavimai – pakeisti Nevėžio kraštovaizdžio draustinio ribas, pakeisti žemės sklypo paskirtį iš žemės ūkio į kitą (pramonės ir sandėliavimo objektų, komercinės paskirties objektų teritorijas) arba tiesiog yra nurodoma informacija, kad teritorijoje rengiamas/parengtas teritorijų planavimo dokumentas ir apibrėžiami jo sprendiniai.

Atlikta teritorinė analizė parodė, kad daugiausia (75 proc.) gautų pageidavimų yra išsidėstę 4 km spinduliu nuo Kauno miesto teritorijos. Tolstant nuo miesto pageidavimų skaičius ženkliai mažėja (žr. žr. 2.4.1 ir pav. 2.3.2 pav.).



2.4.1 pav. Gautų pageidavimų teritorinis pasiskirstymas Kauno rajono savivaldybės teritorijoje

2.4.1 lentelė. Iki 2012 m. kovo 28 d. gautų pageidavimų suvestinė

Nr.	Tikslas	Kad. Nr.
1	gauti informaciją apie plano rengimo eigą	-
2	pakeisti žemės sklypo paskirtį iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios paskirties objektų teritorijos)	521700080075
3	nenurodytas tikslus pageidavimas	524700080496
4	nenurodytas tikslus pageidavimas	524700100115
5	nurodyta informacija apie kuriamą ūkininko ūkio sodybą	520700050390
	nurodyta informacija apie kuriamą ūkininko ūkio sodybą	520700050389
6	nurodyta informacija apie kuriamą ūkininko ūkio sodybą	520700050581
7	pakeisti žemės sklypo paskirtį iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios paskirties objektų teritorijos)	526700070040
8	pakeisti žemės sklypo paskirtį iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios paskirties objektų teritorijos)	526700070151
9	nenurodytas tikslus pageidavimas	523300030172
	nenurodytas tikslus pageidavimas	523300030243
	nenurodytas tikslus pageidavimas	523300030225
	nenurodytas tikslus pageidavimas	523300030493
	nenurodytas tikslus pageidavimas	523300030244
	nenurodytas tikslus pageidavimas	523300030184

Nr.	Tikslas	Kad. Nr.
10	nenurodytas tikslus pageidavimas	523300030522
11	pakeisti žemės sklypo paskirtį iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios paskirties objektų teritorijos)	526000090149
12	pakeisti žemės sklypo paskirtį iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios paskirties objektų teritorijos)	524700070050
13	pakeisti Nevėžio kraštovaizdžio draustinio ribą	528300040491
	pakeisti Nevėžio kraštovaizdžio draustinio ribą	528300040492
14	pakeisti žemės sklypo paskirtį iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios paskirties objektų teritorijos)	526000030277
15	pakeisti žemės sklypo paskirtį iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios paskirties objektų teritorijos)	524700060182
16	"panaikinti" gamtinį karkasą	525000110329
17	pakeisti žemės sklypo paskirtį iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios paskirties objektų teritorijos)	525000120396
18	"panaikinti" gamtinį karkasą/pakeisti žemės sklypo paskirtį iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios paskirties objektų teritorijos)	525000090623
19	"panaikinti" gamtinį karkasą	522700030575
20	nenurodytas tikslus pageidavimas	528300010039
21	pakeisti žemės sklypo paskirtį iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios paskirties objektų teritorijos)	523300110213
22	pakeisti žemės sklypo paskirtį iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios paskirties objektų teritorijos)	523300090865
23	pakeisti žemės sklypo paskirtį iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios paskirties objektų teritorijos)	521700100529
24	pakeisti žemės sklypo paskirtį iš miškų ūkio į kitą (gyvenamosios paskirties objektų teritorijos)	523700020071
25	pakeisti žemės sklypo paskirtį iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios paskirties objektų teritorijos)/įvertinti magistralinio dujotiekio apsaugos zonas	521700130027
	pakeisti žemės sklypo paskirtį iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios paskirties objektų teritorijos)/įvertinti magistralinio dujotiekio apsaugos zonas	521700130032
	pakeisti žemės sklypo paskirtį iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios paskirties objektų teritorijos)/įvertinti magistralinio dujotiekio apsaugos zonas	521700130034
	pakeisti žemės sklypo paskirtį iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios paskirties objektų teritorijos)/įvertinti magistralinio dujotiekio apsaugos zonas	521700130033
26	pakeisti žemės sklypo paskirtį iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios paskirties objektų teritorijos)	524700090012
27	pakeisti žemės sklypo paskirtį iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios paskirties objektų teritorijos)	525000110242
28	pakeisti žemės sklypo paskirtį iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios paskirties objektų teritorijos)	527000100470
29	pakeisti žemės sklypo paskirtį iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios paskirties objektų teritorijos)	527000060150
30	pakeisti žemės sklypo paskirtį iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios paskirties objektų teritorijos)	525000110887
31	pakeisti žemės sklypo paskirtį iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios paskirties objektų teritorijos)	527000100775
32	pakeisti žemės sklypo paskirtį iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios paskirties objektų teritorijos)	527000130151
33	pakeisti žemės sklypo paskirtį iš žemės ūkio į kitą (pramonės ir sandėliavimo objektų, komercinės paskirties objektų teritorijos)	520300070109
34	"panaikinti" gamtinį karkasą/pakeisti žemės sklypo paskirtį iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios paskirties objektų teritorijos)	524700070898
35	pakeisti žemės sklypo paskirtį iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios paskirties objektų teritorijos)	527000100469
36	pakeisti žemės sklypo paskirtį iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios paskirties objektų teritorijos)	525000050471
37	pakeisti žemės sklypo paskirtį iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios paskirties objektų teritorijos)	524700190056
38	"panaikinti" gamtinį karkasą	527000130444
39	pažymėti BP sklypą, kurio paskirtis buvo pakeista į kitą (inžinerinės infrastruktūros teritorijos/susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos - saulės jėgainių statybai, teritorija)	528700020241
40	pažymėti BP sklypą, kurio paskirtis buvo pakeista į kitą (inžinerinės infrastruktūros teritorijos/susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos - saulės jėgainių statybai, teritorija)	528700050151
41	pažymėti BP sklypą, kurio paskirtis buvo pakeista į kitą (inžinerinės infrastruktūros teritorijos/susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos - saulės jėgainių statybai, teritorija)	528700020269
42	pakeisti žemės sklypo paskirtį iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios paskirties objektų teritorijos)	525000060580
43	pakeisti žemės sklypo paskirtį iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios paskirties objektų teritorijos)	524700070046

Pastaba: nuspalvintuose langeliuose pažymėti tie pasiūlymai, kuriais siekiama pakeisti žemės sklypo paskirtį į kitą (gyvenamosios paskirties objektų teritorijas)

2.5 Urbanistinės plėtros apribojimai

Urbanistinę plėtrą (ūkinę veiklą) riboja ne tik teritorijoje galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai (nurodantys urbanizacijos galimybes), bet ir teritorijose galiojančios specialios žemės naudojimo sąlygos ir/arba individualūs teritorijų tvarkymo reglamentai. Šios sąlygos yra nustatomos (žr. brėžinį „Žemės naudojimo brėžinys“):

- gamtinės aplinkos elementams (gamtinio karkaso teritorijoms, paviršiniams vandens telkiniams ir jų pakrantėms, miškams, draustiniams, regioniniams parkams, kt.),
- kultūros paveldo objektų teritorijoms;
- inžinerinės infrastruktūros objektams (susisiekimo infrastruktūros objektams (keliams, degalinėms), inžinerinei infrastruktūrai (dujotiekiui, elektros tinklams, ryšio bokštams, sąvartynams, oro uostui, kapinėms, naudingųjų iškasenų teritorijoms, valymo įrenginiams, vandenvietėms, kt.)).

Įvertinus pagrindinių (teritoriniu požiūriu didžiausių) apribojimų plotus ir jų dalį Kauno rajono savivaldybės teritorijos atžvilgiu, buvo nustatyta, kad didžiausią plotą užima (net apie 70 proc. rajono teritorijos) gamtinio karkaso sąlygojami apribojimai (žr. 2.5.1 lentelę).

2.5.1 lentelė. Svarbiausių urbanistinių apribojimų įvertinimas urbanistinės plėtros atžvilgiu

Apribojimas	Apribojimo plotas Kauno rajono sav. teritorijoje, ha	Apribojimo ploto dalis visos savivaldybės teritorijos atžvilgiu, %
Gamtinio karkaso (GK) sąlygojami apribojimai	~104720	~70 %
Miško žemės naudojimo apribojimai	~48960	~33 %
Kitos saugomos teritorijos	~36430	~24 %
Aerouosto apsaugos ir sanitarinės apsaugos zonos	~11400	~7,6%
Kelių apsaugos zonos	~5740	~4 %
Magistralinio dujotiekio apsaugos zona ir vietovės klasė	~6060 (vietovės klasė)	~4 %

Siekiant nustatyti, kaip veiklos apribojimai buvo įvertinti Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrajame plane bei kaip jie įtakojo teritorijų įsisavinimą (specialiųjų ir detaliųjų planų rengimą), buvo atlikti skaičiavimai, kuriais nustatyta kiek bendruoju planu numatytų plėtros teritorijų ir kiek parengtų specialiųjų ir detaliųjų planų patenka į apribojimų zonas. Šiame skyriuje apžvelgiami tik pagrindiniai (teritoriškai didžiausi ir/ar aktualiausi) Kauno rajono savivaldybės teritorijoje galiojantys apribojimai (pažymėti esamos būklės brėžinyje „Žemės naudojimas“). Suvestiniai teritorijų, suplanuotų bendruoju planu, specialiaisiais ir detaliaisiais planais, duomenys pateikiami 2.5.2 lentelėje ir 2.5.1 pav.

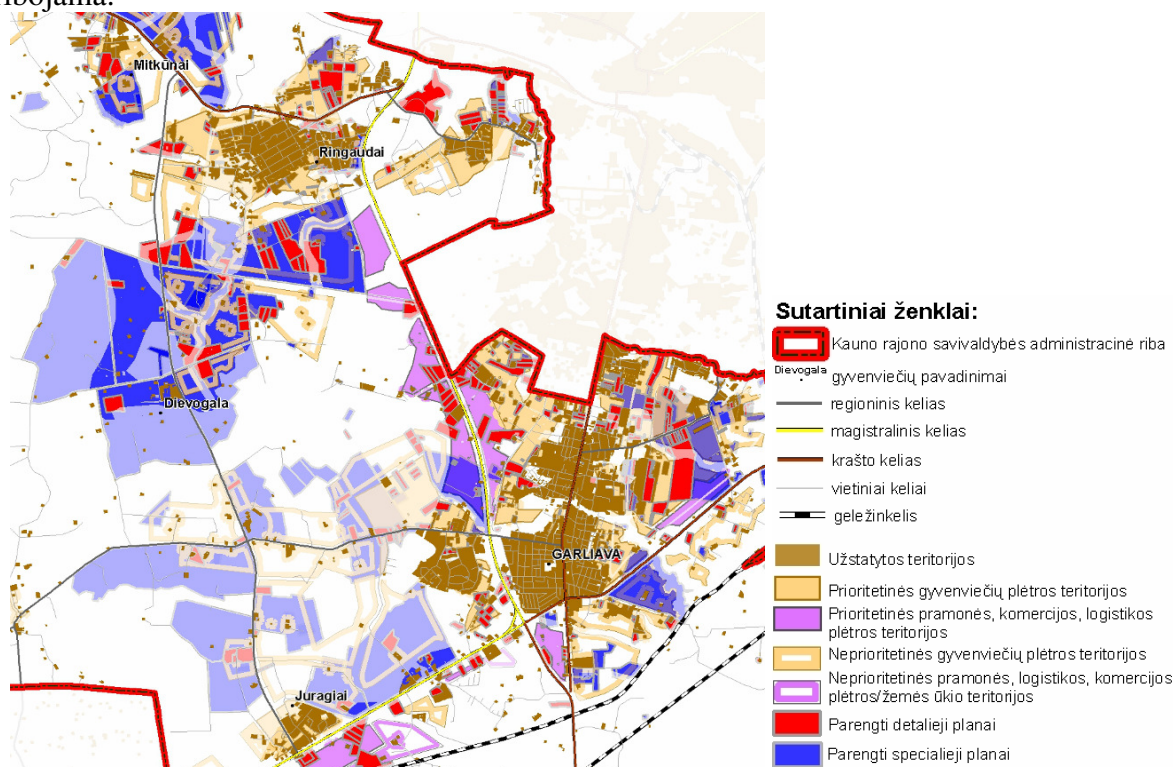
2.5.2 lentelė. Teritorijų planavimo dokumentai ir plėtros teritorijos, kuriuose nėra apribojimų (žr. Schema Nr. 3):

Eil. Nr.	Teritorija	Bendras plotas, ha	Plotas, kuriame negalioja veiklos apribojimai, ha	Ploto dalis, kuriose nėra apribojimų
1	Gyvenamosios teritorijos			
1.1	prioritetinės plėtros gyvenamosios teritorijos	2715	1603	60 %
1.2	neprioritetinės plėtros gyvenamosios teritorijos	6712	3206	48 %
2	Kitos teritorijos			
2.1	prioritetinės plėtros kitos (pramonės, rekreacijos ir bendro naudojimo) teritorijos	2400	857	36 %
2.2	neprioritetinės plėtros pramonės teritorijos	310	274	88 %
3	Teritorijų planavimo dokumentai			

3.1	Detalieji planai	4113	1079	26 %
3.2	Specialieji planai	11491	2457	21 %
4	Iš jų patenkančios į BPL plėtros teritorijas			
4.1	Detalieji planai	1217	718	59 %
4.2	Specialieji planai	3410	1561	46 %

Pastaba: skaičiavimuose neįvertintos paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrančių apsaugos juostos. Įvertinti apribojimai pateikti tekste žemiau.

Vertinant bendruoju planu suplanuotas prioritetinės plėtros gyvenamąsias teritorijas, tik apie 60 proc. teritorijų veikla nėra ribojama įvairių gamtinės, kultūros paveldo teritorijų bei inžinerinės infrastruktūros objektų apribojimų. Neprioritetinėse teritorijose – tik 48 procentuose teritorijų veikla nėra ribojama.



2.5.1 pav. Įsisavinamos teritorijos teritorinių apribojimų atžvilgiu (blankesne spalva pažymėtos teritorijos, patenkančios į teritorinius apribojimus). Pastaba: skaičiavimuose neįvertintos paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrančių apsaugos juostos.

Galima daryti išvadą, kad **bendrojo plano sprendiniais prioritetinės plėtros teritorijoms buvo parinktos palankesnės įsisavinimui teritorijos, tačiau veiklos apribojimai (saugomose, galimai taršiose ar pavojingose sveikatai) teritorijose buvo reglamentuoti nepakankamai arba per mažai diferencijuotai.**

Sudarant suvestinę apribojimų lentelę, buvo įvertinti šie apribojimai ir išskirta jų problematika:

– **Gamtinio karkaso salygojami apribojimai**

Lietuvos Respublikos teritorijos bendrajame plane nurodoma, kad gamtinis karkasas yra kraštovaizdžio ekologinio stabilizavimo pagrindas. Gamtiniame karkase apribojimus nustato LR Aplinkos apsaugos įstatymas, LR Saugomų teritorijų įstatymas, Gamtinio karkaso nuostatai (Žin., 2010, Nr. 87-4619) bei visa eilė kitų, veiklą reglamentuojančių dokumentų. Pagal Kauno rajono savivaldybės bendrojo plano sprendinius galima konstatuoti, kad gamtinio karkaso nustatytos didelės teritorijos ir šis statusas taikytinas virš 70 % Kauno rajono teritorijos. Palyginus aukštesnio lygmens planavimo dokumentuose ir mokslo darbuose pateiktus gamtinio karkaso formavimo variantus, galima konstatuoti, kad praktiškai ta pati informacija iš LR teritorijos bendrojo plano buvo perkelta į Kauno apskrities bendrąjį planą ir į Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą. **Teisės aktuose**

nurodyta, kad šalies bendrasis planas sprendinius detalizuoja savivaldybių bendrieji ar specialieji planai, tačiau šiuo atveju panašu, kad detalizacija nebuvo atlikta, dėl ko ir kyla pagrindiniai konfliktai rengiant žemesnio lygmens planavimo dokumentus (dėl galimybės užstatyti teritorijas, atskirųjų želdynų įveisimui ir kt.). Kaip tai įtakoja Kauno rajono plėtrą žr. aiškinamojo rašto 4 skyriuje.

– **Miško žemės naudojimo apribojimais**

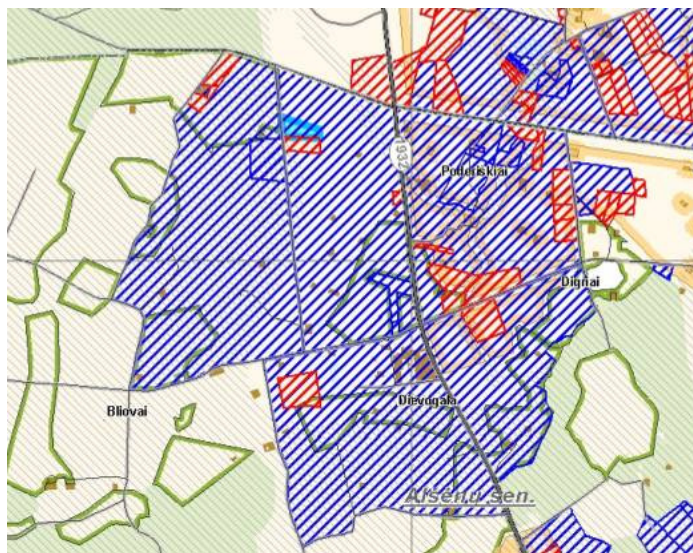
Kauno rajono savivaldybės teritorijoje miškai užima ~49 000 ha, t.y. apie 33 % savivaldybės teritorijos. Bendrojo plano sprendiniais suplanuota ~ 13646 ha prioritetinės miškų plėtros teritorijų.

Pagal LR Miškų įstatymo 11 straipsnio reikalavimus, miško žemės pavertimo kitomis naudmenomis tvarką nustato Vyriausybė. Miško žemė turi būti tvarkoma ir naudojama pagal LR Miškų įstatymo nuostatas bei parengtus miškotvarkos projektus, darbų vykdymui būtina gauti Regiono aplinkos apsaugos departamento ir miškų urėdijų pritarimą.

Miško žemė gali būti paverčiama kitomis naudmenomis tik LR Miškų įstatyme nustatytais **išimtiniais atvejais**: valstybinės svarbos objektams įrengti, inžinerinės infrastruktūros teritorijoms, apimančioms komunikacinius koridorius, inžinerinius tinklus, susisiekimo komunikacijas ir aptarnavimo objektus, formuoti, visuomeninės paskirties ir bendrojo viešojo naudojimo teritorijoms formuoti (ir kitais įstatyme numatytais atvejais). **Atsižvelgiant į išvardintus atvejus, miško žemė gyvenamosiomis teritorijomis virsti neturėtų.**

Miško žemę paversti kitomis naudmenomis leidžiama LR Miškų įstatyme nurodytuose miškuose, jeigu aukščiau išvardyti išimtiniai atvejai yra numatyti Teritorijų planavimo įstatymo nustatyta tvarka parengtuose ir patvirtintuose bendruosiuose planuose.

Bendrojo plano sprendiniais nenumatyta urbanizuotų teritorijų plėtra prioritetišėse miško plėtos teritorijose, tačiau iki bendrojo plano patvirtinimo buvo parengta specialiųjų ir detaliųjų planų, patenkančių į miško plėtos teritorijas (žr. 2.5.2 pav.), todėl šiuo metu kai kuriose teritorijose yra galima dvejopa plėtra – gyvenamųjų teritorijų ir miško naudmenų.



2.5.2 pav. Ištrauka iš „Išsavinamų teritorijų brėžinio“

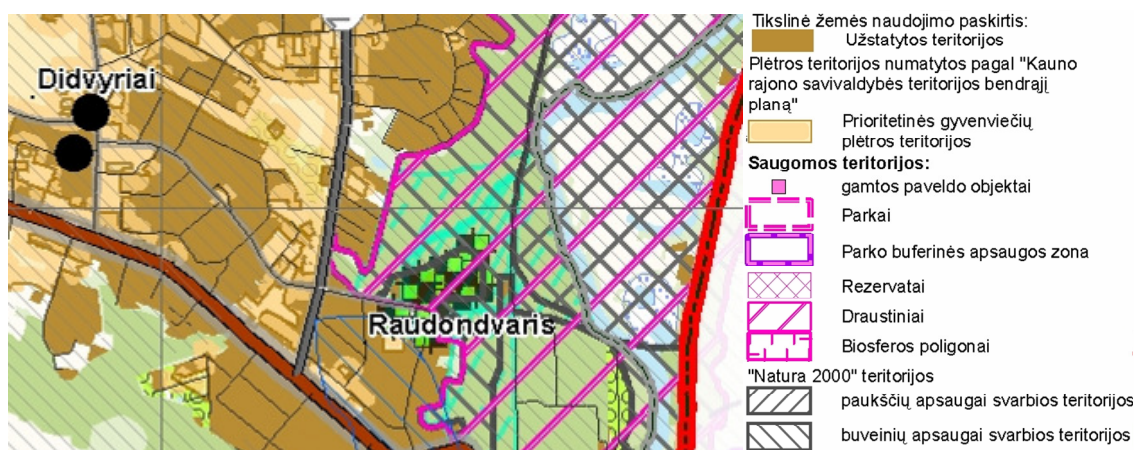
Atlikus bendrojo plano sprendinių analizę miškų naudmenų atžvilgiu, nustatyta, kad yra reikalinga peržiūrėti bendrojo plano sprendinius įvertinant į iki šiol patvirtintus specialiuosius ir detaliuosius planus.

– **Kitos saugomos teritorijos**

Taip pat Kauno rajono savivaldybės teritorijoje yra regioninių parkų, rezervatas, draustinių, biosferos poligonų gamtos paveldo objektų (žr. brėžinį „Žemės naudojimo brėžinys“). Šios saugomos teritorijos sudaro apie 26 tūkst. ha teritoriją (~24 proc. savivaldybės teritorijos ploto). Taip pat Kauno rajono savivaldybės teritorijoje yra šios Natura 2000 teritorijos: *buveinių apsaugai svarbios teritorijos* (plotas – 8565,99 ha, ~5,73 proc. Kauno rajono savivaldybės teritorijos), *paukščių apsaugai svarbios teritorijos* (plotas – 17954,69 ha, ~12 proc. Kauno rajono savivaldybės teritorijos).

Šiose teritorijose veikla vykdoma griežtai pagal veiklą šiose teritorijose ribojančius bendrus arba individualius tvarkymo nuostatus (LR Saugomų teritorijų įstatymas, Bendrieji buveinių ar paukščių apsaugai svarbių teritorijų nuostatai, Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos ir kt.).

Bendrojo plano sprendiniuose saugomos teritorijos buvo įvertintos, plėtros teritorijos jose nenumatytos (žr. 2.5.3 pav. ir „Žemės naudojimo brėžinį“).



2.5.3 pav. Ištrauka iš „Žemės naudojimo brėžinio“

Atlikus bendrojo plano sprendinių analizę saugomų teritorijų atžvilgiu, bendrojo plano pakeitimų poreikis nenustatytas.

– Aerouosto apsaugos ir sanitarinės apsaugos zonos

Vadovaujantis Specialiosiomis žemės ir miško naudojimo sąlygomis aerodromų apsaugos zonoje, nesuderinus su Civilinės aviacijos administracija draudžiama statyti, rekonstruoti ir įrengti objektus, galinčius trikdyti radijo ryšį, turinčius sprogimo galimybę, galinčius mažinti matomumą ar dėl savo aukščio didinti avarijų galimybę.

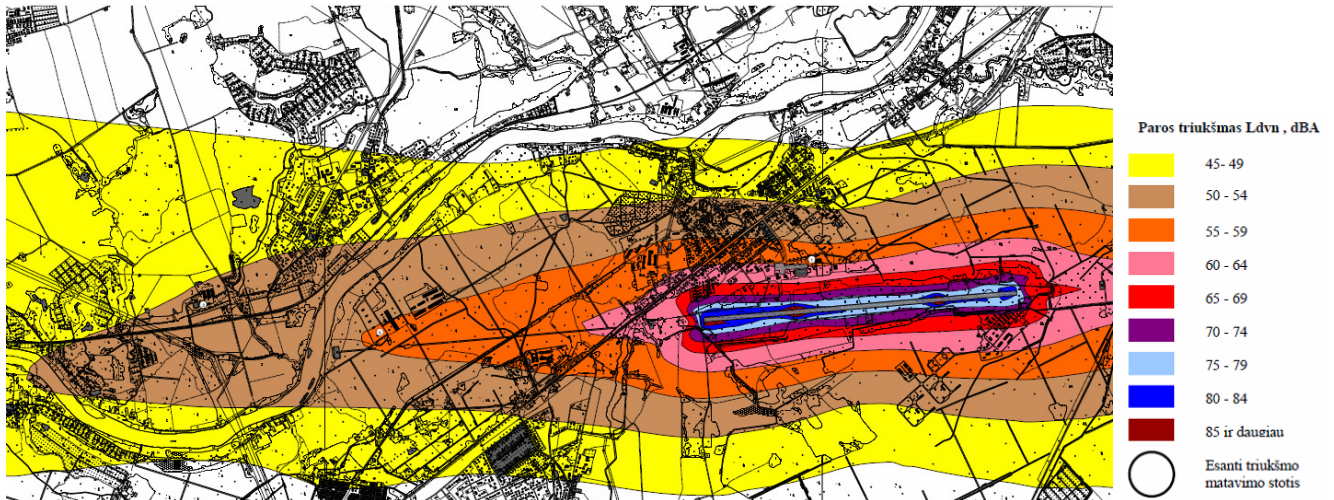
Sanitarinės apsaugos zonos Kauno rajono oro uostui bei Dariaus ir Girėno aerodromui nėra nustatytos (šiuo metu rengiamas oro uosto sanitarinės apsaugos zonos specialusis planas). Vadovaujantis Specialiosiomis žemės ir miško naudojimo sąlygomis aerodromų (aerouostų) sanitarinės **apsaugos zonose draudžiama statyti gyvenamuosius namus, sveikatos priežiūros, vaikų ugdymo bei auklėjimo, socialinės globos ir poilsio įstaigas, stadionus, įrengti rekreacinius objektus** (parkus, miesto sodus ir kita).

Aerodromų sanitarinėje apsaugos zonoje objektų statyba bei rekonstrukcija ir ūkinė veikla šioje zonoje turi būti suderinta su Valstybine visuomenės sveikatos priežiūros tarnyba prie Sveikatos apsaugos ministerijos ir Civilinės aviacijos administracija. Teritorijos naudojimas konkrečiai žemės ūkio (laukininkystės, sodininkystės) veiklai turi būti papildomai suderintas su Žemės ūkio ministerija.

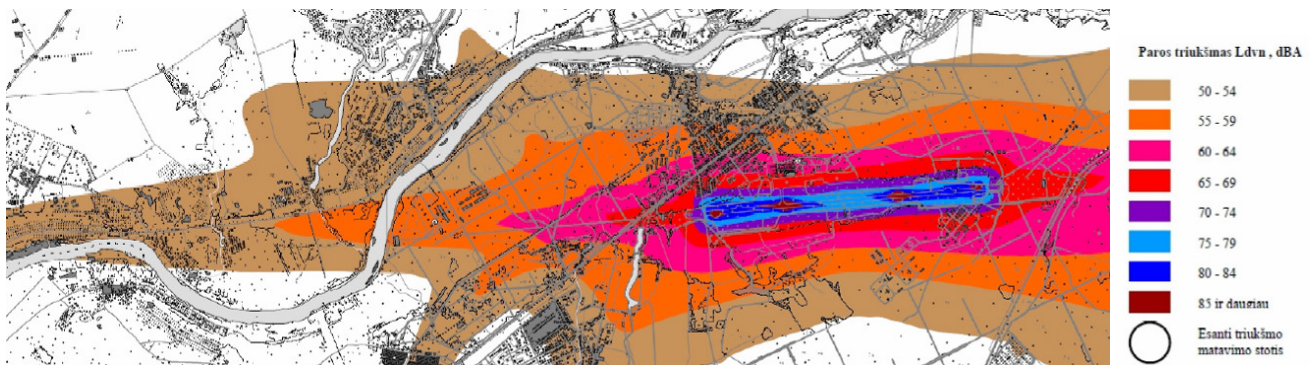
Dariaus ir Girėno aerodromas įrašytas į kultūros vertybių registrą (Dariaus ir Girėno aerodromas su įrangos liekanomis, unik. kodas 16943). Dėl šio aerodromo apsaugos statuso ir dėl jo naudojimo dažnumo bei skraidomų lėktuvų parametrų, didelio nepasitenkinimo iš gretimose gyvenančių žmonių nėra.

Sanitarinės apsaugos zonos nustatomos pagal triukšmo lygius teritorijoje. VĮ „Kauno aerouostas“ užsakymu 2010 m. buvo parengtas orlaivių triukšmo žemėlapis bei sumodeliuota 2015 m. prognozė

(žr. 2.5.4 pav. ir 2.5.5 pav.). Šie ir panašūs matavimai turėtų būti sanitarinių apsaugos zonų nustatymo pagrindu rengiant atskirus planavimo dokumentus.



2.5.4 pav. Ištrauka iš VI „Kauno aerouostas“ užsakymu parengto 2010 m. orlaivių triukšmo žemėlapis



2.5.5 pav. Ištrauka iš VI „Kauno aerouostas“ užsakymu parengtos 2015 m. orlaivių triukšmo žemėlapis prognozės

Rengiant Kauno rajono bendrąjį planą, brėžiniuose buvo pažymėtos preliminarios aerodromo ir aerouosto sanitarinės apsaugos zonos bei apsaugos zonos, tačiau tekstinėje dalyje įtvirtinta nuostata, kad gyvenamosios statybos sanitarinės apsaugos zonose negali būti planuojamos, o kol nėra nustatyta atskiru planavimo dokumentu kitaip, vadovautis Kauno oro uosto detaliojame plane nurodytomis sanitarinėmis apsaugos zonomis. **Bendrojo plano sprendiniuose turėtų būti nurodyta parengti planavimo dokumentus apsaugos zonų nustatymui bei šias zonas įteisinti.**

– **Kelių apsaugos zonos**

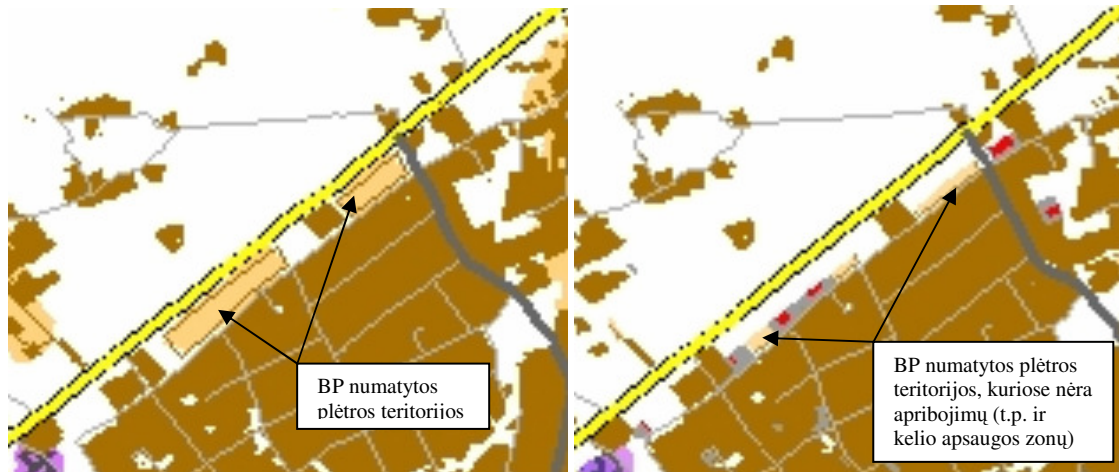
Lietuvos Respublikos automobilių kelių plėtojimo, priežiūros ir naudojimosi jais teisinį pagrindą nustato LR Kelių įstatymas.

Pagal LR Kelių įstatymą, siekiant sudaryti saugias eismo sąlygas, nuo kelio briaunų į abi puses nustatoma kelio apsaugos zona. Jos plotis pagal kelio reikšmę yra:

- 1) magistralinių kelių – po 70 metrų;
- 2) krašto kelių – po 50 metrų;
- 3) rajoninių kelių – po 20 metrų;
- 4) vietinės reikšmės kelių – po 10 metrų.

Kelio apsaugos zonas miestuose, kaimo gyvenamosiose vietovėse įstatymų nustatyta tvarka gali tikslinti Teritorijų planavimo įstatyme numatyti planavimo organizatoriai, turintys teisę tvirtinti teritorijų planavimo dokumentus (bendruosius, detaliuosius, specialiuosius planus).

Pagal „Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas“, kelių apsaugos zonose draudžiama **statyti gyvenamuosius namus ir visuomeninius pastatus, kurie nesusiję su transporto ir kelevių aptarnavimu** bei ribojama kita veikla.



2.5.6 pav. Kairėje – ištrauka iš schemos „Plėtros teritorijos numatytos Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrajame plane“, dešinėje – ištrauka iš schemos „Esami apribojimai Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrajame plane numatytų plėtros teritorijų atžvilgiu“

Vertinant bendrojo plano sprendinius plėtros teritorijos buvo nurodytos neatsižvelgiant į kelių apsaugos zonų apribojimus. Šis sprendinys bus patikslintas detalizuojant miestelių teritorijas.

Pagal KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“, visi keliai pagal eismo intensyvumą, projektinį greitį ir techninius parametrus klasifikuojami į kategorijas. Priklausomai nuo šių kategorijų, normuojami atstumai tarp sankryžų ir nuvažų (žr. 2.5.3 lentelė). Nuvažos nuo valstybinės reikšmės automobilių kelių gali būti rengiamos tik tada, kai nėra kitų techninių ir teisinių patekimo (įvažiavimo ir išvažiavimo) būdų į šalia kelio esančius ar planuojamus objektus.

2.5.3 lentelė. Normuojami atstumai tarp sankryžų ir nuvažų valstybiniuose keliuose

Eil. Nr.	Kelio reikšmė ir kategorija	Atstumas tarp sankryžų ir nuvažų kiekvienoje kelio pusėje
1.	Magistraliniuose AM ir I kategorijos keliuose (su dešinio posūkio lėtėjimo ir greitėjimo juostomis)	ne dažniau kaip kas 5000 metrų
2.	Kituose magistraliniuose keliuose	ne dažniau kaip kas 1000 metrų
3.	Krašto keliuose	ne dažniau kaip kas 500 metrų
4.	Rajoniniuose keliuose	ne dažniau kaip kas 100 metrų

Pastabos:

1. Nuvažos įrengiamos ūkinių objektų ar transporto aptarnavimui ir eismo dalyviams skirtų paslaugų statinių savininkų lėšomis, jei jos nėra numatytos naujai rengiamuose kelio tiesimo, rekonstravimo ar remonto teritorijų planavimo dokumentuose ar techniniuose projektuose. Nuvažos į ūkinių objektų ar transporto aptarnavimui ir eismo dalyviams skirtų paslaugų objektus įrengiamos pagal tipinius projektinius sprendinius.
2. Kai nėra galimybės įvykdyti lentelės punktų reikalavimų, nuvažos įjungiamos į pagrindiniam keliui lygiagrečius kelius, kurie prijungiami prie pagrindinio kelio sankryžų ir nuvažų, atitinkančių saugaus eismo reikalavimus

Miestų teritorijose keliai virsta gatvėmis, kurioms taip pat taikomi normuojami atstumai. Pagal STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“, motorizuoto eismo gatvėse atstumai tarp sankryžų turi būti ne mažesni kaip:

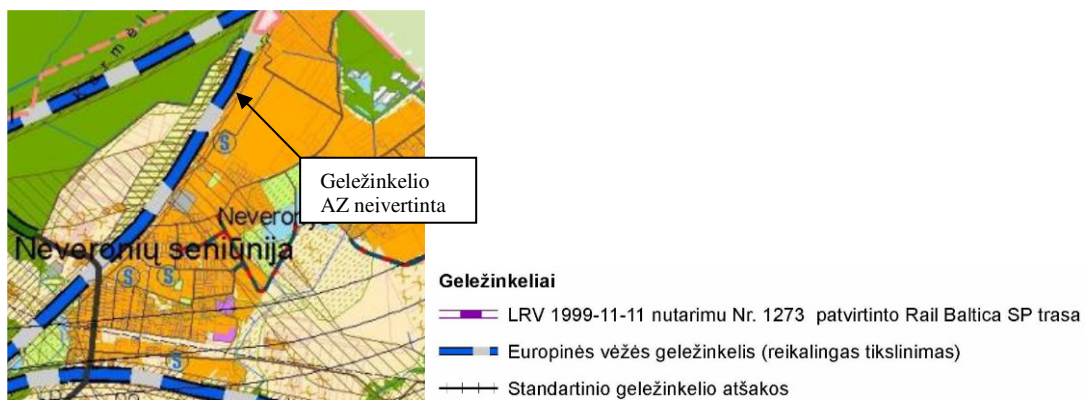
- A kategorijos - 1000-1500 m;
- B kategorijos - 600-800 m;
- C kategorijos - 400-600 m;
- D1 kategorijos - ne mažiau kaip 50 m;

- D2 kategorijos ir nemotorizuoto eismo gatvėse atstumai tarp sankryžų neribojami.

Bendrojo plano sprendiniuose buvo sprendžiamas kelių rišlumas ir pagal poreikį numatomi nauji keliai ar jų atkarpos. Atsižvelgiant į aukščiau pateiktus normuojamus atstumus tarp valstybinės reikšmės keliuose įrengiamų nuovažų ar sankryžų, galima teigti, kad dauguma atvejų naujai urbanizuojamų teritorijų pasiekiamumui užtikrinti, **bendrojo plano sprendiniuose yra numatyti dubliuojantys keliai ar gatvės (jų kiekis ir detalumas yra pakankamas bendrojo plano sprendinių brėžinių mastelio atžvilgiu, tačiau detalizuojant gyvenviečių teritorijas, šis sprendinys taip pat bus peržiūrimas).**

– Geležinkelių apsaugos zonos

Dauguma analizuojamų teritorijų išsidėsčiusios kaimiškose vietovėse, todėl rengiant bendrąjį planą, remiantis specialiosiomis žemės ir miško naudojimo sąlygomis, turi būti įvertintas 45 metrų apsaugos zona abipus kraštinių kelių ašių. **Rengiant bendrojo plano sprendinius, geležinkelių apsaugos zonos įvertintos ne visose atkarpose, jų apsaugos zonų ribose numatyta prioritetinga plėtra** (žr. 2.5.7 pav.). Šis bendrojo plano sprendinys turėtų būti tikslinamas.



2.5.7 pav. Ištrauka iš bendrojo plano sprendinių

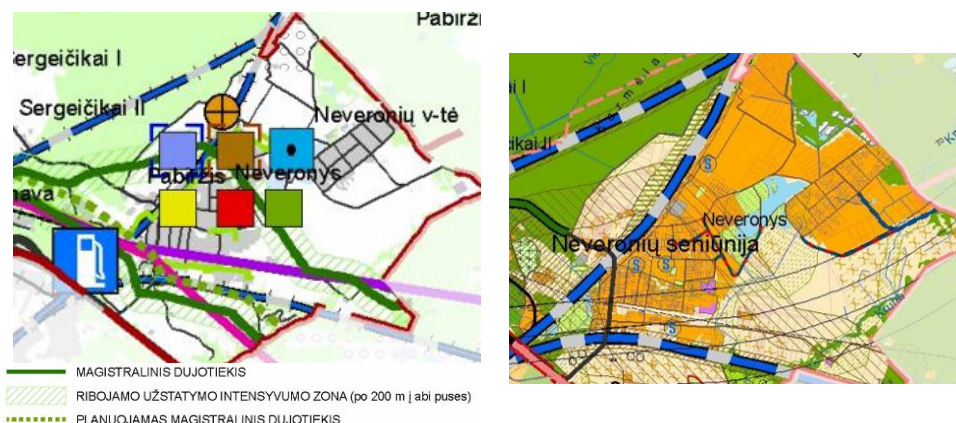
– Magistralinio dujotiekio apsaugos zona ir vietovės klasė

Per Kauno rajono savivaldybės teritoriją nutiestas magistralinis dujotiekis. Pagal „Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas“ magistraliniam dujotiekiiui galiojanti apsaugos zona – po 25 metrus į abi puses išilgai vamzdžio ašiai.

Pagal „Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas“ magistralinių dujotiekių apsaugos zonose be raštinio juos eksploatuojančių įmonių (organizacijų) sutikimo draudžiama **statyti pastatus** ir įrenginius bei ribojama kita veikla.

Kauno rajono savivaldybės teritorijoje eksploatuojamas magistralinis dujotiekis yra suprojektuotas ir pastatytas pagal pirmos vietovės klasės reikalavimus. Pirmos klasės vietovė yra vietovės klasės vienetas - teritorija po 200 metrų į abi puses nuo magistralinio dujotiekio vamzdžio ašies ir tęsiasi 1600 metrų išilgai vamzdžio. Vietovės klasė apibūdinama pagal pastatų, skirtų žmonėms būti, skaičių vietovės klasės vienetė. Pagal užstatymo tankumą vietovė yra 1 klasės, kai viename vietovės klasės vienetė yra iki 10 pastatų, skirtų žmonėms būti. Vietovės klasė prasideda arba baigiasi ne mažesniu kaip 200 metrų atstumu nuo artimiausio pastato. **Esant daugiau nei 10 pastatų, gyvenamieji namai bei kitos paskirties pastatai gali būti statomi ne mažesniu kaip 200 metrų atstumu nuo magistralinio dujotiekio.** Rengiantis statyti bet kuriuos pastatus, įrenginius ar kitus objektus 350 metrų atstumu nuo magistralinio dujotiekio tramos, projektinius pasiūlymus bei projektinę dokumentaciją būtina suderinti su magistralinius dujotiekius eksploatuojančia organizacija („Dujų sistema. Magistraliniai dujotiekiai. Projektavimas, medžiagos ir statyba. Taisyklės“, patvirtintos Lietuvos Respublikos ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001-03-09 įsakymu Nr. 86/146).

Išanalizavus Kauno rajono bendrojo plano sprendinius, nustatyta, kad numatant plėtros teritorijas, iš dalies atsižvelgta į magistralinio dujotiekio trasas, įrenginius ir jų apsaugos zonas, pažymint ribojamo užstatymo intensyvumo zoną. Kaip pavyzdį galima būtų imti plėtros teritorijas Neveronių seniūnijoje (žr. 2.5.8 pav.). Bendrojo plano sprendinių brėžinyje „Inžinerinė infrastruktūra“ pažymėtos esamos ir planuojama magistralinio dujotiekio trasos bei ribojamo užstatymo intensyvumo zona (po 200 m į abi puses), tačiau **brėžinyje „Žemės naudojimas ir apsaugos reglamentai“ vietovės klasė įvertinta tik iš dalies – joje nurodomos prioritutinės ir neprioritutinės gyvenamosios plėtros teritorijos. Šis sprendinys turėtų būti peržiūrimas, tikslinamas rengiant bendrojo plano pakeitimą.**



2.5.8 pav. Ištraukos iš bendrojo plano sprendinių

– **Melioruotos žemės plotai ir didelio dirvožemio našumo teritorijos**

Melioruoti žemės plotai su veikiančiais melioracijos įrenginiais ir **didelio dirvožemio našumo teritorijos turi būti saugomi nuo jų ploto sumažėjimo** vadovaujantis Žemės įstatymo 22 straipsnio nuostata: „Ariamoji žemė, kurios dirvožemio našumas didesnis už vidutinį šalyje, taip pat žemė, kurioje yra eksploatuojamos melioracijos sistemos, turi būti naudojama taip, kad nesumažėtų jos plotas, išskyrus ekologiškai nuskurdintose gamtinio karkaso teritorijose, ir nepablogėtų dirvožemio savybės“. Vidutinis žemės našumo balas Lietuvoje ~41,85 (*informacijos šaltinis – Lietuvos žemės našumas. Monografija / sudaryt. J. Mažvila. – Akademija, Kėdainių r., 2011, 280 p.*). Kauno rajono savivaldybės teritoriją vertinant žemės našumo atžvilgiu, galima teigti, kad teritorijoje žemės našumas yra nevienodas, šiaurinėje Kauno rajono dalyje ir Garliavos, Rokų bei Taurakiemio seniūnijose vyrauja 40-60 našumo balo žemė, tuo tarpu Lapių, Karmėlavos, Ežerėlio ir Zapyškio seniūnijose vyrauja gana žemo, 20-40 našumo balo žemė (*informacijos šaltinis – VI Registrų centras*), daugumoje šių žemo našumo balo teritorijų miškotvarkos projektais ir Kauno rajono savivaldybės bendruoju planu siūloma įveisti mišką (numatytos prioritutinės miškų plėtros teritorijos).

Melioruotuose laukuose ūkinė veikla turi būti vykdoma vadovaujantis LR Melioracijos įstatymu, melioracijos statiniai remontuojami ir rekonstruojami Statybos įstatymo bei kitų teisės aktų nustatyta tvarka.

Siekiant užtikrinti žemės derlingumo išsaugojimą, bendrojo plano sprendiniai turėtų būti papildyti šiuo aspektu.

– **Elektros oro linijos apsaugos zona**

Kauno rajono teritoriją kerta aukštos įtampos (110 kV ir 330 kV) elektros oro linijos, vadovaujantis specialiosiomis žemės ir miško naudojimo sąlygomis joms nustatoma atitinkamai 20 ir 30 metrų apsaugos zonos. Pagal „Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas“, elektros linijos apsaugos zonoje be elektros tinklų įmonės raštiško leidimo draudžiama **statyti, kapitališkai remontuoti, rekonstruoti arba griauti pastatus, statinius ir inžinerinius tinklus**, o elektros linijos apsaugos zonoje draudžiama **įrengti žaidimų aikšteles, stadionus, turgavietes, visuomeninio transporto**

stoteles, visų rūšių mašinų ir mechanizmų aikšteles, organizuoti renginius, į kuriuos susirenka daug žmonių bei ribojama kita veikla.

Dėl bendrojo plano sprendinių brėžinių mastelio nėra galimybės tinkamai įvertinti elektros linijų apsaugos zonų apribojimo įtakos, tačiau **rengiamo bendrojo plano pakeitimo metu detalizuojant miestelių teritorijas, į šį apribojimą bus atsižvelgta.**

– **Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos**

Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonas sudaro trys juostos, kurios nustatomos kiekvienai požeminio vandens vandenvietei atskirai, vadovaujantis požeminio vandens vandenviečių ir vandentiekio vamzdynų sanitarinių apsaugos zonų projektavimo ir priežiūros higienos normomis bei taisyklėmis HN 44-1993, pagal kurias turi būti užpildytas kiekvieno požeminio vandens ėmimo gręžinio pasas, kuriame nurodomas sanitarinės apsaugos zonos dydis. Jeigu šio pasas nėra arba jame nenurodytas sanitarinės apsaugos zonos dydis, siūloma, kad veikiančio gruntinio horizonto gręžinio griežtojo režimo juosta būtų 50 metrų, o giliau slūgsančių vandeningų horizontų gręžinio - 30 metrų. Pirmojoje (griežtojo režimo) požeminių vandens telkinių (vandenviečių) juostoje draudžiama **statyti gyvenamuosius ir visuomeninius pastatus, gyventi žmonėms, išžvalgytų, bet neeksploatuojamų požeminių vandens telkinių (vandenviečių) pirmojoje (griežtojo režimo) juostoje draudžiama statyti gyvenamuosius namus, gamybinius statinius ir įrenginius**, taip pat šiose zonose ribojama kita veikla. Antrojoje ir trečioje požeminių vandens telkinių (vandenviečių) juostose draudžiama veikla, susijusi su tarša. Šiose juostose neturi būti statomi taršūs pramoniniai ar komerciniai objektai, taip pat neturi būti vykdoma taršios žemės ūkio veiklos.

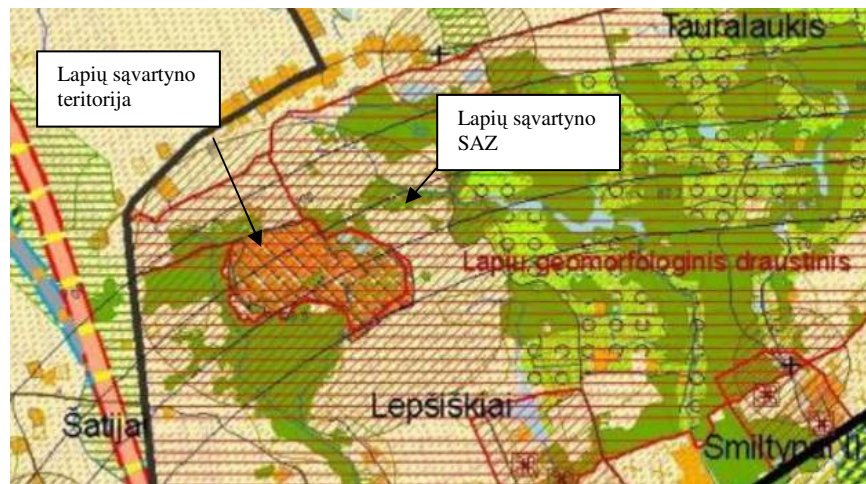
Atlikus bendrojo plano sprendinių analizę požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonų atžvilgiu, bendrojo plano pakeitimų poreikis nenustatytas.

– **Paviršinių vandens telkinių apsauga**

Pagal „Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas“ pakrantės apsaugos juostose draudžiama statyti statinius (išskyrus hidrotechninius, vandens paėmimo ir išleidimo į vandens telkinius įrenginius, vandenvietes, paplūdimių įrangą), o vandens telkinių apsaugos zonose ribojama naujų gyvenamųjų namų, vasarnamių, ūkininko ūkio ar kitų pastatų statyba. Šiuo metu paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrančių apsaugos juostos planavimo dokumentais nėra nustatytos ir įteisintos. **Bendrojo plano sprendiniuose reikalinga įtvirtinti nuostatą, kad turi būti parengti specialiojo planavimo dokumentai, skirti vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostoms nustatyti.**

– **Kietųjų buitinių atliekų sąvartynai ir sanitarinės apsaugos zonos**

Šiuo metu Kauno rajono savivaldybės teritorijoje yra 1 eksploatuojamas sąvartynas Lapėse (žr. 2.5.9 pav.), kurį dėl teritorinių apribojimų plėsti būtų sudėtinga. Pagal Kauno regiono atliekų tvarkymo planą, Lapių sąvartyno plėtra nenumatyta. Bendrojo plano sprendiniais gyvenamųjų teritorijų plėtros Lapių sąvartyno sanitarinės apsaugos zonoje nenumatyta, **bendrojo plano sprendinių keitimo poreikio buitinių atliekų sąvartynų ir jų sanitarinės apsaugos zonų atžvilgiu nenustatyta.**



2.5.9 pav. Ištrauka iš bendrojo plano sprendinių

– **Ryšio bokštai**

Ryšio bokštų gretimybėse turi būti išlaikomas mažesnis nei normuojamas elektromagnetinės spinduliuotės kiekis. **Bendrojo plano sprendiniuose ši sąlyga neįvertinta.**

– **Nuotekų valymo įrenginiai**

Bendrojo plano sprendiniuose nebuvo atsižvelgta į nuotekų valymo įrenginių ir gravitacinių dumblo aikštelių sanitarinės apsaugos zonas (žr. 2.5.10 pav.), šis sprendinys turėtų būti tikslinamas.



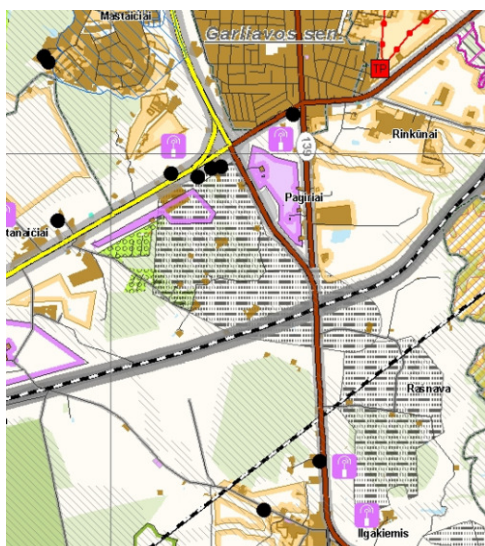
2.5.10 pav. Ištrauka iš „Žemės naudojimo brėžinio“

– **Naudingosios iškasenos**

Bendrojo planu gyvenamosios, pramoninių ar komercinių teritorijų plėtra naudingųjų iškasenų telkinių teritorijose nenumatyta, tačiau ties Šančiais ties eksploatuojamu naudingųjų iškasenų telkiniu, pažymėtos prioritetinės miško ir želdynų plėtros teritorijos (žr. 2.5.11 pav.). Bendrojo plano sprendiniuose taip pat pažymėtos ne visos naudingųjų iškasenų telkinių teritorijos (žr. 2.5.12 pav. ir 2.1.13), todėl susiduriama su naudingųjų iškasenų telkinių eksploatavimo problemomis. **Naudingųjų iškasenų telkinių teritorijas reikalinga papildyti, patikslinti.**



2.5.11 pav. Ištrauka iš bendrojo plano sprendinių



2.5.12 pav. Ištrauka iš „Žemės naudojimo brėžinio“



2.5.13 pav. Ištrauka iš bendrojo plano sprendinių

– Kultūros paveldo teritorijos

Bendrojo plano sprendiniuose pažymėtos kultūros paveldo vertybių teritorijos bei objektai ir jų apsaugos zonos. **Bendrojo plano sprendinių keitimo poreikio kultūros paveldo teritorijų atžvilgiu nenustatyta.**

– Kapinių teritorijos

Bendrojo plano sprendiniuose pažymėtos kapinių teritorijų sanitarinės apsaugos zonos (žr. 2.5.14 pav.). Tačiau 2009 m. gruodžio 21 d. LR sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr. V-1052, šis apribojamas yra panaikintas. **Kapinių teritorijų apsaugos zonos turi būti patikslintos pagal šiuo metu galiojančius teisės aktus.**



2.5.14 pav. Ištrauka iš bendrojo plano sprendinių

Teritorijoje galioja ir kiti apribojimai, tačiau dėl planavimo dokumento lygmens ir brėžinių mastelio, jie detaliau neanalizuojami.

Suvestinis urbanistinių apribojimų įvertinimas pateikiamas 2.5.4 lentelėje.

2.5.4 lentelė. Urbanistinių apribojimų įvertinimas bendrojo plano sprendinių atžvilgiu

Apribojimas	Ar įvertinta nustatant plėtros teritorijas	Ar siūlomi esminiai pakeitimai rengiant bendrojo plano pakeitimą	Teisinis pagrindas
Gamtinio karkaso (GK) sąlygojami apribojimai (plotas ~104720 ha)	Dalinai	Taip (tikslinant ribas ir reglamentą)	Gamtinio karkaso nuostatai; LR Saugomų teritorijų įstatymas
Miško žemės naudojimo apribojimai (plotas ~48960)	Taip	Ne (išskyrus bendruoju planu suplanuotas prioritетines miško plėtros teritorijas)	LR Miškų įstatymas; iki BP pakeitimo rengimo pradžios parengti specialieji ir detalieji planai
Kitos saugomos teritorijos (plotas ~36 430 ha)	Taip	Ne	LR Saugomų teritorijų įstatymas; Saugomų teritorijų kadastras;

Apribojimas	Ar įvertinta nustatant plėtos teritorijas	Ar siūlomi esminiai pakeitimai rengiant bendrojo plano pakeitimą	Teisinis pagrindas
			individualūs saugomų teritorijų nuostatai, planai
Aerouosto apsaugos ir sanitarinės apsaugos zonos (plotas ~11400 ha)	Dalinai	Taip (įtvirtinant nuostatą, kad turi būti parengti planavimo dokumentai, kuriais būtų įteisintos aerouosto ir aerodromo apsaugos zonos)	Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos; 2011 m. rugsėjo 29 d. sprendimu Nr. TS-268 patvirtintas detalusis planas; 2012 m. vasario 23 d. Nr. TS-92 ir 2012 m. kovo 29 d. Nr. TS-155 tarybos sprendimų pagrindu rengiamas specialusis planas
Kelių ir geležinkelių apsaugos zonos (plotas ~5740 ha)	Dalinai	Taip	Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos; LR Kelių įstatymas
Magistralinio dujotiekio apsaugos zona ir vietovės klasė (plotas ~6060 ha)	Dalinai	Taip (peržiūrint BP plėtos teritorijas magistralinio dujotiekio apsaugos zonose ir vietovės klasėse)	„Dujų sistema. Magistraliniai dujotiekiai. Projektavimas, medžiagos ir statyba. Taisyklės“
Melioruotos žemės plotai ir didelio dirvožemio našumo teritorijos	Dalinai	Taip	LR Žemės įstatymas; LR Melioracijos įstatymas; Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos; Gamtinio karkaso nuostatai; Miško įveisimo ne miško žemėje taisyklės
Elektros oro linijos apsaugos zona	Ne	Ne (dėl sprendinių mastelio, šis sprendinys bus tikslinamas tik detalizuojamoms gyvenvietėms)	Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos; elektros tinklų apsaugos taisyklės
Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos	Taip	Ne	HN 44-2006 „Vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų nustatymas ir priežiūra“
Paviršinių vandens telkinių apsauga	Ne	Taip (įtvirtinant nuostatą, kad turi būti parengti specialiojo planavimo dokumentai, skirti vandens telkinių apsaugos zonoms ir pakrančių apsaugos juostoms nustatyti)	Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, iki BP pakeitimo rengimo pradžios parengti specialieji ir detalieji planai
Kietųjų buitinių atliekų sąvartynai ir sanitarinės apsaugos zonos	Taip	Ne	Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, iki BP pakeitimo rengimo pradžios parengti specialieji ir detalieji planai
Ryšio bokštų elektromagnetinės spinduliuotės stebėjimo laukai	Ne	Taip	HN 80:2011 „Elektromagnetinis laukas darbo vietose ir gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz-300 GHz radijo dažnių juostoje“
Nuotekų valymo įrenginiai	Ne	Taip (pažymint nuotekų valymo įrenginių ir gravitacinių dumblo aikštelių sanitarinės apsaugos zonas)	Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos; iki BP pakeitimo rengimo pradžios parengti specialieji ir detalieji planai
Naudingosios iškasenos	Dalinai	Taip (papildant ir patikslinant naudingųjų iškasenų telkinių teritorijas pagal aktualius Lietuvos geologijos tarnybos prie AM duomenis)	Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos; Lietuvos geologijos tarnybos prie AM oficialūs duomenys; iki BP pakeitimo rengimo pradžios parengti specialieji ir detalieji planai
Kultūros paveldo teritorijos	Taip	Ne	Specialiosios žemės ir miško

Apribojimas	Ar įvertinta nustatant plėtos teritorijas	Ar siūlomi esminiai pakeitimai rengiant bendrojo plano pakeitimą	Teisinis pagrindas
			naudojimo sąlygos; LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas; individualių kultūros paveldo vertybių tvarkymo planai ir projektai
Kapinių teritorijos	Taip	Taip (patikslinant kapinių teritorijų apsaugos zonas pagal šiuo metu galiojančius teisės aktų reikalavimus)	Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklės
Taršos šaltiniai ir jų sanitarinės apsaugos zonos	Dalinai (numatyta, kad taršos šaltinių galimos sanitarinės apsaugos zonos turi būti įvertintos rengiant detaliuosius planus)	Taip	Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos; normatyvas CH-245- 71; Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklės; Lietuvos geologijos tarnybos aktualūs duomenys

Schema „Kauno rajono savivaldybės teritorijoje parengti teritorijų planavimo dokumentai“

Schema „Įsisavinamos teritorijos teritorinių apribojimų atžvilgiu“

Schema „Esami apribojimai bei inžinerinė infrastruktūra „Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrajame plane“ numatytų plėtros teritorijų atžvilgiu“

3. Inžinerinės infrastruktūros plėtojimas, naudingosios iškasenos

Inžinerinės infrastruktūros plėtojimo sąlygos ir galimybės

Atlikus specialiųjų planų, parengtų iki bendrojo plano patvirtinimo (2009 m.), analizę, paaiškėjo, kad dauguma jų buvo rengiami neurbanizuotose teritorijose ar jų aplinkoje ir numato vietinius (kolektyvinius) įrenginius. Dalyje specialiųjų planų taip pat numatyta teritorijos inžinerinius tinklus prijungti prie centralizuotų tinklų, kai jie bus atvesti. Tačiau šis sprendinys neįpareigoja žemės savininko tiesti tinklų ir aiškiai neapibrėžia, kada centralizuoti tinklai jau yra pakankamai arti prie jų prisijungti.

2009 m. patvirtinto bendrojo plano sprendiniuose įtvirtinta nuostata, kad visose žemės ūkio paskirties teritorijose statyba/plėtra draudžiama iki jose bus įrengta ir įregistruota magistralinė inžinerinė infrastruktūra. Visose teritorijose, kuriose žemės paskirtis keičiama iš žemės ūkio į kitą, vietinių tinklų įrengimo galimybes nagrinėti tik tuomet, jei prisijungti prie esamų komunalinių inžinerinių tinklų ekologiniu ir techniniu požiūriu netikslinga. Taip pat savivaldybė niekaip neįsipareigoja užtikrinti infrastruktūros, o taip pat faktiškai nesiima rūpintis ta infrastruktūra, kuri neatitinka bendrajame plane įtvirtintų įsipareigojimų, t.p. teritorijose, kuriose BP sprendiniais numatyta neprioritėtinė plėtra ar plėtra nenumatoma (bendrojo plano sprendiniuose išvardyti reikalavimai, kai išimtiniais atvejais yra galimas žemės ūkio paskirties teritorijų, patenkančių į gamtinio karkaso teritorijas, keitimas į gyvenamąsias teritorijas, vienas jų – nuotekos turi būti nuvedamos į centralizuotus tinklus).

Bendrojo plano sprendiniuose taip pat numatoma, kad savivaldybė neaprupins reikiama technine ir socialine infrastruktūra, jei jos nepatenka į plėtros zonas, o sodų teritorijoms, kurios nepatenka į jautrias gamtai teritorijas, rekomenduojama leisti tolesnę konversiją įstatymų numatyta tvarka. Numatyta, kad tam būtina parengti sodo konversijos planus.

Ilgainiui šių nuostatų neužteko, jas tikslino atskiri tarybos sprendimai. 2010 m. rugpjūčio 26 d. Kauno rajono savivaldybės taryba sprendimu Nr. TS-287 pavedė savivaldybės administracijos direktoriui tvirtinti detaliuosius planus, kuriais planuojamos gyvenamosios, inžinerinės infrastruktūros teritorijos, bendro naudojimo teritorijos ir atskirųjų želdynų teritorijos.

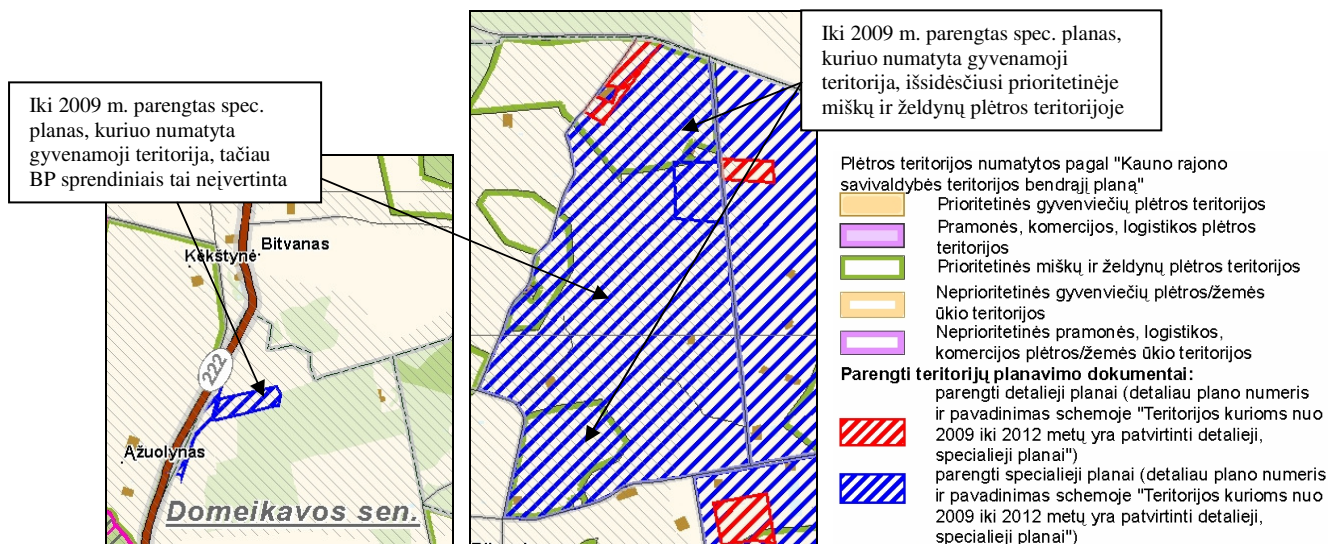
Taip pat šiuo sprendimu nutarta įpareigoti žemės sklypų savininkus, kurių žemės sklypai pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius, nepatenka į prioritetinę plėtrą, įrengti kelius ir magistralinę inžinerinę infrastruktūrą (vietovėse, kur dėl techninių galimybių negalima įrengti magistralinės inžinerinės infrastruktūros – įrengus kolektyvinę inžinerinę infrastruktūrą). Tačiau kiek vėliau pastaroji nuostata buvo sukonkretinta ir 2011 m. spalio 27 d. savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-310 nutarta siūlyti Nacionalinės žemės tarnybos Kauno rajono žemėtvarkos skyriui, tikslinant žemės sklypų kadastro duomenis, kurie pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius nepatenka į prioritetinę plėtrą ir yra suplanuoti detaliuoju planu, pagal kurį pagrindinė žemės naudojimo paskirtis keičiama į kitą (gyvenamosios teritorijos), įrašyti pastabą: „gyvenamosios paskirties statinių statyba sklype galima, tik įrengus detaliuoju planu suplanuotą susisiekimo ir inžinerinę infrastruktūrą“.

Atsižvelgiant į šiuos sprendimus, buvo įvestas papildomas saugiklis, neleidžiantis plėtoti gyvenamųjų teritorijų, kuriose nėra išvystyta aplinkosauginius reikalavimus užtikrinanti inžinerinė infrastruktūra. Šis saugiklis įvedamas ir tiems detaliesiems planams, kurie buvo patvirtinti anksčiau, tačiau jiems dar nebuvo atlikti (patikslinti) kadastriniai matavimai, įteisinantys detaliųjų planų sprendinius.

Atlikta specialiųjų planų, parengtų iki bendrojo plano patvirtinimo, analizė taip pat parodė, kad dauguma jų parengti teritorijoms, patenkančioms į neprioritetinės plėtros teritorijas, tačiau yra ir tokių, kurie nepatenka į plėtros teritorijas (žr. 3.1.1 pav.). Pasitaiko atvejų, kai gyvenamosios teritorijos suplanuotos prioritetinėse miškų teritorijose (žr. 3.1.1 pav.). Bendrojo plano sprendiniais į šiuos specialiuosius planus nebuvo atsižvelgta, jokio inžinerinės infrastruktūros sprendinio šioms teritorijoms nebuvo pasiūlyta. Rengiant detaliuosius planus gali kilti vystytojų nepasitenkinimas, nes

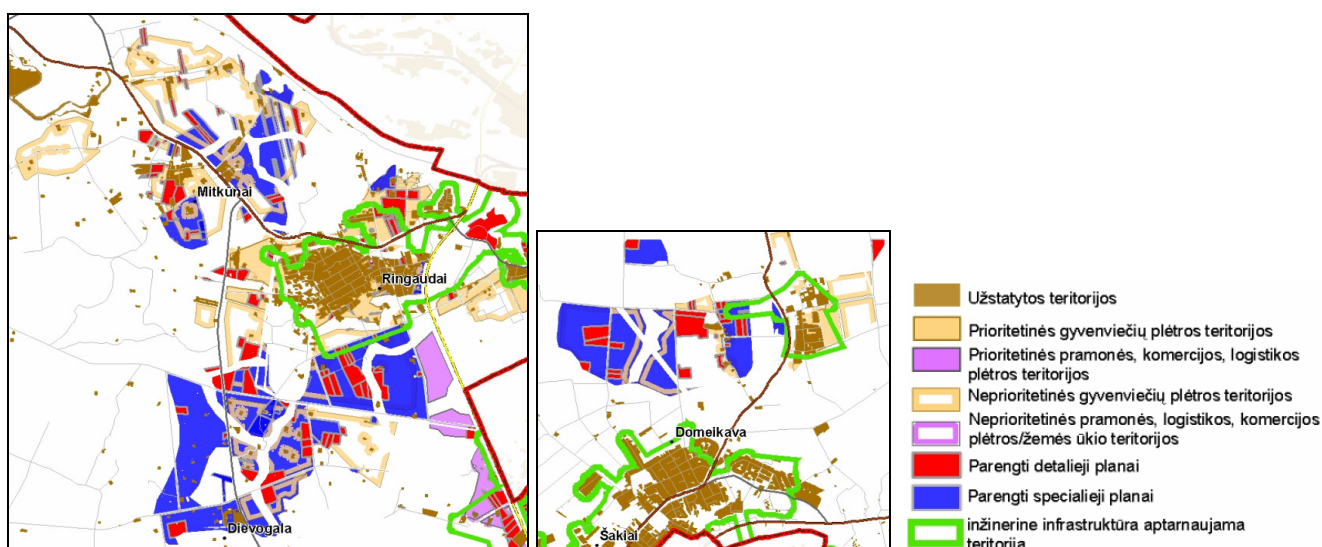
tuomet nėra aišku kurių planavimo dokumentų sprendiniais vadovautis – bendrojo plano ar specialiųjų planų.

Taip pat bendruoju planu nėra apžvelgta situacija, kai spekuliuojama žemės ūkio paskirties žeme, kurias padalinus į ne mažesnius nei 0,5 ha sklypus, juose įrengiamos ūkininko sodybos su vietiniais vandentvarkos įrenginiais.



3.1.1 pav. Ištraukos iš „Išsivanimų teritorijų brėžinio“

Įvertinus teritorinių apribojimų įtaką esamoms ir numatytoms plėtros teritorijoms bei aprūpinimo esama magistraline inžinerine infrastruktūra, galima daryti išvadą, kad dauguma teritorijų yra aprūpintos ar gali būti nesunkiai aprūpintos inžinerine infrastruktūra. Tačiau dalis net ir šiuo metu suplanuotos bei bendruoju planu numatytos plėtros teritorijos yra nutolusios nuo magistralinių inžinerinės infrastruktūros tinklų ir taip gali iškilti grėsmė aplinkai bei tapti konfliktų tarp teritorijų vystytojų ir savivaldybės ar kitų atsakingų institucijų priežastimi. Didžiausi tokių teritorijų plotai išsidėstę netoli Ringaudų (ties Mitkūnais ir Dievogala) bei Netoli Domeikavos (žr. 3.1.2 pav.).



3.1.2 pav. Ištraukos iš schemos „Esami apribojimai bei inžinerinė infrastruktūra „Kauno rajono savivaldybės bendrajame plane“ numatytų plėtros teritorijų atžvilgiu“

Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo rengimo metu yra rengiami šie alternatyviosios energetikos planavimo dokumentai (žr. brėžinį „Inžinerinė infrastruktūra“):

1. Vėjo jėgainių išdėstymo Babtų seniūnijoje (tarp jų ir žemės sklypo Berlainių k. kad. Nr. 5257/0003:7, plotas 13,6568 ha) specialusis planas;
2. Vėjo jėgainių išdėstymo Kauno raj. sav. Vilkijos apylinkių seniūnijoje specialusis planas;
3. Saulės baterijų parkas pagirių k., Garliavos apylinkių seniūnijoje, kad. Nr. 5227/3:59, 5227/3:61, 5227/3:376; 5227/3:440 (paskelbta apie poveikio aplinkai vertinimo procedūrą);
4. Saulės jėgainių parkas Vandžiogalos sen., Juozapavos k., kad. Nr. 5287/5:151, 5287/2:269, 5287/5:241;
5. Vėjo jėgainė asmeninėms reikmėms Tvariškių k. 5227/2:278 (detalusis planas);
6. Saulės baterijų parkas Gailiušių k. sklype kad. Nr. 5203/4:210;
7. Vėjo jėgainių statyba Muniškių k. sklypuose kad. Nr. 5203/6:125 ir 5203/6:163.

Išvardintos teritorijos rajone išsidėsčiusios ten, kur išvystyti aukštos įtampos tinklai, vyrauja žemės ūkio, neužstatytos ar menkai užstatytos teritorijos.

Atsižvelgiant į aukščiau pateiktus rengiamus planavimo dokumentus ir į bendrojo plano sprendinius, galima teigti, kad alternatyvios energetikos vystymas rajone yra vykdomas padrikai, atskirų suinteresuotų subjektų iniciatyva. Kompleksinio šio aspekto organizavimo šiuo metu nėra, todėl ir atsinaujinančių, atliekinių išteklių panaudojimas energijos gamybai rajone vykdomas neefektyviai.

Naudingųjų iškasenų ištekliai

Pagal Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, išžvalgytuose naudingųjų iškasenų telkiniuose, kurių ištekliai patvirtinti, ir prie jų esančiuose perspektyviuose naudingųjų iškasenų plotuose žemės savininkui, naudotojui draudžiama statyti gyvenamuosius namus, gamybinius statinius, įrenginius. Nuo 2011 m. balandžio 17 d. (2011 m. balandžio 12 d. LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymas Nr. V-360 kasybos pramonės ir karjerų eksploatavimo veiklai nebetaikoma sanitarinės apsaugos zona, todėl galimas neigiamas poveikis aplinkai turi būti nustatomas rengiant šių objektų ir teritorijų planavimo ir projektavimo dokumentus.

Kauno rajone yra vienas anhidrito telkinys, kuris yra detalčiai išžvalgytas. 2010 m. lapkritį Lietuvos geologijos tarnyba išdavė leidimą eksploatuoti Pagirių anhidrito telkinį. Anhidrito kasyba laikoma ekologiškiausia kasybos rūšimi. Klotuose nėra jokių pavojingų dujų, pagrindiniai darbai atliekami po žeme. Anhidritas turėdamas į gipsą panašias savybes naudojamas kaip statybinė medžiaga. Tikėtina, kad ateityje tokių telkinių Kauno rajone bus daugiau.

Netoli Ežerėlio miestelio slūgso du dideli šiuo metu naudojami detalčiai išžvalgyti durpių telkiniai. Kiti durpių telkiniai Kauno rajone šiuo metu nenaudojami.

Kauno rajone yra 9 molio telkiniai, 6 iš jų išžvalgyti detalčiai, iš kurių 3 yra naudojami.

Sapropelio telkinys yra Dobilijos ežere, netoli Piliunos. Sapropelis tinkamas purvo procedūroms, klijų, plastmasės gamybai. Dedamas kaip priedas į gyvulių, paukščių pašarą, tinkamas daržams, laukams tręšti. Šis telkinys yra parengtiniai išžvalgytas ir šiuo metu nenaudojamas.

Smėlio telkinių Kauno rajone yra 7, iš jų tik du detalčiai išžvalgyti ir tik vienas šiuo metu naudojamas. Žvyro telkinių yra 16, tačiau detalčiai išžvalgytų yra 7, iš kurių tik 4 šiuo metu naudojami. Bendri smėlio ir žvyro telkiniai yra 3, tačiau tik vienas yra detalčiai išžvalgytas ir šiuo metu naudojamas.

Suvestiniai duomenys apie naudingųjų iškasenų telkinius pateikiami 3.3.1 lentelėje ir brėžinyje „Inžinerinė infrastruktūra“. Atlikus naudingųjų iškasenų telkinių analizę, galima teigti, kad ne visi naudingųjų iškasenų telkiniai yra atrasti ar pakankamai išžvalgyti. Jų kasybą riboja techniniai veiksniai (tokie kaip iškasenų klotų gylis, transportavimo galimybės), populiarumas ar atvirkščiai – retumas bei panaudojimo galimybės. Atkreiptinas dėmesys į retesniųjų iškasenų (tokių kaip sapropelio ar

anhidrito) išžvalgymą ir kasybos galimybes. Informacijos apie išekspluatuotus naudingųjų iškasenų telkinius Lietuvos geologijos tarnyba neteikia.

Bendrojo plano sprendiniuose pažymėti ne visi Kauno rajone esantys naudingųjų iškasenų ištekliai. Plačiau apie tai žiūrėti 2.5 skyriuje, 2.5.12 ir 2.5.13 pav.

3.3.1 lentelė. Naudingųjų iškasenų telkiniai Kauno rajono savivaldybės teritorijoje.

Eil. Nr.	Naudingosios iškasenos rūšis	Telkinių sk. pagal išžvalgymo lygmenį			Telkinių sk. pagal jų naudojimą		Viso:
		Detaliai išžvalgyti (Dž)	Parengtiniai išžvalgyti (Pž)	Aptikti prognoziniai (Pa)	Naudojami	Nenaudojami	
1.	Anhidritas	1	-	-	1	-	1
2.	Durpės	3	3	-	2	4	6
3.	Molis	6	3	-	3	6	9
4.	Sapropelis	-	1	-	-	1	1
5.	Smėlis	2	4	1	1	6	7
6.	Smėlis ir žvyras	1	1	1	1	2	3
7.	Žvyras	7	5	4	4	12	16

4. Gamtinės aplinkos įvertinimas

Kauno rajono savivaldybės teritorija - tipingas lygumų rajonas, tačiau išskirtinę gamtinę vertę jame sudaro didžiausių Lietuvos upių slėnių kraštovaizdžio struktūros, giliai įsirišę Vidurio Lietuvos žemumos reljefe. Ties rajono centrine ašimi – Nemuno ir Neries slėnių susiliejimu - susikerta ir trijų tipiškų lyguminių mikrorajonų – Nevėžio lygumos, Nemuno žemupio lygumos ir Nemuno vidurpio ir Neries žemupio plynaukštės struktūros. Vietomis išskirtinių aukštumoms būdingo reljefo įvaizdį kuria santykinai nedidelio aukščio Veiverių, Vilkijos ir Domeikavos – Lapių gūbriai, kurių didžioji dalis išsidėstę lygiagrečiai slėnių struktūrų ir gerokai sustiprindami slėnių aukščio įvaizdį.

Vyraujančio reljefo formos – nežymiai banguotos lygumos, kurios skirtingose rajono dalyse skiriasi tiek savo kilme, tiek mechanine sudėtimi, dirvožemiais, miškų rūšine sudėtimi. Šiaurinėje rajono dalyje daugiausia dugninės ledynų akumuliacijos dariniai – molingos ir santykinai derlingos lygumos su galinio moreninio reljefo vidutinio kalvotumo gūbriais Nemuno ir Neries kairiojo kranto slėnių viršuje. Tarp Nevėžio ir Dubysos - nežymiai nuožulnios lygumos, suskaidytos smulkesnių upelių ir į rytus nuo Dubysos slėnio lygiagrečiai nutysusiu Vilkijos – Čekiškės moreniniu gūbriu. Pietvakarinėje dalyje – Zapyškio – Ežerėlio areale - senovinėje aliuvinėje lygumoje plyti Kazlų Rūdos miškų masyvo dalis su nedidelių žemyninių kopų ir smėlio gūbrių likučiais, pelkutėmis. Tai senovinės poledynmečio deltos perpustytų smėlių likučiai. Pietinėje – pietrytinėje rajono dalyje ledyninių ežerų dugne suformuotas lygus reljefas, įsiterpęs tarp galinių ledyno reljefo formų - Veiverių ir Šilavoto moreninių gūbrių.

Ši geomorfologinių darinių įvairovė, santykinai nemažas ir gana įvairus rūšine sudėtimi miško masyvų tinklas, skirtingas agrarinio įsisavinimo laipsnis, išskirtinis kultūrinis krašto rūbas Kauno rajonui suformavo visos šalies mastu savitas kraštovaizdžio struktūras, vertingas tiek gamtiniu, tiek kultūriniu požiūriu.

Išsaugotas ir tinkamai planuojamas kraštovaizdis yra savitas gyvenamosios aplinkos kokybės garantas. Lietuvos Respublikos teritorijos bendrajame plane nurodoma, kad kraštovaizdžio ekologinio stabilizavimo pagrindas yra gamtinis karkasas. Pagal Kauno rajono savivaldybės bendrojo plano sprendinius galima konstatuoti, kad gamtinio karkaso struktūros išplėtos ypatingai plačiai ir šis statusas taikytinas apie 70 % Kauno rajono teritorijos, kas gerokai viršija tiek šalies, tiek šio geografinio regiono (Vidurio Lietuvos lygumos) vidurkį ir pilnai užtikrina aplinkos apsaugos interesų prioritetą ir darnios plėtros principų įgyvendinimą.

Gamtinis karkasas yra erdvinė sistema, teritorijų planavimo dokumentais išreiškianti gamtinio kraštovaizdžio apsaugos bei formavimo prioritetą, tačiau jo realizacija gali būti užtikrinama tik remiantis darnios plėtros principais ir derinant gamtosauginius, ekonominius, urbanistinius, socialinius interesus. Aplinkosaugos ir kraštotvarkos požiūriu didelis gamtinio karkaso procentas užtikrina gamtinių vertybių ir gyvenamosios aplinkos kokybę, tačiau pastaruoju metu pakitusios gamtinio karkaso teisinio reglamentavimo nuostatos neleidžia tinkamai derinti aukščiau minėtų interesų. Pagrindiniai gamtinio karkaso apsaugos ir tvarkymo principai nustatomi ne Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrajame plane, o Lietuvos Respublikos Saugomų teritorijų įstatyme (1993 m. lapkričio 9 d. Nr. I-301) ir Gamtinio karkaso nuostatuose (Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2007 vasario 14 d. įsakymas Nr. D1-96, 2010 m. liepos 16 d. įsakymas Nr. D1-624). Todėl atliekant gamtinės aplinkos analizę, pirmiausia buvo įvertintas Bendrojo plano gamtinio karkaso funkcinis tikslingumas, jo santykis su kitais plano sprendiniais, reglamentavimo poreikis vienai ar kitai savivaldybės urbanizuotai teritorijai. Buvo atliktas teisinis, teritorinis ir funkcinis gamtinio karkaso (toliau GK) vertinimas, siekiant nustatyti šio aplinkosauginio tinklo pertvarkos poreikį ir kryptis.

Per laikotarpį nuo Kauno rajono savivaldybės bendrojo plano (toliau BP) patvirtinimo išryškėjo visa eilė problemų susijusių su GK teritorijų naudojimą ir planavimą reglamentuojančia teisine baze. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. liepos 16 d. įsakymu Nr. D1-624 buvo pakeisti Gamtinio karkaso nuostatai, todėl dabar daugelis BP reglamentų traktuojami kitaip, negu BP rengimo metu 2007-8 m. Pirmiausia, jei GK teritorijose bendrieji planai numato ir urbanizavimo galimybes, turi būti formuojamos tarpusavyje besijungiančios atskirųjų želdynų struktūros, sudarančios ne mažiau

kaip 50 % teritorijos ploto bei užtikrinamas ne mažesnis už nustatytas normas priklausomųjų želdynų ploto įveisimas. Taip pat, GK kitos tikslinės paskirties sklypų užstatymo tankumas ribojamas iki 30 % ploto, o žemės ūkio paskirties žemės sklypų užstatymo tankumas ribojamas iki 10 % ploto. Nuostatuose pasikeitė kvartalo sąvoka ir šiuo metu leidžiamas kiek platesnis užstatymo mastas – kvartalų laikomos ne dvi, o keturios sodybos, atstumas tarp kvartalų turi būti ne mažesnis kaip 150 m. Teigiamas pataisų postūmis – atsirado siekis daugiau koncentruoti gyvenamąsias teritorijas, optimaliau planuoti kelių ir infrastruktūros tinklą, kitas komunikacijas. Neigiama pusė – daugelyje urbanizacijai numatytų GK vietų numatyti užstatymo režimai negalės būti naudojami, nes gali būti vykdomos kitos bendrųjų planų sprendiniais nustatytos kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo priemonės.

Vertinant GK sistemos funkcionalumą remiamasi Saugomų teritorijų įstatyme ir Gamtinio karkaso nuostatuose nurodytais gamtiniam karkasui keliamais tikslais ir gamtinio karkaso funkcijų kokybiniu vertinimu (rajoniniu ir vietiniu lygmeniu), nagrinėjant šiuos klausimus:

- ar esamos GK teritorijos prisideda /prisidės ateityje kuriant vientisą gamtinio ekologinio kompensavimo teritorijų tinklą, padeda sujungti didžiausią ekologinę svarbą turinčias buveines, jų aplinką bei gyvūnų ir augalų migracijai reikalingas teritorijas?
- ar užtikrina kraštovaizdžio geoekologinę pusiausvyrą ir gamtinius ryšius tarp saugomų teritorijų, sudaro geresnes prielaidas biologinei įvairovei išsaugoti?
- ar sudaro sąlygas geriau saugoti gamtinį kraštovaizdį ir gamtinius rekreacinius išteklius?
- ar sudaro sąlygas didinti miškingumą?
- ar padeda optimizuoti kraštovaizdžio urbanizacijos bei technogenizacijos ir žemės ūkio plėtrą (kaip įtakojo chaotiškus urbanizacijos procesus)?
- ar pastarųjų 5 metų pokyčių tendencijos GK teritorijose buvo teigiamos ar neigiamos?
- ar netrukdyt svarbių rajono infrastruktūros plėtros projektų įgyvendinimui?
- ar tikslingas GK statusas urbanizacijai, pramonei ir infrastruktūrai numatytose teritorijose (pagal pakankamumo - optimalumo principų analizę)?
- ar gamtinio karkaso reglamentai buvo naudojami planuojant ir davė naudą?
- ar buvo konfliktų dėl GK principų įgyvendinimo? Kokie konfliktiniai taškai bei teritorijos buvo ryškiausios, kur dėl gamtinio karkaso nuostatų stabdomi investiciniai projektai.

Atlikus esamos būklės analizę, konstatuotina, kad nežiūrint vieno ar kitų GK teisinio reglamentavimo nuostatų, per BP rengimo ir jau trejus metus po patvirtinimo vykstantį įgyvendinimo laikotarpį vyko gana chaotiška teritorinė plėtra ir planavimo bei statybų procese mažai atsižvelgiant į GK planus ir nuostatų reikalavimus. Viena iš priežasčių - mechanškai ir be gilesnės teritorinės ir funkcinės analizės parengtas GK išdėstymo planas. BP numatytos nacionalinės ir regioninės svarbos GK struktūros, kurios suplanuotos svarbiausių aplinkosauginės funkcijas atliekančių teritorijų - upių slėnių, didesnių miškų masyvų, pelkių ir kitų natūralumą išlaikiusių biotopų vietose, atlieka gamtosaugines ir stabilizavimo funkcijas, ir didesnių visuomeninių konfliktų neišsukia. Analizuojant jų pakankamumą, teritorinį tolygumą, ryšius su gretimų savivaldybių bei Kauno miesto gamtinio karkaso struktūromis, žymesnių pokyčių nesiūlytina, tačiau ribos gali būti detalizuotinos po gilesnės analizės.

Įvertinus GK struktūrų išdėstymą ir funkcijas urbanizuotų teritorijų, priemiestinių agrarinių teritorijų ir mažesnę ekologinę vertę turinčių riboto ir silpno geoekologinio potencialo GK struktūrose lokaliu (vietiniu) lygiu, siūlytina nemaža korekcijų tiek dėl pakitusios žemės naudojimo situacijos, urbanizacijos pokyčių, infrastruktūros plėtros, tiek dėl neatsakingo mechaniško GK tinklo perkėlimo iš aukštesnio lygmens dokumentų ar senai parengtų schemų, neivertinant ir nedetalizuojant situacijos konkrečiose vietose. Palyginus aukštesnio lygmens planavimo dokumentuose ir mokslo darbuose pateiktus GK formavimo variantus, galima konstatuoti, kad praktiškai ta pati informacija iš Lietuvos Respublikos teritorijos BP M 1:400000 (2000 m.) buvo perkelta į Kauno apskrities BP M 1: 100 000 (2008 m.) ir į Kauno rajono savivaldybės teritorijos BP. Teisės aktuose nurodyta, kad šalies BP

sprendinius detalizuoja savivaldybių bendrieji ar specialieji planai, tačiau šiuo atveju detalizacija nebuvo atlikta. Sprendžiant pagal BP 3.1.2.7 dalyje pateikta informacija, kaip išėtinė medžiaga naudotos Gamtinio karkaso lokalizavimo rajoninės schemos, kurios buvo rengtos Vilniaus universiteto specialistų 1992-1993 m. ant Žemės naudojimo žemėlapių (1974 m. topo pagrindas). Todėl, nežiūrint aukšto mokslinio lygio, šios schemos turėjo būti koreguotos, atsižvelgiant į gamtinės ir urbanistinės situacijos pokyčius. Atkreiptinas dėmesys, kad plano galiojimo laikotarpiu GK detalizuojančių specialiųjų planų taip pat nebuvo rengta.

Nežiūrint GK suskirstymo į atskirus elementus (migracijos koridorius, takoskyras ir stabilizavimo arealus), jokių specialių reglamentų ar įgyvendinimo veiksmų BP nustatyta nebuvo. Todėl korektūros metu bus pasiūlyti papildomi sprendiniai tam tikroms GK zonoms. Taip pat reikia diferencijuoti reikalavimus GK struktūrose formuojant gamtinio, kaimiško ir miestiško kraštovaizdžio etalonus. Galiojančioje BP versijoje priemonės ir apribojimai GK teritorijose esančiose tiek jau urbanizuotose teritorijose, tiek ekstensyviose agrarinėse teritorijose skiriasi tiek, kiek nurodo GK nuostatai.

Kauno rajono savivaldybės BP GK išdėstymo ir ribų pataisos bus siūlomos tik atlikus detalią kraštovaizdžio formavimą lemiančių sprendinių analizę pagal atskirose BP dalyse numatytus žemės naudojimo bei apsaugos reglamentus (pastebėta, kad nemaža vietovių, kurioms skirtingose BP dalyse numatyti vienas kitam prieštaraujantys reglamentai), įvertinus pakitusį esamą žemėnaudos pobūdį, naudojimo intensyvumą, rekreacinius poreikius, miškų išdėstymą, ūkio ir žemės ūkio, urbanistinių (gyvenamųjų ir visuomeninių) teritorijų prioritetus, GK funkcijų poreikį ir optimalias ribas lokaliu (vietovių) lygmeniu, išsiaiškinus probleminius kraštovaizdžio formavimo arealus. Detalizuojant GK struktūrų ribas ir funkcijas, gali būti atsižvelgiama į valstybei bei savivaldybei svarbių projektų vystymo poreikius (jei tai nedarys žymios žalos aplinkai). Taisant BP bus įvertinta galimybė konfliktinėse vietose vietinio lygmens GK funkcinėse zonose GK statusą pakeisti atitinkamais teritorijų tvarkymo reglamentais, kas leistų netaikyti GK nuostatuose numatytų nelanksčių reikalavimų.

Šioje BP rengimo stadijoje yra identifikuota keletas metodinių ir teritorinių problemų, kurių galutiniai sprendimai bus pateikti sprendinių stadijoje:

- Būtina detalizuoti GK išorines ir vidinių struktūrų ribas atsižvelgiant į pakitusią žemėnaudą, kelių tinklą, infrastruktūros objektus.
- GK teritorijoms nebuvo nustatyti konkretūs siektini rodikliai, tvarkymo kryptys ar reglamentai, įtakojantys kraštovaizdžio informacinio–estetinio potencialo didinimą, architektūrinės erdvinės kompozicijos formavimą, želdynų sistemos plėtojimą, gyvenamosios aplinkos kokybės gerinimą.
- Nors Kauno rajone susiformavęs pakankamai tankus gyvenviečių tinklas, kuris pajėgus užtikrinti kokybiškas gyvenimo sąlygas ir tenkinti didėjančius poreikius, tačiau kol kas nesuvaldomas chaotiškas teritorijoje neplaningai pasklidusių sodybų tinklo formavimasis. Žemės reforma ir NT mokesčių politika lėmė, kad žemės ūkio paskirties žemėje žiedu apie Kauno miestą naujos sodybos kursis ir toliau, tad Savivaldybės administracijai būtų tikslinga parengti rekomendacijas ir metodines priemones kaip planuoti ir tvarkyti teritoriją tam tikrose GK struktūrose.
- GK agrarinėse teritorijose rekomenduotina riboti miesto tipo gyvenamųjų kvartalų formavimą.
- Gamtiniame karkase nedetalizuotas ekologinis tinklas - tai palengvintų struktūrų, užtikrinančių migracijos funkcijų palaikymą, formavimą.
- Nemaža vietų, kur skirtingose BP skyriuose tai pačiai teritorijai numatomi gana prieštaringi teritorijos naudojimo reglamentai, susikerta urbanistinės plėtros ir GK prioritetai. Ypač probleminis GK statuso įgyvendinimas urbanizuotose teritorijose arba teritorijose, kurias numatoma urbanizuoti, o sklypai yra nedideli ir neužtenka ploto formuoti po 2010 m. liepos 16 d. GK nuostatų pataisų numatytus atskirųjų želdynų sklypus (ne mažesni kaip 50 % sklypo ploto ir atskirais sklypais).

PVZ., Bendrojo plano aiškinamojo rašto 3.1.2. dalyje apibrėžiami urbanistinės plėtros arealai ir prioritizuojamos gyvenvietės. Aukščiausiojo prioriteto gyvenamosios vietovės - Domeikavos miestelis, Garliavos miestas, Karmėlavos miestelis, Raudondvaris, Vilkijos miestas, 2 prioriteto -

Ežerėlio miestas, Babtų miestelis, Neveronys, Piliuona, Ramučiai, Ringaudai, Šlienava, Zapyškio miestelis, 3 prioriteto gyvenamosiose vietovėse – Giraitė, Ilgakiemis, Juragiai, Linksmakalnis, Mastaičiai, Naujieji Bernatoniai, Sitkūnai, Užliedžiai, Voškoniai. BP nurodyta, kad rengiant šių teritorijų bendruosius ar detaliuosius planus, plėtros teritorijos gali didėti daugiau nei 10 proc. negu numatyta Kauno raj. BP ir taip pat negali prieštarauti kitiems šio BP sprendiniams. Vienas iš sprendinių - GK teritorija. GK užima nemažą dalį Domeikavos, Vilkijos miestelių ir praktiškai padaro neįmanomą tolesnį tankinimą, nors BP prioritetas teikiamas tankesnio užstatymo formavimui ir jau urbanizuotų teritorijų plėtrai.

Todėl siūlytina šiose gyvenamosiose vietovėse detalizuoti gamtinį karkasą, sumažinti jo plotus urbanizuotose teritorijose. Ten kur neįmanoma ar net netikslinga formuoti naujų 50% atskirųjų želdynų sklypų (pvz., istorinėje Vilkijos dalyje, Kulautuvos ir Kačerginės tradicinės vasarvietėse, kur visi sklypai yra miškų apsupti, Domeikavoje, kur labai tankus kompaktiškas užstatymas), rekomenduotina mažinti GK teritorijas.

- Formuojant BP gamtinio karkaso struktūras naujų vertinimų ir tyrimų nebuvo atlikta, tikslinga neurbanizuotose teritorijose žemės ūkio paskirties žemėje pakartotinai įvertinti GK atliekamų aplinkosauginių/kompensacinių funkcijų kokybę ir detalizuoti GK struktūrų ribas, o vietomis net atsisakyti nepasiteisinusio GK statuso. Tokia korekcija daugiau rekomenduotina teritorijoms, kurios 1993 m. Gamtinio karkaso rajoninio lokalizavimo schemoje pažymėtos **a1,a2, b1,b2** simboliais (geoekologinių takoskryų ir vidinio stabilizavimo arealų silpno ir labai silpno ekologinio stabilizavimo laipsnio teritorijos žemės ūkio paskirties žemėje) arba S - degraduoto GK teritorijos. Pirmiausia rekomenduotina GK struktūras optimizuoti teritorijas, žiedu juosiančiuose Kauno miestą ir teritoriniais, infrastruktūriniais, funkciniais ryšiais susietose su miestu. Koreguoti GK ribas ir plotą, išlaikant migracijos koridorių ir stabilizacijos arealą (ypač, miškų ir želdynų masyvuose) išdėstymą, išlaikant funkcinis ryšius su Kauno miesto gamtiniu karkasu.

IŠVADOS IR PASIŪLYMAI

Siūlymai pagrįsti esamos situacijos analize ir per pastaruosius metus iškilusių problemų nagrinėjimo išvadamis, neįvertinant vietose per pastaruosius dešimtmečius įvykusių aplinkos pokyčių, žemėvaldų pasikeitimų bei urbanistinės plėtros tendencijas.

1. Gamtinio karkaso struktūros, jų ribos, išdėstymas reikalauja detalios korektūros, atsižvelgiant į pakitusią žemėvaldą, teisės aktų sistemą, pasikeitusias ekonomines sąlygas ir remiantis pakankamumo/optimalumo principais: nereikia formuoti GK struktūrų ten, kur nėra ekologinio poreikio arba nebus galimybių užtikrinti kokybišką funkcionavimą.
2. Būtina aiškiau apibrėžti GK rekomenduotinas ir draudžiamas veiklas, sprendiniuose numatant teritorijų formavimo kryptis ir reglamentus planavimui ir statybai.
3. Suderinti BP urbanistinės plėtros ir GK skyrių nuostatas dėl urbanistinės plėtros ir aplinkosaugos prioritetų dermės.
4. Detaliau įvertinti gamtines ir urbanistines sąlygas ir galimybes taikyti GK reglamentus bendrajame plane numatytoje 1-2 prioriteto gyvenamosiose vietovėse (miesteliuose ir gyvenvietėse): Domeikavos miestelis, Garliavos miestas, Karmėlavos miestelis, Raudondvaris, Vilkijos miestas, Ežerėlio miestas, Babtų miestelis, Neveronys, Piliuona, Ramučiai, Ringaudai, Šlienava, Zapyškio miestelis (lentelės pvz. pridedamas). Šių gyvenamųjų vietovių GK teritorijas ir ribas detalizuoti didesnio mastelio planinėje medžiagoje.
5. Tikslinga koreguoti GK teritorijų ribas melioruotuose, lygaus reljefo priemiestiniuose dispersiškai urbanizuojamuose agrarinėse teritorijose: į vakarus nuo Garliavos iki Juragių –Mitkūnų kelio (paliekant migracijos koridorių ir stabilizavimo arealą miškuose tinklą), į š. nuo Domeikavos, Batniavos apylinkėse, dalinai - Padauguvos ir Pabalių-Daugeliškių arealuose.

6. Detalizuoti gamtinį karkasą laisvojoje ekonominėje zonoje ir gretimose teritorijose.
7. Detalizuoti GK teritorijas prie infrastruktūros ašių: Via Baltikos magistralės, planuojamo siaurosios vėžės geležinkelio, Kauno – Klaipėdos kelio.
8. Tikslinga išanalizuoti ir pateikti siūlymus Kauno rajono BP sprendinius (įskaitant siūlomus) su Kauno apskrities BP sprendiniais derinimui (arba pateikti siūlymus jo pataisoms).

Atsižvelgiant į nurodytus faktorius, identifikuotos urbanizuotos teritorijos, kuriose neįmanoma pilnavertiškai užtikrinti GK keliamų tikslų ir funkcijų (detalus vertinimas ir rekomendacijos bus pateiktos vėliau):

Domeikavoje – rekomenduotina atsisakyti GK statuso centrinėje ir šiaurinėje gyvenvietės dalyje, išlaikyti jį upių šlaituose ir slėniuose, netraukiant gyvenamųjų sklypų. Pakoreguotoje dalyje numatyti reglamentą, nurodantį individualios statybos atveju ne mažiau kaip 30 proc. želdynų, su privalomomis medžių grupėmis.

Vilkijoje – koreguotinos GK ribos Š ir R miestelio dalyse. Numatyti specialų BP reglamentą su privalomais priklausomaisiais želdynais.

Ringauduose – koreguojamas GK tinklas, detalizuojant pagal padėtį ir poreikį. Koreguojama GK riba prie Kamšos draustinio ir Nemuno šlaitų.

Kačerginėje – nedidelės korekcijos miesto centrinėje dalyje.

Dievogaloje – tikslintina riba pietinėje (KIKa) ir rytinėje dalyje, taip pat riba detalizuotina palei šlaitus.

Kulautuvoje – koreguotinos GK ribos ir funkcijos centrinėje miestelio dalyje. Numatyti specialų BP reglamentą, atsižvelgiant į rekreacines funkcijas.

Via Baltic kryžkelėje su Rokų –Marijampolės keliu, - detalizuoti GK koridorius, sudarant sąlygas užbaigti kompaktiškai formuoti logistikos aptarnavimo statinių kompleksą.

Ramučių - Karmėlavos arealas su LEZ ir oro uosto teritorijomis.

Gamtinio karkaso struktūrų vertinimo lentelė

1. Domeikavos miestelis -

<u>Teritorija / funkcijos</u>	<u>Balai</u>	<u>Pastabos</u>
<u>DOMEIKAVA</u>		
Saugo gamtinį kraštovaizdį Kraštovaizdžio natūralumas (1-5) Gamtinis (5) Kaimiškas (3) kaimiškas intensyviai urbanizuotas (2) miesto(1) miesto kultūrinis (5)		
Ypač vertinga geomorfologija, reljefo sąskaida ir raiška (1-5)		
Saugo arba sukurs rekreacinius išteklius (1-5)		
Hidrografija/paviršinio vandens telkinių gausa ir vertingumas (1-5)		
Dirvožemio apsaugos funkcija (1-3, vyrauja dirbtinė danga - 1, natūralūs dirvožemiai -2,		

pavojus erozijos, defliacijos, karsto reiškinių – (3)		
Yra miškai arba bus didinamas miškingumas (1-5)		
Natūralios pievos (1-5)		
Želdynai ir želdiniai (1-5)		
Biologinės įvairovė (1-5)		
Svarbių saugomų rūšių radimviečių išsidėstymas, natūralių ir pusiau natūralių buveinių vertingumas (1-5)		
Svarbūs migracijos keliai (1-5) jungia didžiausią ekologinę svarbą turinčias buveines, jų aplinką bei gyvūnų ir augalų migracijai reikalingas teritorijas		
Antropogenizacijos laipsnis (1-5, mažas – 5, didelis 1)		
Taršos šaltiniai (daug -1, mažai – 3)		
Esamas ir planuojamas užstatymo tankis (1-5)		
Ekologinis potencialas (patikimas, ribotas, silpnas, pažeista teritorija)(1-4)		

Kadangi jau 5 metai galioja Nemuno upės pakrančių ir salų tarp Kulautuvos ir Smalininkų gamtotvarkos planas (toliau – Gamtotvarkos planas), jis gali turėti nedidelių apribojimų Vilkių – Kulautuvoj. Kompensacinė priemonė – smėlio salų supylimas mažosioms žuvėdroms.

Pagrindinės nuostatos sprendinių formavimui (žr. brėžinyje „Gamtos, kultūros paveldo, rekreacijos ir turizmo brėžinyje“):

1. Teritorijos, kuriuose tikslinga numatyti naujas GK struktūras: migracijos koridorius, žaliąsias jungtis, stabilizavimo arealus (žymėjimas brėžinyje „I“). Kauno raj. BP reikėtų didesnę dėmesį kreipti į nacionalinės ir regioninės svarbos GK struktūrų formavimą (jos daugiausia apima Nemuno, Neries ir Nevėžio slėnius) ir palaikymą, taip pat siekti kiek galima daugiau jas susieti su numatytais rajoninės ir vietinės reikšmės struktūromis. Tuo tarpu dabartiniame plane priešingai - Nevėžio ir Nemuno slėnių prieigose daug vietų, kuriose nenumatytos jungtys su kitomis GK struktūromis (pvz., didesniais miškų masyvais, saugomomis teritorijomis – naujai įsteigtais biosferos poligonais), o tankiausias tinklas – stabiliose mažą ekologinio stabilizavimo vertę turinčiose agrarinėse teritorijose. Bus pasiūlytos ir konkrečios priemonės žaliosioms jungtims formuoti. Teritorijos: Ežerėlio durpynas, Pypliai prie Nemuno, jungtys į p. nuo Babtų (Nevėžio slėnis – Varlupos miškai ir kt.)

2. Priemiestinės agrarinės teritorijos, kuriose rekomenduotina detalizuoti GK atsižvelgiant į pakitusią urbanistinę situaciją, transporto ašių dislokaciją ir plėtros poreikius jos prieigose (Via Baltica koridorius (žymėjimas brėžinyje „IIa“); Besiplečiantis Via Baltica koridorius (vis intensyvėjantys pervežimai automagistrale, suplanuota ir realiai ties siena jau pertvarkoma siaurabėgė geležinkelio linija, esama geležinkelio linija didina teritorijos ekonominį potencialą, traukia investicijas ir realiai tampa svarbiausi šalies urbanistine ašimi. Šioje teritorijoje GK uždavinių ir urbanistinės plėtros funkcijų įgyvendinimas kuria ir kurs ateityje įtampos branduolius, todėl tikslinga GK struktūras koreguoti, mažinant jų užimamus plotus ir nustatant konkrečias jį stiprinančias priemones.

3. Koreguoti GK rajoninės ir vietinės svarbos teritorijose, atsižvelgiant į pakitusią žemėnaudų struktūrą

ir urbanistinius poreikius (žymėjimas brėžinyje „IIb“), Piliunos gyv. plėtros zona (su stambiais gyvulininkystės kompleksais).

4. Optimizuoti GK teritorijas monolitiniuose didžiuliuose agrariniuose plotuose (kuriuose nėra poreikio GK ir galimybių užtikrinti nuostatų įgyvendinimo), formuoti detaliau apibrėžtas GK struktūras su aiškia įgyvendinimo programa, o kitoms teritorijoms numatant kraštovaizdžio formavimo reglamentus (ž. ū. žemėje ir naujai statant) (žymėjimas brėžinyje „IIb“);

5. Optimizuoti GK struktūras Karmėlavos oro uosto ir LEZ teritorijose (žymėjimas brėžinyje IIc“). Tikėtina, kad GK šioje teritorijoje - klaida, atsiradusi automatiškai perkeltant ribas iš GK 1993 m. pasiūlymų su siekiu ekologizuoti teritoriją kaip buvusią tarybinės karinės bazės dalį. Šių teritorijų urbanistinė plėtra numatyta visuose nacionalinio, regioninio ir rajoninio lygmens teritorijų planavimo ir strateginiuose dokumentuose, numatoma koncentruota pramonės ir logistikos plėtros funkcija ir dalis projektų jau įgyvendinti ir funkcionuoja. Pasikeitė (ir dar keisis) tiek žemėnauda, tiek naudojimas, tiek teritorijos funkcijos, GK uždaviniai nebus realiai įgyvendinami ir šis statusas taps rimtu trukdžiu vienai svarbiausių šalies ekonominių zonų vystyti. Kadangi nėra išskirtinių gamtinių vertybių, svarbių gyvūnų migracijos kelių ar būtinų jungčių tarp ST, nėra realių galimybių ir poreikių formuoti GK struktūras. Oro uosto prieigose keistinas miško naudmenų plotas mažinant miško žemės plotą prie pakilimo nusileidimo tako (alternatyva – išskirtus aukštų medžių rūšis – veisiamos žemaūgės ir krūmai).

6. Ypač atidžiai išanalizuoti ir optimizuoti GK struktūras teritorijose, kurios apskrities ir rajono BP numatytos kaip aglomeruotos urbanizacijos teritorijos ir šalies lygmens urbanistinės integracijos ašys (žymėjimas brėžinyje „IIId“).

7. Optimizuoti ir detalizuoti GK teritorijas tankiai užstatytuose miesteliuose (bus atliktas visose BP numatytuose 1-2 prioriteto gyvenamosiose vietovėse. Vietovės, kur aiškus poreikis įvertinti GK teritorijų mažinimo galimybes - žymėjimas brėžinyje „III“); daugelis gyvenamųjų vietovių išsiplėtė, pakitus GK nuostatams, komplikotas jų užstatymo tankinimas, net ir tradiciniuose istoriniuose gyvenviečių centruose. Taip pat bus įvertintos galimybės pakeisti GK statusą atskirais ir labai konkrečiais BP sprendiniais, ypač, jei GK neprioritetinėse plėtros teritorijose arba jei GK statusas kliudo formuoti kaimui būdingas užstatymo struktūras.

5. Atskirų gyvenamųjų teritorijų apibūdinimas

Rengiant Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ąjį pakeitimą Domeikavos, Vilkijos, Ringaudų, Kulautuvos ir Kačerginės gyvenamosios vietovės, dėl ypatingai didelio jų urbanizavimo intereso ir jų ribojančių veiksnių gausos, vietovių turistinio potencialo ir kt. yra analizuojamos ir bus planuojamos stambesniu masteliu.

5.1 Kulautuvos miestelis

Žemės naudojimas

Kulautuvos miestelio plotas – apie 282,4 ha. Miestą skirstant į užstatytas ir neužstatytas teritorijas, prie užstatytų teritorijų priskirtos visos sklype turinčios po pastatų teritorijos. Neužstatytos miesto teritorijos yra visos kitos neturinčios užstatymo ar kitų urbanizacijos požymių teritorijos: skverai, parkai, kapinės, gatvės, keliai, pievos, daržai, miškai, kiti želdiniai.

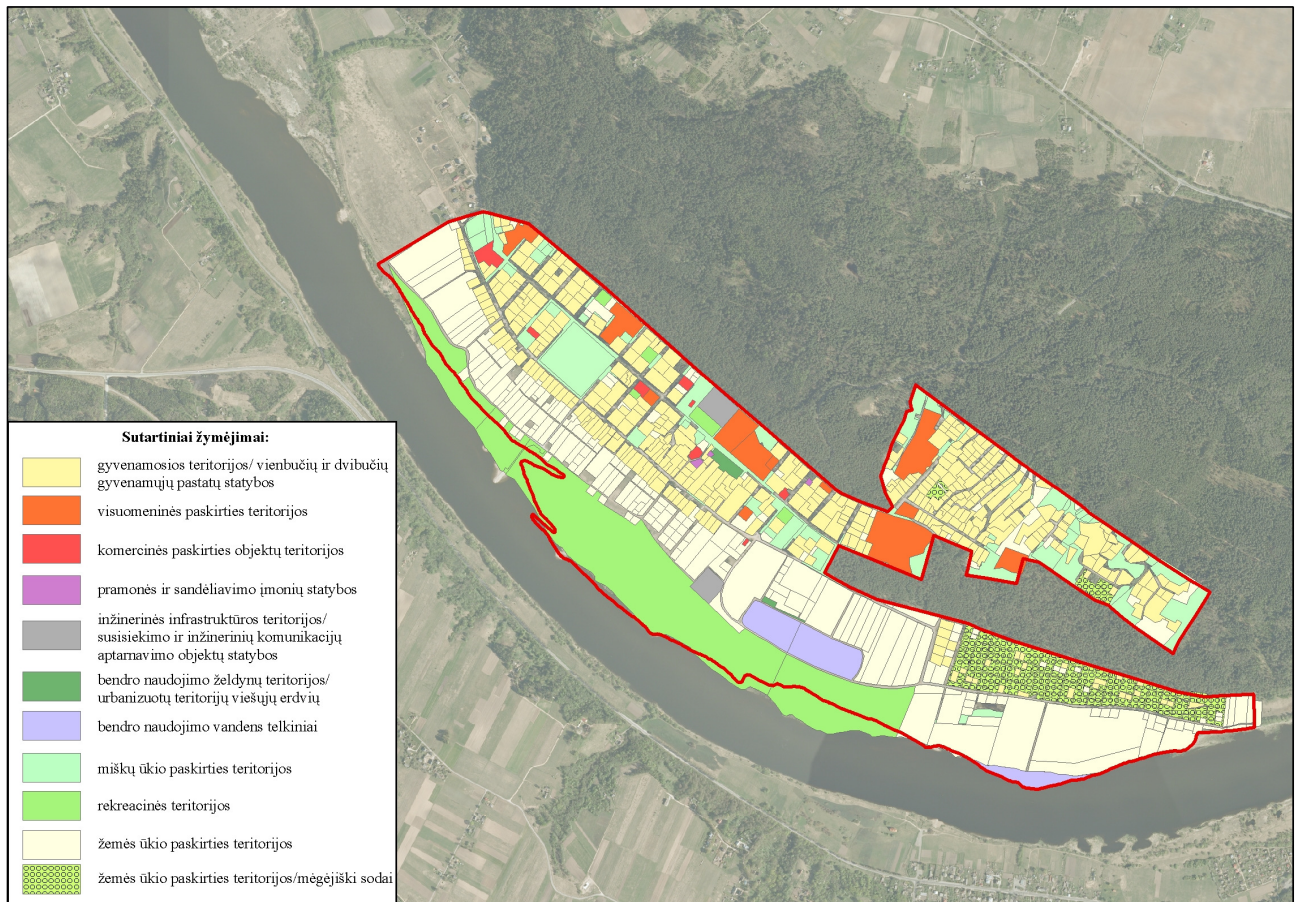
Šiuo metu užstatytos Kulautuvos miestelio teritorijos sudaro orientacinį 69,4 ha plotą. Didžiausią dalį miestelio teritorijos sudaro žemės ūkio (28,3 %) ir mažaaukščio užstatymo teritorijos (20,6 %). Įteisinti sklypai sudaro 86,4 % Kulautuvos miestelio teritorijos. Suvestinis teritorijos balansas miestelyje pateiktas 5.1.1 lentelėje ir 5.1.1 pav.

5.1.1 lentelė. Teritorijos balansas Kulautuvos miestelio teritorijoje

Eil. Nr.	Teritorija	Plotas, ha	Ploto dalis, %
1	Gyvenamoji: mažaaukščio užstatymo	65,42	23,17
2	Mėgėjiški sodai	16,42	5,81
3	Visuomeninių įstaigų teritorija	13,46	4,77
4	Komercinių įstaigų	1,54	0,55
5	Infrastruktūros	2,30	0,81
6	Pramonės, sandėliavimo	0,19	0,07
7	Miškų ūkio	29,53	10,46
8	Vandens ūkio	7,78	2,75
9	Žemės ūkio	83,96	29,73
10	Rekreacinės ir bendro naudojimo	50,64	17,93
11	Likusi teritorijos dalis (infrastruktūros koridoriai)	11,16	3,95
	IŠ VISO:	282,40	100

Detaliaisiais planais suplanuotos teritorijos sudaro 25,2 ha teritorijos plotą (45 detalieji planai). Nuo 2009 m. buvo patvirtinti 37 detalieji planai, kurie sudarė 21,9 ha plotą.

Detalus teritorijos suskirstymas pagal žemės naudojimo paskirtis ir/ar naudojimo būdus, pobūdžius, teritorijoje parengtų teritorijų planavimo dokumentų (specialiųjų ir detaliųjų planų) teritorinis pasiskirstymas atvaizduotas „Kulautuvos mstl. Žemės naudojimo brėžinyje“ M 1:10 000.



5.1.1 pav. Teritorijos balansas Kulautuvos miestelio teritorijoje

2009 m. patvirtinto bendrojo plano sprendiniuose numatyti šie žemės naudojimo reglamentai:

1. Prioritetinės teritorijos gyvenamųjų teritorijų plėtrai, kurios apima gyvenamąsias teritorijas, visuomeninės paskirties teritorijas, komercines teritorijas, inžinerinės infrastruktūros teritorijas, bendro naudojimo teritorijas, rekreacines teritorijas;
2. Inžinerinės infrastruktūros teritorijos (ši teritorija pažymėta ties esama vandenviete, tačiau nepažymėta ties nuotekų valymo įrenginiais);
3. Rekreacinės/bendro naudojimo teritorijos (išsidėsčiusios Nemuno pakrantėje iki „Natura 2000“ teritorijų);
4. Vandens ūkio paskirties žemė (Nemunas ir karjeras);
5. Miškų teritorijos (rekreaciniai miškai – Kulautuvos miškas);
6. Žemės ūkio teritorijos (išsidėsčiusios Nemuno pakrantėje „Natura 2000“ teritorijoje);
7. Sodų teritorijos (nenumatyta esamų sodų teritorijų konversija, nors jau šiuo metu atskirų žemės sklypų paskirtis yra pakeista).

Želdynai ir rekreacija

Kulautuvos miestelio bendro naudojimo želdynų teritorijos užima labai nedidelę jo ploto dalį: miestelyje yra 1 parkas (Kulautuvos miško parkas – 4,88 ha) ir 1 skveras (Skulptūrų skveras prie Akacijų alėjos – 0,71 ha), kurie užima 5,59 ha arba apie 1,9 % miestelio ploto (pagal „Kauno rajono savivaldybės teritorijoje esančių želdinių tvarkymo projektą“). Parkai, skverai, žaliosios jungtys atvaizduotos „Kulautuvos mstl. Žemės naudojimo brėžinyje“ M 1:10 000.

Šalia Kulautuvos kultūros namų esančiame natūraliame amfiteatre kasmet vyksta festivalis „Akacijų alėja“, kurio metu vykstančius pasirodymus vienu metu gali stebėti iki 5000 žiūrovų.

Pagal „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą“ miesteliuose visi želdynai priskiriami centriniais, centrinio želdyno

didžiausias pasiekiamumo spindulys (atstumas nuo miesto, miestelio gyventojų iki želdyno) 3000 m. Pagal planavimo normas bendras rekreacinės paskirties želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas miesteliuose turi sudaryti 15 kv.m. vienam gyventojui. Abi normos yra tenkinamos.

Kulautuvai siekiant kurortinės teritorijos statuso, 2009 m. įrengto turizmo informacijos centro nepakanka, jame reikalinga įrengti ir kitos rekreacinės infrastruktūros. Vienas iš tokių objektų – paplūdimys, kurį ketinama įrengti prie Kulautuvos karjero, esančio pietinėje miestelio dalyje, netoli Nemuno upės. 2010 m. atliktų tyrimų duomenimis, šio karjero vanduo yra švarus ir atitinka norminius reikalavimus, tuo tarpu Nemuno vanduo nepasiekia geros bendros ekologinės būklės, jis netinkamas maudytis. Šiuo metu yra rengiami projektai, kurių pagrindu būtų numatoma išvalyti šalia Nemuno esančio karjero dugną, pakrantes ir įrengti paplūdimiui būtiną infrastruktūrą – vandentiekį, kanalizaciją, sporto, vaikų žaidimų aikšteles, gelbėtojų postą, suoliukus, apšvietimą. Atskiros paplūdimio vietos būtų pritaikytos vaikams ir neįgaliesiems.

Kulautuvos centre esančiame rekreaciniame miško parke buvo atlikti projekto „Kulautuvos rekreacinės paskirties miško infrastruktūros objektų įrengimas ir gerinimas“ darbai. Kauno rajono vietos veiklos grupės duomenimis, Kulautuvos miestelyje yra rengiamas vietos projektas "Krepšinio aikštelės Akacijų al. įrengimas". 2009 m. patvirtintame Kauno rajono bendrajame plane Kulautuvos miestelyje taip pat numatyta sanatorija, slidinėjimo bazė, jodinėjimo centras, kempingas ir viešbutis ar motelis. Žemutinė Nemuno upės pakrantės dalis bendruoju planu numatyta kaip rekreacinės teritorijos, trumpalaikio poilsio statinių statyboms tinkama vieta.

Iš esmės, galiojančiu bendruoju planu yra uždraustos bet kokios statybos prie daugumos rajono unikalių Nemuno ir Nevėžio pakrančių, bet Kulautuvoje palikta 60 ha žemės visuomenės reikmėms. Čia planuojama poilsio zona, kuri siejama su Nemuno laivininkystės plėtra, didžiųjų ir mažųjų laivų maršrutais, smulkiojo verslo plėtojimu, teikiant maitinimo ir kitas viešas paslaugas (pėsčiųjų turizmas, mažieji golfo laukai, pavėsinės, vaikų žaidimo aikštelės).

Gamtos ir kultūros paveldas

Gamtinis karkasas. Beveik visą Kulautuvos miestelio teritoriją dengia gamtinis karkasas, Nemuno pakrantėse bei miškingose miestelio teritorijose – gražinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai (žr. aiškinamojo rašto 4 skyrių bei „Kulautuvos mstl. Žemės naudojimo brėžinį“ M 1:10 000).

Kultūros paveldo objektai. Kulautuvos miestelio teritorijoje nėra nei vieno kultūros paveldo objekto. Artimiausiai nuo miestelio ribos išsidėstęs Kulautuvos kapinynas (už 150 m, unik. kodas - 30288). Visos kultūros paveldo vertybės pateiktos 5.1.2 paveiksle bei „Kulautuvos mstl. Žemės naudojimo brėžinyje“ M 1:10 000. Kultūros paveldo gausa miestelio apylinkėse sudaro palankias sąlygas rekreacijai vystyti.



5.1.2 pav. Kultūros paveldo vertybės šalia Kulautuvos miestelio. Skaiciais pažymėti unikalūs kultūros paveldo vertybių kodai: 12156 – Lietuvos sklandytojų slėnis, 35923 – Lietuvos sklandytojų slėnis II, 32596 – Virbaliūnų senovės gyvenvietė, 16495 – Kulautuvos senovės gyvenvietė, 30288 – Kulautuvos kapinynas.

Naudingos iškaskenos. Pagal Lietuvos geologijos tarnybos 2012 m. duomenis, į Kulautuvos miestelio teritoriją nepatenka naudingųjų iškaskenų telkiniai ar perspektyvūs plotai, gretimybėse yra keli šiuo metu nenaudojami žvyro telkiniai (galimai dėl to, kad jie išsidėstę miške ir saugomose teritorijose) (žr. „Kulautuvos mstl. Žemės naudojimo brėžinį“ M 1:10 000).

Saugomos teritorijos. Saugomų teritorijų sistemą sudaro:

Konservacinės apsaugos prioriteto teritorijos

Planuojamoje teritorijoje konservacinės apsaugos prioriteto teritorijų nėra, šalia miestelio ribos išsidėstęs Nerėpos entomologinis draustinis, kurio steigimo tikslas išsaugoti kalninių apsiuvų populiaciją ir kitas retas vabzdžių rūšis.

Kultūros ir gamtos paveldo vertybių planuojamoje teritorijoje nėra, jos išsidėsčiusios už Kulautuvos miestelio administracinių ribų.

Ekologinės apsaugos prioriteto teritorijos

Valstybinių parkų ir gamtos vertybių planuojamoje teritorijoje nėra, jų apsaugos zonos į teritoriją nepatenka.

Miestelio teritorijoje bei jos priemiesčiuose vandens telkinių apsaugos zonos specialiojo planavimo dokumentais iki šiol nenustatytos. Pagal šiuo metu galiojantį paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašą, prie Nemuno apsaugos zonos išorinė riba nuo kranto linijos turi būti nutolusi 500 m. Jei ši zona būtų įteisinta, ji apimtų nedidelę Kulautuvos miestelio urbanizuotos teritorijos dalį. Kadangi pakrantės polinkio kampas Kulautuvos miestelio teritorijoje yra nedidelis, pakrančių apsaugos juostos nuo Nemuno ir Kulautuvos karjero (plotas – apie 3,7 ha) būtų sąlyginai nedidelės.

Vandenviečių sanitarinės apsaugos juostos. Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonas sudaro trys juostos, kurios nustatomos kiekvienai požeminio vandens vandenvietei atskirai, vadovaujantis požeminio vandens vandenviečių ir vandentiekio vamzdynų sanitarinių apsaugos zonų projektavimo ir priežiūros higienos normomis bei taisyklėmis. Lietuvos geologijos tarnybos 2012 m. duomenimis Kulautuvos miestelyje yra 1 gėlo požeminio vandens vandenvietė. Vandenvietei nėra parengtas sanitarinių apsaugos zonų nustatymo projektas ir sanitarinės apsaugos zonos nėra nustatytos, jos turi būti nustatomos vadovaujantis HN 44:2006 „Vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų nustatymas ir priežiūra“.

Planuojamoje teritorijoje nėra gamybinių ir komunalinių objektų, kuriems būtų nustatytos sanitarinės apsaugos zonos. Miestelio gretimybėse, kitoje Nemuno upės pakrantėje, yra 2 esami mobilaus ryšio bokštai ir 1 gravitacinė dumblo tankinimo aikštelė, į kurių elektromagnetinės spinduliuotės stebėsenos lauką ir sanitarinės apsaugos zoną teritorija nepatenka.

Atkuriamosios apsaugos prioriteto ir kompleksinės apsaugos teritorijų miestelio ribose bei gretimybėse nėra.

Lietuvos saugomoms teritorijoms gali būti suteikiamas Europos Bendrijos svarbos specialių saugomų teritorijų statusas. Europos Sąjungos šalys buveinėms ir paukščiams bei svarbioms teritorijoms išsaugoti sukūrė Europos ekologinį tinklą *Natura 2000*. Į Kulautuvos miestelio teritoriją patenka dalis *Natura 2000* teritorijos – Nemuno upės pakrantės ir salos tarp Kulautuvos ir Smalininkų. Ši teritorija buvo įsteigta mažųjų žuvėdrų (*Sterna albifrons*) apsaugai.

Konservacinės ir ekologinės apsaugos teritorijų apsaugos zonos atvaizduotas „Kulautuvos mstl. Apribojimų schemoje“.

Socialinė infrastruktūra

Kulautuvos miestelyje veikia 1 ikimokyklinio ugdymo įstaiga – Kauno r. Kulautuvos vaikų darželis. Pagal visuotinai naudojamas planavimo normas („Miestų, miestelių ir kaimų (gyvenamųjų vietovių) planavimo normos“, 2009 metai, I tomas) vaikų lopšelių-darželių pasiekiamumo spindulys yra 600 m. Nors esamas darželis yra miestelio centre (administracinių miestelio ribu atžvilgiu), darželio pasiekiamumo spindulys didžiąja dalimi dengia neurbanizuotas teritorijas, o tuo tarpu šiaurės vakarų pusėje, tolimiausiai esančių gyvenamųjų namų vaikai iki darželio turi keliauti apie 2 km. Planavimo normose nurodyta, kad norminis lopšelių-darželių poreikis 2000-4000 gyventojų reikalingas vienas darželis. Skaičiuojant, kad teritorijoje gyvena apie 1367 gyventojai, norminis darželių poreikis yra tenkinamas.

Nagrinėjamoje teritorijoje veikia 2 mokymo įstaigos – Kulautuvos vidurinė mokykla ir Kulautuvos vaikų tuberkuliozės ligoninės mokykla. Pagal planavimo normas, bendrojo lavinimo mokyklų pasiekiamumo spindulys yra 750 m, skaičiuojamoji norma – viena mokykla 4000-15000 gyventojų. Skaičiuojant, kad teritorijoje gyvena apie 1367 gyventojai, norminis mokyklų poreikis yra tenkinamas, tačiau pasiekiamumas tenkinamas tik iš dalies, spindulys didžiąja dalimi dengia miškingas miestelio apylinkes.

Sveikatos priežiūros paslaugos Kulautuvos miestelyje teikiamos Kulautuvos ambulatorijoje, taip pat miestelyje veikia Kulautuvos vaikų ligoninė. Pirminis sveikatos priežiūros punktas turi būti pasiekiamas 1500 m atstumu (pagal planavimo normas), šis reikalavimas yra tenkinamas iš dalies – pasiekiamumo spindulys nedengia pietrytinės miestelio teritorijos (sodų bendrijų teritorijos).

Šiuolaikinei visuomenei bažnyčia yra svarbi socialinės infrastruktūros dalis. Nagrinėjamoje teritorijoje yra Kulautuvos Šv. Mergelės Marijos vardo bažnyčia bei Kulautuvos rekolekčių namai. Pagal planavimo normas bažnyčios pasiekiamumo spindulys yra 1500 m. Šis reikalavimas yra tenkinamas.

Nagrinėjamoje teritorijoje yra 3 valstybinių institucijų, tarnybų įstaigos – Kulautuvos paštas, Kauno r. Priešgaisrinės saugos tarnyba, Kulautuvos ugniagesių komanda ir Kulautuvos seniūnija. Taip pat veikia įvairios aptarnavimo paslaugas teikiantys objektai: biblioteka, vaistinė, odontologijos kabinetas, kavinė, vairavimo mokykla, turizmo informacijos centras, kultūros centras, jaunimo namai. Periodinių paslaugų įstaigų pasiekiamumo spindulys – 1,5 km. Visi šie objektai Kulautuvos miestelio gyventojams yra pasiekiami normuojamu atstumu, išskyrus miestelio pietrytinę dalį.

Apibendrinant galima teigti, kad socialinės infrastruktūros objektų išvystymas yra geras, nes yra ir ikimokyklinio ugdymo, mokymo, gydymo, kultūrinei veiklai vystyti skirtų įstaigų.

Pagrindiniai traukos objektai esantys Kulautuvos miestelio teritorijoje bei jų pasiekiamumas atvaizduotas „Pagrindinių traukos objektų schemoje (Kulautuvos mstl.)“.

Susisiekimo infrastruktūra

Kulautuvos miestelis su kitais apskrities miestais ir gyvenvietėmis, o tuo pačiu su visa Lietuva sujungtas viena jungtimi – rajoniniu keliu Nr. 1909, kuris jungiasi su krašto keliu Nr. 141. Vietinis

gatvių tinklas šiaurės vakarinėje teritorijos dalyje yra pakankamai rišlus, tuo tarpu pietrytinėje teritorijos dalyje – daug akligatvinio tipo gatvių. Gatvių apšvietimas šiuo metu yra įrengtas daugumoje miestelio gatvių, neseniai renovuoti gatvių apšvietimo įrenginiai ir tinklai, tačiau šviestuvų yra per mažai, jie įrengti per retai.

Šiuo metu Kulautuvoje yra įrengta kilnojamoji prieplauka. Bendrojo plano sprendiniais numatyta prioritentinė nacionalinė dviračių trasa, kuri kerta miestelį paupiu, ir kitos dviračių trasos, jungiančios miestelį su valstybinės reikšmės krašto keliu Nr. 141.

Inžinerinė infrastruktūra

Bendrojo planu numatytos prioritetinės plėtros teritorijos numato minimalų esamo užstatymo išplėtimą Nemuno link, kur yra palankios sąlygos išplėtoti inžinerinę infrastruktūrą nuo esamų inžinerinių tinklų. Rytinėje miestelio dalyje yra esamos sodų teritorijos, kuriose jau šiuo metu yra dalinai išplėtoti vandentvarkos inžineriniai tinklai.

Kulautuvos miestelis siekia tapti kurortine vietoje, todėl inžinerinės infrastruktūros plėtra turi būti orientuota ne kiekybiškai, bet kokybiškai (gerinant vandens kokybę, renovuojant tinklus, tobulinant nuotekų valymo technologijas) ir taip siekiant išsaugoti esamus gamtinius ir kultūrinius išteklius.

Kulautuvos miestelio teritorijoje yra vandenvietė ir nuotekų siurblinė, kurių pajėgumų šiuo metu urbanizuotoms teritorijoms aptarnauti pakanka, 2006 m. buvo pastatyti Kulautuvos miestelio biologinio valymo įrenginiai. Kulautuvos miestelis siekia kurorto statuso, todėl tikslinga dumblą iš Kulautuvos vežti į Vilkiją.

Remiantis Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialiuoju planu, vandens ruošimo įrenginių Kulautuvos vandenvietėje nėra, lietaus nuotekų tinklų ilgis Kulautuvos miestelyje sudaro apie 1 km. Kulautuvos miestelio vandentvarkos tinklus siūloma plėsti (tvarkyti) pirmuoju etapu. Šiuo etapu Kulautuvoje siūloma renovuoti esamus ir įrengti naujus vandentiekio tinklus, sudaryti galimybę prisijungti prie centralizuotų tinklų likusiems gyventojams (prie centralizuotų vandentiekio tinklų yra prisijungę apie 37 proc. gyventojų); renovuoti esamus ir įrengti naujus nuotekų tinklus, sudaryti galimybes prisijungti likusiems gyventojams (prie centralizuotų nuotekų tinklų prisijungę 26 proc. gyventojų).

Vandentvarkos sistemos plėtra ir tvarkymas Kulautuvos miestelyje numatyti Kauno rajono savivaldybės Gyvenimo ir veiklos kokybės gerinimo strategijoje (2007-2013) bei investiciniame projekte „Nemuno aukštupio baseinas Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtra Kauno rajone“ bei Kauno rajono savivaldybės administracijos bendrojo planu.

Skaiciuojant esamos vandenvietės pajėgumus, buvo imama, kad skaičiuojamasis vandens poreikis yra 100 litrų vienam gyventojui per parą. Kulautuvos seniūnijoje yra apie 1480 gyventojų, vadinasi siekiant centralizuotu vandentiekiu aprūpinti 95 proc. esamų gyventojų, per parą jiems reikės apie 140,6 kub.m. Šiuo metu esamų vandenviečių apkrovimas yra apie 147 kub. m. per parą (skirtumas galimas dėl stambiųjų vartotojų), o maksimalus jų našumas – apie 370 kub.m. per parą. Įvertinus šiuos faktorius, galima daryti išvadą, kad siekiant aprūpinti esamus gyventojus bei ateityje galimas plėtros teritorijas centralizuotu vandentiekiu, **naujos vandenvietės ar jos rekonstrukcijos nebus reikalinga, užteks esamų įrenginių pajėgumų. Bendrojo plano sprendiniuose numatyta įrengti naują vandenvietę Kulautuvoje ar jos apylinkėse.**

Šiuo metu valymo įrenginių apkrovimas yra apie 74 kub.m. per parą, maksimalus galimas išvalomų nuotekų kiekis – 130 kub.m. per parą. Įvertinus šį faktą, siekiant nuotekų tinklais aprūpinti 95 proc. esamų gyventojų ir ateityje galimas plėtros teritorijas, **bus reikalinga rekonstruoti esamus nuotekų valymo įrenginius. Bendrojo plano sprendiniais nuotekų valymo įrenginių plėtra nenumatyta.**

Į šiaurę nuo Kulautuvos miestelio yra 35 kV transformatorių pastotė, miestelyje išvystyti žemos įtampos elektros tinklai.

Šiuo metu skirstomasis dujotiekis yra atvestas iš Batniavoje esančios skirstomosios stoties. **Kauno rajono savivaldybės Gyvenimo ir veiklos kokybės gerinimo strategijoje numatyta**

magistralinių gamtinių dujų tinklų įrengimas Kulautuvos miestelyje, tačiau šis sprendinys nenumatytas bendrajame plane.

Esama ir suplanuota inžinerinė infrastruktūra Kulautuvos miestelio teritorijoje atvaizduota „Kulautuvos mstl. Inžinerinės infrastruktūros schemoje“.

I š v a d o s .

1. Ne visa miestelio teritorija yra įsisavinta, dalyje teritorijos nėra suformuoti sklypai;
2. Bendruoju planu nesprendžiama esamų sodų konversija į gyvenamąsias teritorijas, nors teritorijoje yra matomi urbanizacijos požymiai – daliai sklypų yra pakeista paskirtis į gyvenamąsias teritorijas, didžiojoje teritorijos dalyje yra pastatyti pastatai;
3. Bendruoju planu numatytas vieningas reglamentas „Prioritetinės teritorijos gyvenamųjų teritorijų plėtrai“ apima daug žemės naudojimo pobūdžių. Nagrinėjant Kulautuvos miestelio teritoriją detalesniu masteliu, jis turėtų būti detalizuotas atsižvelgiant į teritorijos poreikius;
4. Nuotekų valymo įrenginių teritorijai bendruoju planu numatytas klaidingas reglamentas (turėtų būti inžinerinės infrastruktūros teritorijos);
5. Miestelyje turėtų būti patikslintos galimų sveikatinimo ir gydymo įstaigų teritorijos ir jų plėtros galimybės, turėtų būti patikslinta pramogų infrastruktūros (universalios ar specializuotų turizmo ir sporto centrų vietos), kempingo įrengimo vieta;
6. Būtų tikslinga numatyti vieningos viešųjų erdvių (atskirųjų želdynų, rekreacinių objektų) sistemos plėtros galimybę (galima tokia jungčių seka: prieplauka su pakrante – miesto parkas – miško parkas – sanatorija (ambulatorija) – paplūdimys su pakrante);
7. Beveik visą Kulautuvos miestelio teritoriją dengia gamtinis karkasas urbanizuotose teritorijose – gamtinio karkaso reglamentai turėtų būti patikslinti, įvertinant esamą urbanizuotą teritoriją ir jos plėtrą;
8. Preliminariai nustatytos paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostos nesudaro esminių urbanizuojamų teritorijų vystymo apribojimų;
9. Socialinės infrastruktūros objektų miestelyje iš esmės pakanka, tačiau dėl pailgos miestelio formos, jų pasiekiamumo spinduliai nepadengia visos teritorijos;
10. Siekiant nuotekų tinklais aprūpinti 95 proc. esamų gyventojų ir ateityje galimas plėtros teritorijas, bus reikalinga rekonstruoti esamus nuotekų valymo įrenginius. Kitus inžinerinės infrastruktūros tinklus miestelyje plėtoti yra sudarytos geros sąlygos. Kadangi bendrojo plano sprendiniais nenumatyta esamų sodų teritorijų konversija į gyvenamąsias teritorijas, Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialiuoju planu vandentvarkos tinklų plėtra į šias teritorijas taip pat nesuplanuota, todėl tikėtina, kad ganėtinai tankiai užstatyta teritorija inžineriniu požiūriu vystysis chaotiškai, dėl ko gali kilti grėsmė aplinkos kokybei;
11. Įvertinus visus teritorijos vystymosi apribojimus ir esamą inžinerinę bei rekreacinę infrastruktūrą, Kulautuvos miestelis turi didelį kokybinės plėtros potencialą ir tikėtina, kad teritorija taps patrauklia kurortine vietoje.

„Kulautuvos mstl. Apribojimų schema“

„Kulautuvos mstl. Inžinerinės infrastruktūros schema“

„Kulautuvos mstl. Pagrindinių traukos objektų schema“

5.2 Vilkijos miestas

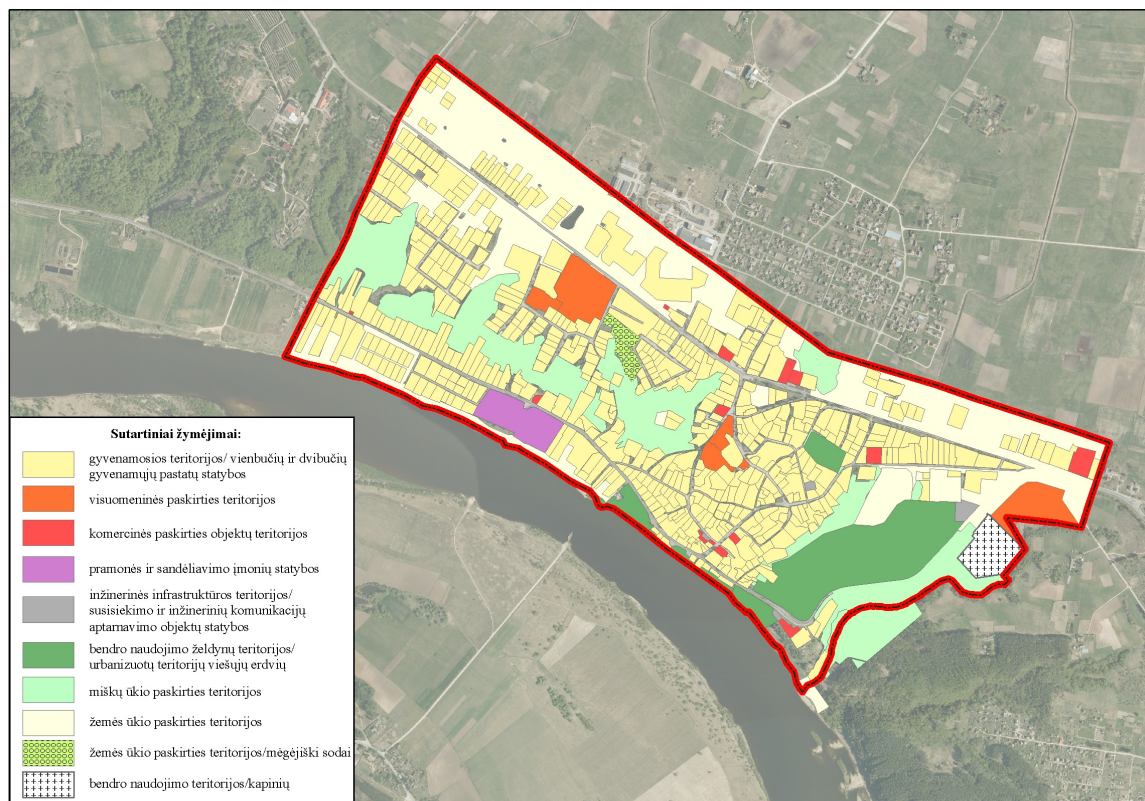
Žemės naudojimas

Vilkijos miesto teritorijos plotas – 271,3 ha. Miestą skirstant į užstatytas ir neužstatytas teritorijas, prie užstatytų teritorijų priskirtos visos sklype turinčios po pastatų teritorijos. Neužstatytos miesto teritorijos yra visos kitos neturinčios užstatymo ar kitų urbanizacijos požymių teritorijos: skverai, parkai, kapinės, gatvės, keliai, pievos, daržai, miškai, kiti želdiniai.

Didžiausią dalį miestelio teritorijos sudaro mažaaukščio užstatymo (29,2 %) ir teritorijos, kuriose nesuformuoti sklypai (53,3 %) (žr. 5.2.1 lentelę ir 5.2.1 pav.). Įteisinti sklypai sudaro 46,7 % Vilkijos miesto teritorijos.

5.2.1 lentelė. Teritorijos balansas Vilkijos miesto teritorijoje

Eil. Nr.	Teritorija	Plotas, ha	Ploto dalis, %
1	Gyvenamoji: mažaaukščio užstatymo	109,70	40,43
2	Mėgėjiški sodai	1,35	0,50
3	Visuomeninių įstaigų teritorija	9,11	3,36
4	Komercinių įstaigų	2,63	0,97
5	Infrastruktūros	0,69	0,25
6	Pramonės, sandėliavimo	3,64	1,34
7	Miškų ūkio	40,50	14,93
8	Žemės ūkio	62,56	23,06
9	Rekreacinės ir bendro naudojimo	22,96	8,46
10	Likusi teritorijos dalis (infrastruktūros koridoriai)	18,16	6,69
	IŠ VISO:	271,3	100



5.2.1 pav. Teritorijos balansas Vilkijos miesto teritorijoje

Detaliaisiais planais suplanuotos teritorijos sudaro 3,59 ha teritorijos (10 vnt.). nuo 2009 m. buvo parengti tik 6 detalieji planai, kurių plotas sudarė 2,75 ha.

Detalus teritorijos suskirstymas pagal žemės naudojimo paskirtis ir/ar naudojimo būdus, pobūdžius, teritorijoje parengtų teritorijų planavimo dokumentų (specialiųjų ir detaliųjų planų) teritorinis pasiskirstymas atvaizduotas „Vilkijos m. Žemės naudojimo brėžinyje“ M 1:10 000.

Vertinant miesto šiuo metu vykstančios plėtros mastus, Vilkijos seniūnijos duomenimis, šiuo metu statoma apie 11 gyvenamųjų namų (žr. Priedą „Seniūnų apklausos anketiniai duomenys“). Nors nuosavybės teisė buvo gražinta 56 sklypų savininkams, jie iki šiol nebuvo užstatyti. Vyraujantis naujai formuojamų sklypų dydis – 10-15 arų.

2009 m. patvirtinto bendrojo plano sprendiniuose numatyti šie žemės naudojimo reglamentai:

1. Prioritetinės teritorijos gyvenamųjų teritorijų plėtrai, kurios apima gyvenamąsias teritorijas, visuomeninės paskirties teritorijas, komercines teritorijas, inžinerinės infrastruktūros teritorijas, bendro naudojimo teritorijas, rekreacines teritorijas;
2. Inžinerinės infrastruktūros teritorijos (ši teritorija pažymėta ties esama vandenviete, tačiau nepažymėta ties nuotekų valymo įrenginiais);
3. Rekreacinės/bendro naudojimo teritorijos (išsidėsčiusios Nemuno pakrantėje iki „Natura 2000“ teritorijų ir naujai formuojamas parkas Vydūno al.);
4. Vandens ūkio paskirties žemė (Nemunas);
5. Miškų teritorijos (rekreaciniai miškai, išsidėstę šlaite);
6. Žemės ūkio teritorijos (išsidėsčiusios viršutinėje terasoje tarp šiuo metu esamų gyvenamųjų teritorijų);
7. Sodų teritorijos (mieste esančios sodų bendrijos konversija į gyvenamąją teritoriją nenumatyta, į rytus nuo miesto esančių sodų teritorijas numatyta konvertuoti į gyvenamąsias teritorijas (Jaučakių k.)).

Kraštovaizdis ir miestovaizdis

Nors Vilkija yra senas miestas, bet jame nėra išlikę vertingų pastatų bei jų kompleksų. Vilkija yra vertinga architektūros visuma. Vilkijos architektūra formavosi nuo XVIa. pradžios iki XXa. Pradžios, todėl šis laikotarpis miesto urbanistinėje raidoje yra pats reikšmingiausias. 1973 m. Kultūros ministerijos sprendimu Vilkija buvo įrašyta į vietinės reikšmės urbanistikos paminklų sąrašą. Sprendime buvo nurodyta, kad Vilkijoje būtina saugoti viso miesto mastu jo panoramą ir ryšį su aplinkine gamta, o urbanistikos paminklo teritorijoje:

1. pagrindinių ir šalutinių gatvių tinklą,
2. aikštės planą,
3. užstatymo pobūdį.

Urbanistikos paminklo teritorijoje saugotinos šios gatvės:

1. Vydūno alėja - kelias iš Kauno į Jurbarką. Tai viena seniausių miesto gatvių.
2. Kauno gatvė - senasis kelias į Babtus. Gatvė susiformavo XVI-XVIII a.
3. Vytauto gatvės rytinė atkarpa iki Pirties gatvės kelyje į Ariogalą. Susiformavo XIV-XVa.
4. Pirties gatvės atkarpa Vytauto gatvės tasoje. Susiformavo XIXa. pab.- XXa. pr.
5. Bažnyčios gatvė. Susiformavo XVI- XIXa.
6. Kauno mažoji gatvė. Susiformavo iki XIVa.vidurio.
7. Kalnų gatvė. Susiformavo kuriantis Vilkijos gyvenvietei.
8. Sodų gatvė. Susiformavo XVI a.
9. Taikos gatvė. Susiformavo XVI-XIXa.
10. Ramybės gatvė. Tai viena naujausių gatvių. Ji susiformavo XIXa.pab.- XXa. pr.

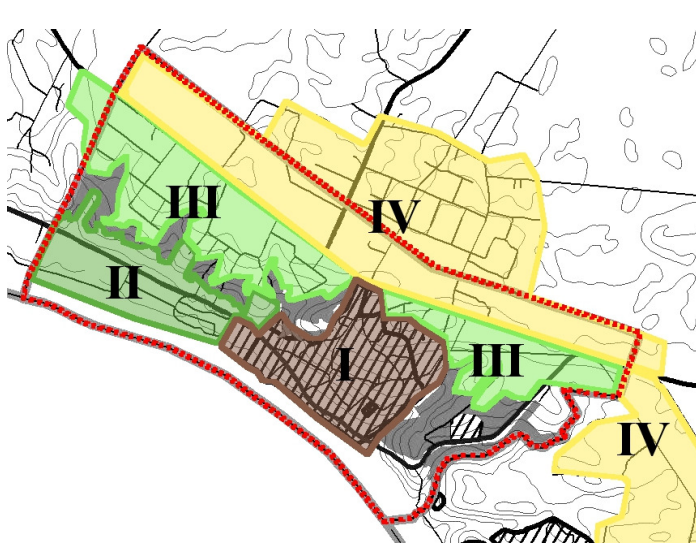
Vilkijos miesto savitumą nulėmė unikali jo raida. Vilkija yra bene vienintelis miestas Lietuvoje, kurio vystymuisi praeityje didelę reikšmę turėjo vandens griaunamoji jėga. Keičiantis Nemuno vagai

miestas kilo į šlaitą, o jo dalis apatinėje upės terasoje buvo spaudžiama, todėl kompaktiškai statėsi ir dažnai degė. Dėl to ir bažnyčia buvo perkelta iš apatinės dalies į šlaitą, o vėliau į viršų. Prie bažnyčios susidarė turgaus aikštė, o senoji išnyko. Į naująjį Vilkijos centrą ant kalno suėjo gatvės, sudarančios antrąjį spindulį (pirmasis buvo apačioje). Vilkijoje, keičiantis centro vietai susidarė du radiališkai sueinančių gatvių židiniai (*informacijos šaltinis – Kauno rajono savivaldybės administracijos tinklalapis, www.krs.lt*).

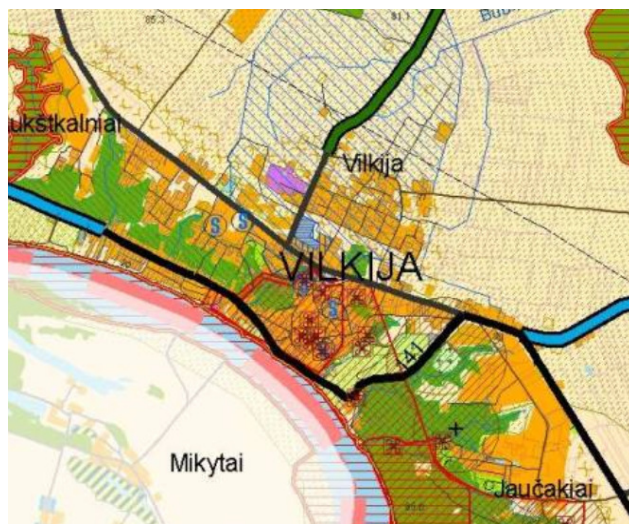
Atsižvelgiant į istorinę miesto raidą, jo užstatymo morfologiją ir reljefo ypatumus, galima išskirti 4 charakteringas, principines Vilkijos miesto dalis (žr. 5.2.2 pav.):

- I – kultūros paveldo vertybės „Senoji miesto vieta“ (unik. kodas 23759) teritorija, išsidėsčiusi Nemuno pakrantės šlaite;
- II – žemutinėje Nemuno pakrantės terasoje išsidėsčiusi senosios miesto vietos užstatymo morfologiniu tipu artima urbanizuota teritorija;
- III – viršutinėje Nemuno pakrantės terasoje išsidėsčiusi senosios miesto vietos užstatymo morfologiniu tipu artima urbanizuota teritorija;
- IV – viršutinėje Nemuno pakrantės terasoje išsidėsčiusi sąlyginai nauja statyba pasižyminti teritorija.

Šiuo metu galiojančio Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniuose Vilkijos miesto teritorijoje reglamentas nėra diferencijuotas (žr. 5.2.3 pav.), vyraujantis urbanizuotų teritorijų reglamentas – prioritetinės teritorijos gyvenamųjų teritorijų plėtrai, kurios apima gyvenamąsias teritorijas, visuomeninės paskirties teritorijas, komercines teritorijas, inžinerinės infrastruktūros teritorijas, bendro naudojimo teritorijas, rekreacines teritorijas. Tai pernelyg platus reglamentas, juo nenumatomi pakankami architektūrinių charakteristikų ir urbanistinės plėtros apribojimai, neužtikrinamas vietovės vertingųjų savybių išsaugojimas. Atsižvelgus į visa tai, galima daryti išvadą, kad šiuo metu galiojančio bendrojo plano sprendiniai turi būti pildomi, detalizuojami.



5.2.2 pav. Charakteringos principinės Vilkijos miesto dalys pagal istorinę miesto raidą, jo užstatymo morfologiją ir reljefo ypatumus

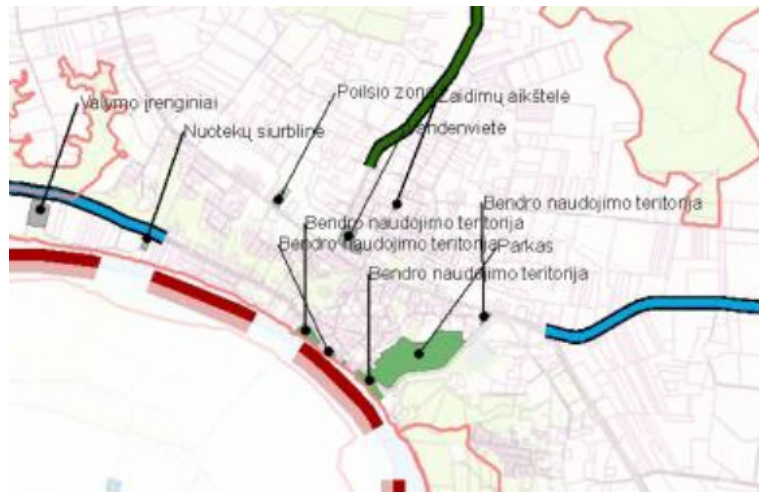


5.2.3 pav. Ištrauka iš 2009 m. patvirtinto Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių

Želdynai ir rekreacija

Vilkijos miesto bendro naudojimo želdynų teritorijos užima labai nedidelę jo ploto dalį: miestelyje yra 2 parkai (Vydūnų g. parkas – 1,54 ha, Vydūno al. parkas – 3,08 ha) ir 1 skveras (Čekiškės g. skveras – 0,36 ha), kurie užima 4,98 ha arba apie 1,8 % miestelio ploto (pagal „Kauno rajono savivaldybės teritorijoje esančių želdinių tvarkymo projektą“). Parkai, skverai, žaliosios jungtys atvaizduotos „Vilkijos m. Žemės naudojimo brėžinyje“ M 1:10 000.

Vilkijos miesto teritorijoje yra šios potencialios ir esamos rekreacinės teritorijos: Nemuno pakrantė (Vydūno g. parkas) su esama prieplauka, Vydūno alėjos parkas, Čekiškės skveras, rekreacinė teritorija su nedideliu, apie 0,33 ha ploto vandens telkiniu šalia Vilkijos gimnazijos ir vienas neinventorizuotas skveras (Vilkijos seniūnijos duomenimis, žr. Priedą „Seniūnų apklausos anketiniai duomenys“). Šiuo metu yra įrengiamas naujas parkas – rekreacinė zona 20 ha plote. Kauno rajono bendrojo plano sprendiniais numatyta daugumai atskiriesiems želdynams skirtų teritorijų rezervuoti visuomenės poreikiams (žr. 5.2.4 pav.).



5.2.4 pav. Ištrauka iš Kauno rajono bendrojo plano sprendinių brėžinio „Teritorijų rezervavimas visuomenės poreikiams“

Pagal „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą“ miesteliuose visi želdynai priskiriami centriniais, centrinio želdyno didžiausias pasiekiamumo spindulys (atstumas nuo miesto, miestelio gyventojo iki želdyno) 3000 m. Pagal planavimo normas bendras rekreacinės paskirties želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas miesteliuose turi sudaryti 15 kv.m. vienam gyventojui. Abi normos yra tenkinamos.

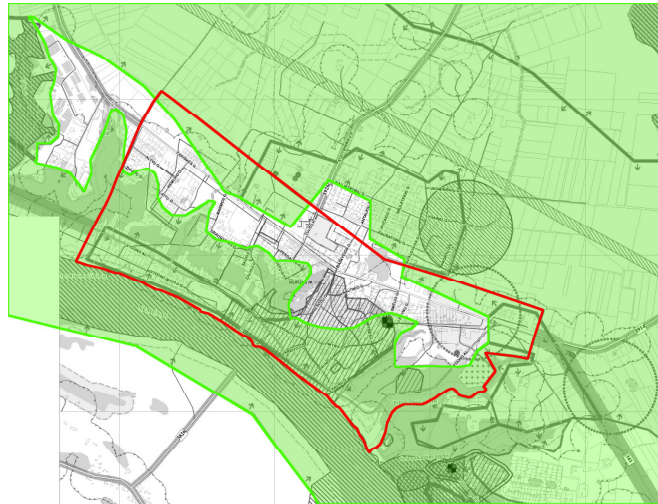
Bendrojo plano sprendiniuose taip pat numatyta įrengti tris regyklas, paplūdimį, maitinimo įstaigą, viešbutį ar motelį, kempingą, kultūros centrą, turizmo informacijos centrą. Turint omenyje, kad kurorto statuso siekia kiti Kauno rajono miesteliai (Kulautuva ir Kačerginė), tikėtina, kad šio pobūdžio objektų įrengimas turėtų būti visų pirma įrengtas šiose gyvenvietėse, o Vilkijoje – antruoju prioritetu arba vietos bendruomenės iniciatyva.

Gamtos ir kultūros paveldas

Gamtinis karkasas. Pietvakarinę teritorijos dalį (palei Vydūno al.) bei nedidelę šiaurinės teritorijos dalį dengia gamtinis karkasas urbanizuotose teritorijose, likusioje miestelio teritorijoje – gražinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai (žr. aiškinamojo rašto 4 skyrių bei „Vilkijos m. Žemės naudojimo brėžinį“ M 1:10 000).

Gamtinio karkaso zonos išsidėsčiusios apatinėje Nemuno pakrantės terasoje ir dalyje šlaito bei viršutinės terasos šiaurinėje dalyje (žr. 5.2.5 pav.). Gamtinio karkaso apribojimų nėra tik tarp šių zonų – ruože, išsidėsčiusiame viršutinės terasos pietinėje dalyje. Kadangi šis ruožas yra beveik visiškai įsisavintas, tai yra beveik visiškai užstatytas, jo nepakanka miestelio plėtrai. Bendrojo plano metu nustatytos gamtinio karkaso zonos yra ganėtinai apibendrintos, jos turėtų būti detalizuojamos.

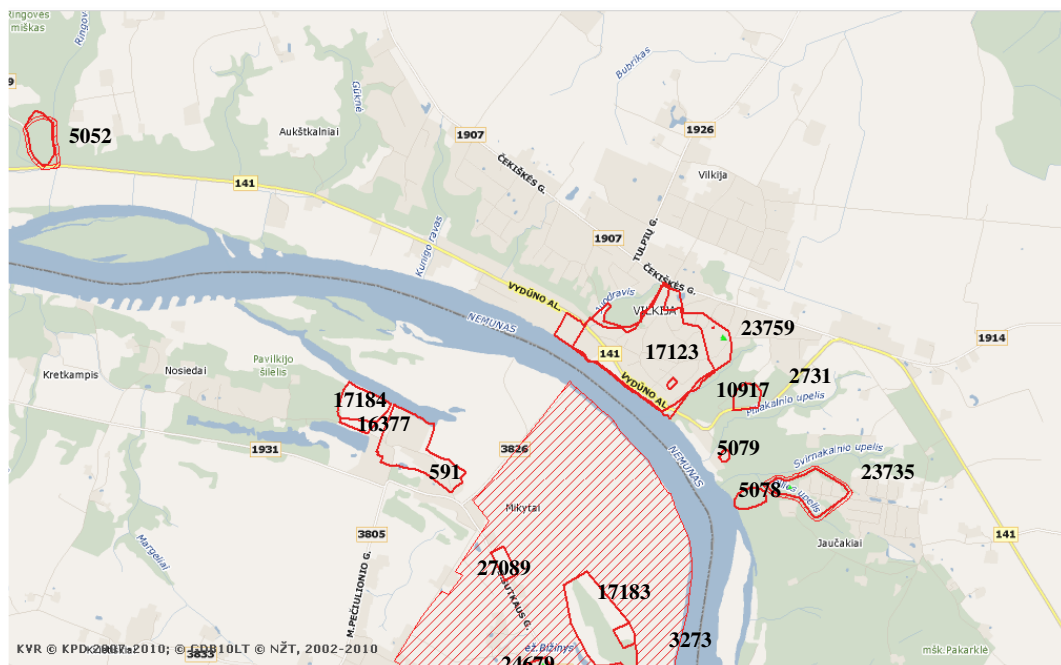
Šiuo metu galiojančiu Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendruoju planu numatyta miesto prioritetinė plėtra – į rytus nuo miestelio, o ne prioritetinė plėtra – į šiaurę. Šias teritorijas dengia gamtinio karkaso zonos, todėl šis bendrojo plano sprendinys turėtų būti peržiūretas, pataisytas.



5.2.5 pav. Vilkyjos miesto teritorija gamtinio karkaso zonų atžvilgiu

Kultūros paveldo objektai. Vilkyjos mieste yra šie kultūros paveldo objektai: Vilkyja (unik. kodas 17123), Senoji miesto vieta (unik. kodas 23759), Pastatas (unik. kodas 10917), Senosios žydų kapinės (unik. kodas 2731), Knygnešių, daraktorių kapas (unik. kodas 20958), Antkapinis koplytstulpis (unik. kodas 1377), Antkapinis koplytstulpis (unik. kodas 1376). Kultūros paveldo vertybių teritorijų išsidėstymas pateiktas 5.2.6 pav. bei „Vilkyjos m. Žemės naudojimo brėžinyje“ M 1:10 000.

Dalis šiuo metu galiojančiu bendruoju planu pažymėtos prioritutinės plėtros teritorijos, išsidėsčiusios į rytus nuo miesto, yra numatyta kultūros paveldo vertybės „Jaučakių piliakalnis su gyvenvieta“ (unik. kodas 23735) teritorijoje ir jos apsaugos zonoje. Šis sprendinys turėtų būti taisomas, tikslinamas.



5.2.6 pav. Kultūros paveldo vertybės Vilkyjos mieste ir jo apylinkėse. Skaičiais pažymėti unikalūs kultūros paveldo vertybių kodai.

5052 - Ringovės piliakalnis, vad. Pilike, Linksmuoju kalnu; 10917 – Pastatas; 23759 - Senoji miesto vieta; 17123 – Vilkyja; 17184 - Nosiedų, Pavilkijo senovės gyvenvietė; 16377 - Nosiedų, Pavilkijo kapynas; 591 - Pavilkijo (Mikytų, Nosiedo) buv. dvaro sodyba; 2731 - Senosios žydų kapinės; 5079 - Sen. Gyvenvietė; 5078 - Kalnas vad. Svirnakalnių; 23735 - Jaučakių piliakalnis su gyvenvieta; 27089 - Mikytų senovės gyvenvietė; 17183 - Mikytų, Pavilkijo senovės gyvenvietė; 3273 - Mikytų kapynas; 24679 - Mikytų piliakalnis su gyvenvieta

Naudingos iškasenos. Pagal Lietuvos geologijos tarnybos 2012 m. duomenis, į Vilkijos miestelio teritoriją nepatenka naudingųjų iškasenų telkiniai. Artimiausi esami naudingųjų iškasenų telkiniai yra Kvesuose, kur slūgso smėlis ir žvyras. Kvesuose yra įregistruoti 5 naudingųjų iškasenų telkiniai, 3 iš jų išžvalgyti detalčiai, tačiau tik vienas jų šiuo metu naudojamas. Šiuo metu nenaudojami telkiniai yra sudėtingesnėse situacijose, t.y. juos supa miškai, jie randasi pelkėtose, apaugusiose vietovėse, šalia yra saugomos teritorijos. Kvesų naudingųjų iškasenų telkiniai nuo Vilkijos yra nutolę apie 4 km.

Saugomos teritorijos. Saugomų teritorijų sistemą sudaro:

Konservacinės apsaugos prioriteto teritorijos

Planuojamoje teritorijoje konservacinės apsaugos prioriteto teritorijų nėra, už miestelio ribos vakarų pusėje (apie 500 m atstumu) išsidėstęs Ringovės entomologinis draustinis, kurio steigimo tikslas išsaugoti būdingos pietinių drugių rūšių populiacijos etaloną bei pietryčių pusėje – Paštuvos botaninis draustinis (apie 100 m atstumu), kurio steigimo tikslas išsaugoti Vidurio Lietuvos lygumų geobotaninio rajono miško augalijos kompleksą Nemuno šlaituose su retų rūšių augalų augimvietėmis.

Kultūros paveldo objektai ir teritorijos pateiktos aukščiau (žr. 5.2.6 pav.). Gamtos paveldo objektų Vilkijos mieste nėra.

Ekologinės apsaugos prioriteto teritorijos

Valstybinių parkų ir gamtos vertybių planuojamoje teritorijoje nėra, jų apsaugos zonos į teritoriją nepatenka.

Miestelio teritorijoje bei jos priemiesčiuose vandens telkinių apsaugos zonos specialiojo planavimo dokumentais iki šiol nenustatytos. Pagal šiuo metu galiojantį paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašą, prie Nemuno apsaugos zonos išorinė riba nuo kranto linijos turi būti nutolusi 500 m. Jei ši zona būtų įteisinta, ji apimtų Vilkijos miesto urbanizuotą teritoriją, išsidėsčiusią apatinėje Nemuno pakrantės terasoje ir dalį šlaito. Preliminariai nustatyta, kad Nemuno pakrantės polinkio kampas Vilkijos miesto teritorijoje yra nedidelis, pakrančių apsaugos juosta nuo Nemuno būtų sąlyginai nedidelė.

Vandenviečių sanitarinės apsaugos juostos. Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonas sudaro trys juostos, kurios nustatomos kiekvienai požeminio vandens vandenvietei atskirai, vadovaujantis požeminio vandens vandenviečių ir vandentiekio vamzdynų sanitarinių apsaugos zonų projektavimo ir priežiūros higienos normomis bei taisyklėmis. Lietuvos geologijos tarnybos 2012 m. duomenimis Vilkijos mieste yra 1 gėlo požeminio vandens vandenvietė. Vandenvietei nėra parengtas sanitarinių apsaugos zonų nustatymo projektas ir sanitarinės apsaugos zonos nėra nustatytos, jos turi būti nustatomos vadovaujantis HN 44:2006 „Vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų nustatymas ir priežiūra“.

Planuojamoje teritorijoje nėra gamybinių objektų, kuriems būtų nustatytos sanitarinės apsaugos zonos. Miestelio gretimybėse, šiaurės rytų pusėje, yra 1 gravitacinė dumblo tankinimo aikštelė, į kurios sanitarinės apsaugos zoną teritorija nepatenka. Vilkijos miestelio teritorijoje ir šalia jo ribų yra suplanuoti 2 mobilaus ryšio bokštai, kuriuos įrengus bus sukurtas aplink juos elektromagnetinės spinduliuotės stebėsenos laukas (300 m).

Atkuriamosios apsaugos prioriteto ir kompleksinės apsaugos teritorijų miestelio ribose bei gretimybėse nėra.

Lietuvos saugomoms teritorijoms gali būti suteikiamas Europos Bendrijos svarbos specialių saugomų teritorijų statusas. Europos Sąjungos šalys buveinėms ir paukščiams bei svarbioms teritorijoms išsaugoti sukūrė Europos ekologinį tinklą *Natura 2000*. Į Vilkijos miestelio teritoriją nepatenka *Natura 2000* teritorijos, tačiau palei pietinę miestelio ribą praeina Nemuno 2000 teritorija – Nemuno upės pakrantės ir salos tarp Kulautuvos ir Smalininkų (įsteigtas mažųjų žuvėdrų (*Sterna albifrons*) apsaugai). Ringovės entomologinio draustinio ir Paštuvos botaninio draustinio ribos sutampa su *Natura 2000* teritorijomis – Ringovės miškai (saugomi skroblynai, griovų ir šlaitų miškai, aliuviniai miškai, didysis auksinukas) ir Pakarklės miškas (saugomi vakarų taiga, plačialapių ir mišrūs miškai).

Konservacinės ir ekologinės apsaugos teritorijų apsaugos zonos atvaizduotas „Vilkijos m. Apribojimų schemoje“.

Socialinė infrastruktūra

Vilkijos mieste yra dvi ikimokyklinio mokymo įstaigos – 2 darželiai „Saulutė“ ir „Daigelis“. Pagal visuotinai naudojamas planavimo normas („Miestų, miestelių ir kaimų (gyvenamųjų vietovių) planavimo normos“, 2009 metai, I tomas) vaikų lopšelių-darželių pasiekiamumo spindulys yra 600 m. Du darželiai yra išsidėstę taip, kad savo pasiekiamumo spinduliais dengia didžiąją dalį Vilkijos miesto teritorijos, nepadengti lieka tik miesto pakraščiai. Tolimiausiai esančių gyvenamųjų namų vaikai iki darželio turi keliauti apie 0,7 km. Planavimo normose nurodyta, kad norminis lopšelių-darželių poreikis 2000-4000 gyventojų reikalingas vienas darželis. Skačiuojant, kad teritorijoje gyvena apie 2300 gyventojų, norminis darželių poreikis yra tenkinamas.

Mieste yra trys mokyklos, viena iš jų – bendrojo lavinimo. Pagal planavimo normas, bendrojo lavinimo mokyklų pasiekiamumo spindulys yra 750 m, skaičiuojamoji norma – viena mokykla 4000-15000 gyventojų. Mokyklų poreikis yra tenkinamas, tačiau pasiekiamumo spindulys neuždengia visos urbanizuotos teritorijos.

Sveikatos priežiūros paslaugos Vilkijos mieste teikiamos Vilkijos palaikomojo gydymo ir slaugos ligoninė, VšĮ „Vilkijos pirminės sveikatos priežiūros centras“. Kadangi šios įstaigos išsidėsčiusios miesto centre, jų pasiekiamumo spinduliai (1500 m) padengia visą Vilkijos miesto teritoriją.

Šiuolaikinei visuomenei bažnyčia yra svarbi socialinės infrastruktūros dalis. Nagrinėjamoje teritorijoje yra Vilkijos Šv. Jurgio bažnyčia, kuri yra miesto centre. Pagal planavimo normas bažnyčios pasiekiamumo spindulys yra 1500 m, jis dengia beveik visą miesto teritoriją.

Nagrinėjamoje teritorijoje yra 5 valstybinių institucijų, tarnybų įstaigos – Vilkijos paštas, Kauno r. PK Vilkijos policijos nuovada, Kauno r. priešgaisrinės saugos tarnybos Vilkijos ugniagesių komanda, Vilkijos ir Vilkijos apylinkių seniūnijos. Taip pat veikia įvairios aptarnavimo paslaugas teikiantys objektai: kultūros centras, biblioteka, laidojimo paslaugas teikianti įstaiga, valtinė, muziejus, labdaros ir paramos fondas, degalinė, kepykla, siuvykla, statybos ir medžio apdirbimo įmonės, įvairios parduotuvės. Periodinių paslaugų įstaigų pasiekiamumo spindulys – 1,5 km, kuris dengia didžiąją dalį Vilkijos miesto teritorijos, tačiau pagrindiniai objektai išsidėstę miesto centre, todėl pakraščiuose gyvenantiems žmonėms iki periodinės paslaugas teikiančių įmonių reikia nuvykti didesnę nei 1,5 km atstumą.

Apibendrinant galima teigti, kad pagrindinių socialinės infrastruktūros objektų mieste pakanka, tačiau jų pasiekiamumo spinduliai ne visada padengia visą miesto teritoriją.

2009 m. patvirtintu Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais Vilkijos miestui numatyta daug rekreacijos ir socialinės infrastruktūros objektų, tokių kaip kavinė, kultūros centras, kempingas, turizmo informacijos centras, viešbutis arba motelis, paplūdimys, kelios regyklos.

Pagrindiniai traukos objektai esantys Vilkijos miesto teritorijoje bei jų pasiekiamumas atvaizduotas „Pagrindinių traukos objektų schemoje (Vilkijos m.)“.

Susisiekimo infrastruktūra

Vilkijos miestą su gretimomis teritorijomis jungia trys pagrindiniai keliai – valstybinės reikšmės rašto kelias Nr. 141 (miesto teritorijoje jis virsta Vydūno g., tai pagrindinė jungtis su Kauno miestu) bei rajoniniai keliai Nr. 1907 (miesto teritorijoje jis virsta Čekiškės g.) ir Nr. 1926 (miesto teritorijoje virsta Statybininkų g.).

Miestelio centrinėje dalyje gatvių tinklas yra istoriškai susiklostęs ir saugomas (žr. skyrelį „Kraštovaizdis ir miestovaizdis“). 5.2.2 pav. išskirtose charakteringose principinėse miestelio dalyse gatvių tinklo rišlumas skiriasi, dauguma atvejų rišlumo negalima užtikrinti dėl reljefo ypatumų. I, II ir III miesto dalyse dauguma šalutinių gatvių yra aklagatviai. Kauno rajono savivaldybės Gyvenimo ir veiklos kokybės gerinimo strategijoje 2007-2013 numatyta gatvių apšvietimo tinklų renovavimas. Šiuo metu gatvių apšvietimas yra įrengtas visose gatvėse.

Vilkijos seniūnijos duomenimis, šaligatvių nėra 22 gatvėse (žr. Priedą „Seniūnų apklausos anketiniai duomenys“). Tai mažos gatvės, kur eismas neintensyvus, tačiau nėra šaligatvio Vydūno alėjoje (krašto kelyje Nr. 141), apie 1,5 km atkarpoje. Šiame kelyje eismas yra gana intensyvus, todėl šaligatvio ar pėsčiųjų tako poreikis saugumo atžvilgiu yra didelis. Taip pat šioje gatvėje yra reikalinga apsauga nuo triukšmo ir oro taršos. Atraminėms sienutėms, esančioms Bažnyčios g., Kauno g., Vydūno al., reikalingas kapitalinis remontas. Dviračių takų mieste nėra.

Šiuo metu galiojančio bendrojo plano sprendiniuose per Vilkiją numatyta prioritentinė nacionalinė dviračių trasa, neprioritentinė nacionalinė dviračių trasa, kitos dviračių trasos ir nacionalinė autoturizmo trasa „Nemuno kelias“. Šalia Vilkijos esančioje Nemuno upėje numatyta nacionalinė vandens turizmo trasa. Šiuo metu Vilkijoje yra prieplauka, vasaros metu į kitą Nemuno pusę gyventojus ir miesto svečius kelia keltas.

Inžinerinė infrastruktūra

Vilkijos miestas išsidėstęs palei Nemuno upę. Kauno rajono savivaldybės bendrojo planu numatyta plėtra rytų link, kur numatoma plėtoti šiuo metu iš dalies užstatytas ir sodų teritorijas. Teritorijų plėtrą iš dalies riboja reljefas.

Vilkijos mieste vandentvarkos tinklų plėtra numatyta Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo planu, investiciniu projektu „Nemuno aukštupio baseinas Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtra Kauno rajone“, Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialioju planu, Kauno rajono savivaldybės Gyvenimo ir veiklos kokybės gerinimo strategija 2007–2013 m. bei Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo planu. Pagal vandentvarkos specialųjį planą, Vilkijos ir jos apylinkių vandentvarkos tinklų plėtra numatyta I etapu, taip pat numatoma renovuoti vandentiekio tinklus (prie centralizuoto vandentiekio yra prisijungę 95 proc. gyventojų), atnaujinti vandens bokštą, užtikrinti geriamojo vandens kokybę t.y. atnaujinti vandens valymo įrenginius (viršijama mangano leistina koncentracija), renovuoti esamus nuotekų tinklus (prie centralizuotų nuotekų tinklų prisijungę 39 proc. gyventojų).

Vilkijos mieste yra vieni didžiausių nuotekų valymo įrenginių Kauno rajono teritorijoje, čia įrengta ir dumblo sausinimo aikštelė. Vilkijos mieste yra ~2 km lietaus nuotekų tinklų.

Skaičiuojant esamos vandenvietės pajėgumus, buvo imama, kad skaičiuojamasis vandens poreikis yra 100 litrų vienam gyventojui per parą. Vandentvarkos specialioju planu vandenį tiekti ir nuotekas tvarkyti numatyta Vilkijos mieste, Vilkijos kaime ir Jaučakių k., kur gyvena apie 2860 gyventojų, vadinasi siekiant centralizuotu vandentiekiu aprūpinti 95 proc. esamų gyventojų, per parą jiems reikės apie 271,7 kub.m. Šiuo metu esamos vandenvietės apkrovimas yra apie 200 kub. m. per parą, o maksimalus jos našumas – apie 550 kub.m. per parą. Įvertinus šiuos faktorius, galima daryti išvadą, kad siekiant aprūpinti esamus gyventojus bei ateityje galimas plėtros teritorijas centralizuotu vandentiekiu, **naujos vandenvietės ar jos konstrukcijos nebus reikalinga, užteks esamų įrenginių pajėgumų. Bendrojo plano sprendiniais numatyta rekonstruoti vandens paėmimo įrenginius, išplėsti vandenvietės pajėgumą iki 1000 kub.m. per parą.**

Šiuo metu valymo įrenginių apkrovimas yra apie 132 kub.m. per parą, maksimalus galimas išvalomų nuotekų kiekis – 1000 kub.m. per parą. Įvertinus šį faktą, siekiant nuotekų tinklais aprūpinti 95 proc. esamų gyventojų ir ateityje galimas plėtros teritorijas, **nėra poreikio rekonstruoti valymo įrenginių, esamų įrenginių visiškai pakanka. Bendrojo plano sprendiniais numatyta rekonstruoti nuotekų valymo įrenginius.**

Šalia Vilkijos miesto praeina aukštos įtampos 330 kV ir 35 kV elektros tinklai, pastatyta 35 kV transformatorių pastotė, todėl yra palankios sąlygos elektros skirstomiesiems tinklams plėtoti, aprūpinti teritoriją elektros energija. Vilkijos seniūnijos duomenimis, mieste netvarkingos žemos įtampos (0,4 kV) oro linijos, o dėl aukštos įtampos (10 kV) oro linijos ir jos apsaugos zonos keliamų apribojimų, apie 20 ha užimančiame plote negalimas tinkamas teritorijos įsisavinimas (negalima statyba) (žr. Priedą „Seniūnų apklausos anketiniai duomenys“).

Dujotiekio tinklų šiuo metu Vilkijoje nėra, tačiau **Kauno rajono savivaldybės Gyvenimo ir veiklos kokybės gerinimo strategijoje 2007-2013 numatytas magistralinių gamtinių dujų tinklų**

įrengimas. Bendrojo plano sprendiniuose magistralinio dujotiekio plėtra į Vilkijos miestą nenumatyta.

Vilkijos miesto teritorijoje yra suplanuotas vienas ryšio bokštas.

Esama ir suplanuota inžinerinė infrastruktūra Vilkijos miesto teritorijoje atvaizduota „Vilkijos m. Inžinerinės infrastruktūros schemoje“.

I š v a d o s .

1. Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniuose Vilkijos miesto teritorijos šiaurinėje dalyje numatytos žemės ūkio teritorijos įsiterpia į šiuo metu užstatytas gyvenamąsias teritorijas (kurių plėtra numatyta fragmentiškai), tačiau čia yra gerai išvystyta inžinerinė ir socialinė infrastruktūra, todėl yra geros sąlygos gyvenamųjų teritorijų plėtrai, kurios čia neriboja net gamtinis karkasas.
2. Daugiau nei pusė miesto teritorijos nėra suformuoti sklypai, ji nėra tinkamai įsisavinta.
3. Šiuo metu galiojančio Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniuose Vilkijos miesto teritorijoje reglamentas nėra diferencijuotas, vyraujantis urbanizuotų teritorijų reglamentas – prioritetinės teritorijos gyvenamųjų teritorijų plėtrai, kurios apima gyvenamąsias teritorijas, visuomeninės paskirties teritorijas, komercines teritorijas, inžinerinės infrastruktūros teritorijas, bendro naudojimo teritorijas, rekreacines teritorijas. Tai pernelyg platus reglamentas, juo nenumatomi pakankami architektūrinių charakteristikų ir urbanistinės plėtros apribojimai, neužtikrinamas vietovės vertingųjų savybių išsaugojimas. Atsižvelgus į visa tai, galima daryti išvadą, kad šiuo metu galiojančio bendrojo plano sprendiniai turi būti pildomi, detalizuojami.
4. Bendrojo plano sprendiniuose taip pat numatyta įrengti tris regyklas, paplūdimį, maitinimo įstaigą, viešbutį ar motelį, kempingą, kultūros centrą, turizmo informacijos centrą. Turint omenyje, kad kurorto statuso siekia kiti Kauno rajono miesteliai (Kulautuva ir Kačerginė), tikėtina, kad šio pobūdžio objektų įrengimas turėtų būti visų pirma įrengtas šiose gyvenvietėse, o Vilkijoje – antruoju prioritetu arba dalinai vietos bendruomenės iniciatyva.
5. Pagrindinių socialinės infrastruktūros objektų mieste pakanka, tačiau jų pasiekiamumo spinduliai ne visada padengia visą miesto teritoriją.
6. Bendrojo plano metu nustatytos gamtinio karkaso zonos yra ganėtinai apibendrintos, jos turėtų būti detalizuojamos.
7. Šiuo metu galiojančiu Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendruoju planu numatyta miesto prioritetinė plėtra – į rytus nuo miestelio, o ne prioritetinė plėtra – į šiaurę. Šias teritorijas dengia gamtinio karkaso zonos, todėl šis bendrojo plano sprendinys turėtų būti peržiūrėtas, pataisytas.
8. Dalis šiuo metu galiojančiu bendruoju planu pažymėtos prioritetinės plėtros teritorijos, išsidėsčiusios į rytus nuo miesto, yra numatyta kultūros paveldo vertybės „Jaučakių piliakalnis su gyvenviete“ (unik. kodas 23735) teritorijoje ir jos apsaugos zonoje. Šis sprendinys turėtų būti taisomas, tikslinamas.
9. Pagal šiuo metu galiojantį paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašą, prie Nemuno apsaugos zonos išorinė riba nuo kranto linijos turi būti nutolusi 500 m. Jei ši zona būtų įteisinta, ji apimtų Vilkijos miesto urbanizuotą teritoriją, išsidėsčiusią apatinėje Nemuno pakrantės terasoje ir dalį šlaito. Preliminariai nustatyta, kad Nemuno pakrantės polinkio kampas Vilkijos miesto teritorijoje yra nedidelis, pakrančių apsaugos juosta nuo Nemuno būtų sąlyginai nedidelė.

10. Valstybinės reikšmės krašto kelyje Nr. 141 eismas yra gana intensyvus, todėl šaligatvio ar pėsčiųjų tako poreikis saugumo atžvilgiu yra didelis. Taip pat šioje gatvėje yra reikalinga apsauga nuo triukšmo ir oro taršos. Dėl šių priežasčių svarstytinas šio kelio trasos keitimas ar apsauginių priemonių įrengimas. Atraminėms sienutėms, esančioms Bažnyčios g., Kauno g., Vydūno al., reikalingas kapitalinis remontas. Dviračių takų mieste nėra, tačiau bendrojo plano sprendiniais jie numatyti.
11. Siekiant aprūpinti esamus gyventojus bei ateityje galimas plėtros teritorijas centralizuotu vandentiekiu, naujos vandenvietės ar jos konstrukcijos nebus reikalinga, užteks esamų įrenginių pajėgumų. Siekiant nuotekų tinklais aprūpinti 95 proc. esamų gyventojų ir ateityje galimas plėtros teritorijas, nėra poreikio rekonstruoti valymo įrenginių, esamų įrenginių visiškai pakanka.
12. Vilkijos mieste yra palankios sąlygos elektros skirstomiesiems tinklams plėtoti, aprūpinti teritoriją elektros energija. Vilkijos seniūnijos duomenimis, mieste netvarkingos žemos įtampos (0,4 kV) oro linijos, o dėl aukštos įtampos (10 kV) oro linijos ir jos apsaugos zonos keliamų apribojimų, apie 20 ha užimančiame plote negalimas tinkamas teritorijos įsisavinimas (negalima statyba) (žr. Priedą „Seniūnų apklausos anketiniai duomenys“). Siekiant pašalinti šiuos trūkumus, galimas sprendimas – tinklų rekonstrukcija, pakeičiant oro linijas kabelio linijomis.

„Vilkijos m. Apribojimų schema“

„Vilkijos m. Inžinerinės infrastruktūros schema“

„Vilkijos m. Pagrindinių traukos objektų schema“

5.3 Kačerginės miestelis

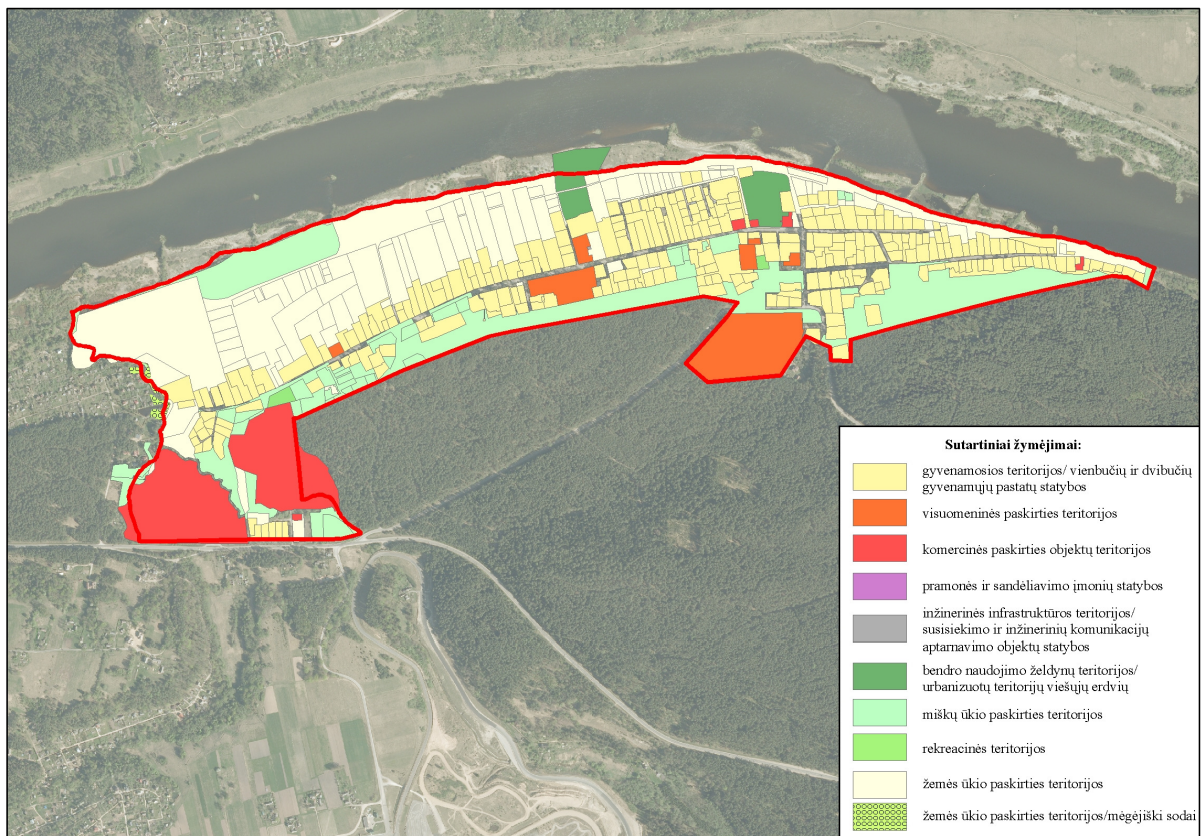
Žemės naudojimas

Kačerginės miestelio plotas – 147,31 ha. Miestą skirstant į užstatytas ir neužstatytas teritorijas, prie užstatytų teritorijų priskirtos visos sklype turinčios po pastatų teritorijos. Neužstatytos miesto teritorijos yra visos kitos neturinčios užstatymo ar kitų urbanizacijos požymių teritorijos: skverai, parkai, kapinės, gatvės, keliai, pievos, daržai, miškai, kiti želdiniai.

Didžiausią dalį miestelio teritorijos sudaro žemės ūkio (32,23 %) ir mažaaukščio užstatymo teritorijos (31,74 %) (žr. 5.3.1 lentelę ir 5.3.1 pav.). Įteisinti sklypai sudaro 71 % Kačerginės miestelio teritorijos.

5.3.1 lentelė. Teritorijos balansas Kačerginės miestelio teritorijoje

Eil. Nr.	Teritorija	Plotas, ha	Ploto dalis, %
1	Gyvenamoji: mažaaukščio užstatymo	46,76	31,74
2	Mėgėjiški sodai	0,37	0,25
3	Visuomeninių įstaigų teritorija	8,12	5,51
4	Komercinių įstaigų	14,01	9,51
5	Infrastruktūros	0,01	0,01
6	Miškų ūkio	23,9	16,22
7	Žemės ūkio	47,48	32,23
8	Rekreacinės ir bendro naudojimo	4,46	3,03
9	Likusi teritorijos dalis (infrastruktūros koridoriai)	2,2	1,49
	IŠ VISO:	147,31	100



5.3.1 pav. Teritorijos balansas Kačerginės miestelio teritorijoje

Detaliaisiais planais suplanuota 1,95 ha teritorija (15 detaliųjų planų). Nuo 2009 m. buvo parengta 10 detaliųjų planų, kurie sudarė 1,1 ha teritoriją.

Detalus teritorijos suskirstymas pagal žemės naudojimo paskirtis ir/ar naudojimo būdus, pobūdžius, teritorijoje parengtų teritorijų planavimo dokumentų (specialiųjų ir detaliųjų planų) teritorinis pasiskirstymas atvaizduotas „Kačerginės mstl. Žemės naudojimo brėžinyje“ M 1:10 000.

Vertinant miestelio šiuo metu vykstančios plėtros mastus, Kačerginės seniūnijos duomenimis, šiuo metu naujų pastatų miestelyje beveik nestatoma, tai riboja iki šiol nepatvirtintas Kačerginės bendrasis planas (žr. Priedą „Seniūnų apklausos anketiniai duomenys“). Taip pat galima plėtrą riboja pavasarinio potvynio rizika.

2009 m. patvirtinto bendrojo plano sprendiniuose numatyti šie žemės naudojimo reglamentai:

8. Prioritetinės teritorijos gyvenamųjų teritorijų plėtrai, kurios apima gyvenamąsias teritorijas, visuomeninės paskirties teritorijas, komercines teritorijas, inžinerinės infrastruktūros teritorijas, bendro naudojimo teritorijas, rekreacines teritorijas;
9. Rekreacinės/bendro naudojimo teritorijos (išsidėsčiusios Nemuno pakrantėje iki „Natura 2000“ teritorijų);
10. Vandens ūkio paskirties žemė (Nemunas);
11. Miškų teritorijos (rekreaciniai miškai – Kačerginės miškas);
12. Žemės ūkio teritorijos (išsidėsčiusios Nemuno pakrantėje „Natura 2000“ teritorijoje);
13. Sodų teritorijos (nenumatyta esamų sodų teritorijų konversija, nors jau šiuo metu atskirų žemės sklypų paskirtis yra pakeista).

Prioritetinės teritorijos gyvenamųjų teritorijų plėtrai nurodytos sulig gamtinio karkaso riba, tačiau taip vienas sklypas patenka ir į prioritetinę plėtros teritoriją, ir į neplėtotinas teritorijas. Šios ribos ir taikomi reglamentai turėtų būti detalizuojami.

Kačerginės miestelio atitikimas kurortinės teritorijos statusui

Siekiant, kad Kačerginės miestelis taptų kurortine teritorija, 2008 m. buvo atlikta „Kačerginės gyvenamosios vietovės ekologinio (pažintinio) turizmo plėtros ir atitikimo kurortinės teritorijos statusui galimybių studija“. Joje išnagrinėti įvairūs atitikimo keliams reikalavimams aspektai ir pažymėti tokie pagrindiniai neatitikimai:

- Nėra karšto ir šalto vandens tiekimo bei nuotekų tvarkymo infrastruktūros;
- Natūralūs paviršinio vandens telkiniai (Nemuno) nepasiekia geros bendros ekologinės būklės;
- Nėra atlikti tyrimai, kuriais būtų nustatyta ar vietovės rekreacinis miškas nėra erkių encefalito arba Laimo ligos endeminis židinis;
- Miestelyje nėra vandens telkinio, tinkamo rekreacijai – Nemunas yra užterštas ir jame maudytis negalima; nėra kultūros ar pramogų įstaigos (tačiau yra parengtas projektas buvusioje stovykloje „Žvaigždutė“ įrengti aktyvaus poilsio ir rekreacijos centrą); nėra sporto aikštynų; nėra stovyklaviečių (kempingų);
- Miestelio teritorijoje nėra apgyvendinimo įstaigų (tačiau šalia (kelių kilometrų spinduliu) yra kaimo turizmo sodybų);
- Miestelyje nėra turizmo informacijos centro ir /ar jo filialo (tačiau jį galima būtų įrengti rekonstravus buvusį pradinės mokyklos pastatą);
- Nėra specialiai įrengtų dviračių takų.

Atliktoje galimybių studijoje buvo padaryta išvada, kad Kačerginės miestelis tuo metu neatitiko kurortinei teritorijai keliamų reikalavimų, buvo pasiūlytos konkrečios šiam tikslui reikalingos priemonės ir pasiūlyti alternatyvūs teritorijos vystymo scenarijai, vienas jų – ramus Kauno priemiestis.

Želdynai ir rekreacija

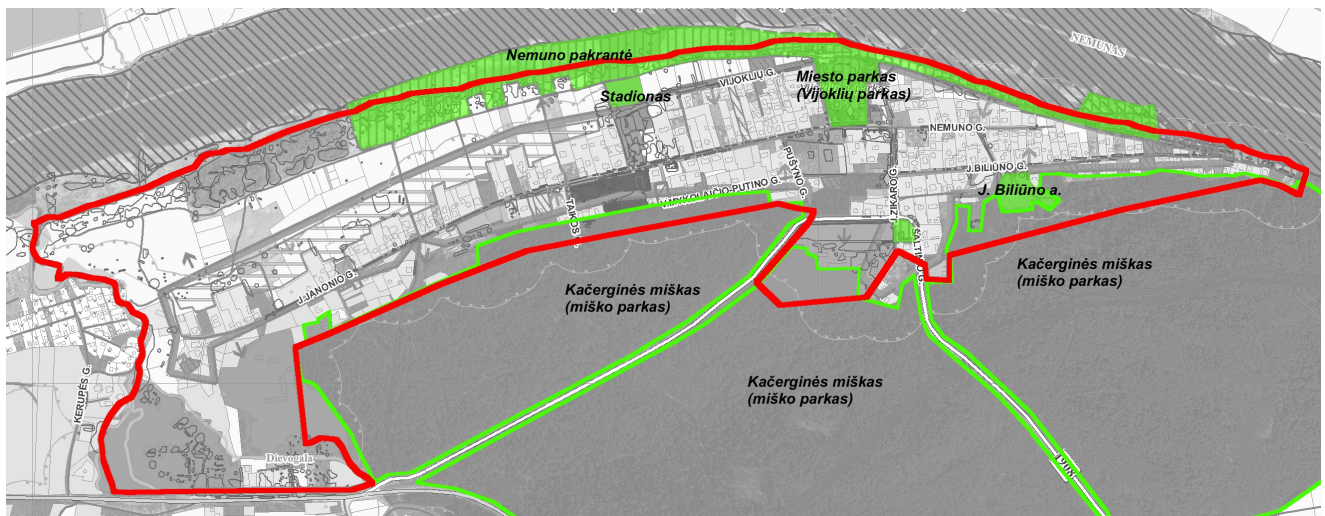
Kačerginės miestelio teritorijoje yra šios potencialios ir esamos rekreacinės teritorijos (žr. 5.3.2 pav.): *Nemuno pakrantė* (plotas – 12,6 ha); *miestelio parkas* (plotas – 2 ha), kurį šiuo metu tvarko pagal vietos projektą "Kačerginės parko atnaujinimas" (planuojama atnaujinti visą jo infrastruktūrą; takų schematinę sistemą bei jų dangą, apšvietimą, įrengti naują vaikų žaidimo zoną); *J. Biliūno aikštė* (plotas – 2,17 ha); *stadionas tarp „Liepsnelės“ ir Nemuno* (plotas – 2 ha); *būsimos prieplaukos teritorija* (plotas – 1,5 ha) (pagal „Kauno rajono savivaldybės teritorijoje esančių želdinių tvarkymo projektą“). Visas šių teritorijų plotas sudaro apie 20,3 ha. Parkai, skverai, žaliosios jungtys atvaizduotos „Kačerginės mstl. Žemės naudojimo brėžinyje“ M 1:10 000.

Šiuo metu galiojančiu Kauno rajono bendrojo plano sprendiniais numatyta dauguma atskiriesiems želdynams skirtų teritorijų rezervuoti visuomenės poreikiams (žr. 5.3.3 pav.).

Šiuo metu minėtos potencialios rekreacinės teritorijos (želdynai) nėra pritaikytos žmonių poilsiui. Nemuno pakrantė prie parko apleista. Minėtoms teritorijoms nėra suformuoti ir įteisinti sklypai, kas apsunkina jų įsisavinimą ir tvarkymą. Nenumatoma rezervuoti visuomenės poreikiams tik J. Biliūno aikštės teritorijos.

2011 m. vasario mėnesį vietos veiklos grupės atlikta apklausa parodė, kad miestelio gyventojai labiausiai norėtų, kad būtų tvarkoma J. Biliūno aikštė, pritaikant ją sportui, vaikų žaidimų aikštelėms, renginiams. Prieplauka pagal svarbą užima paskutinę vietą, tačiau šiuo metu yra pateikta paraiška jos įrengimui finansuoti iš Europos sąjungos lėšų, šiuo metu ji yra vertinama.

Kačerginės miestelis yra garsus automobilių lenktynių trasa „Nemuno žiedas“. Nors pati trasa yra už Kačerginės miestelio ribų, tačiau pats miestelis turi potencialo tapti šio rekreacinio objekto aptarnavimo centru.



5.3.2 pav. Esamos ir potencialios rekreacinės teritorijos (atskirieji rekreacinės paskirties želdynai) Kačerginės miestelyje



5.3.3 pav. Ištrauka iš Kauno rajono bendrojo plano sprendinių brėžinio „Teritorijų rezervavimas visuomenės poreikiams“

Pagal „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą“ miesteliuose visi želdynai priskiriami centriniais, centrinio želdyno didžiausias pasiekiamumo spindulys (atstumas nuo miesto, miestelio gyventojų iki želdyno) 3000 m. Pagal planavimo normas bendras rekreacinės paskirties želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas miesteliuose turi sudaryti 15 kv.m. vienam gyventojui. Abi normos yra tenkinamos.

Gamtos ir kultūros paveldas

Gamtinis karkasas. Beveik visą Kačerginės miestelio teritoriją dengia gamtinis karkasas urbanizuotose teritorijose, Nemuno pakrantėse bei miškingose miestelio teritorijose – gražinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai (žr. aiškinamojo rašto 4 skyrių bei „Kačerginės mstl. Žemės naudojimo brėžinį“ M 1:10 000). Gamtinio karkaso teritorijose yra ribojamas užstatymas ir vykdoma veikla. Siekiant plėsti urbanizuojamas teritorijas, būtina jas griežtai ir aiškiai reglamentuoti, segreguoti.

Kultūros paveldo objektai. Kačerginės miestelyje yra šie kultūros paveldo objektai: 1941 m. birželio sukilėlių sušaudymo vieta (unik. kodas 33177); Rašytojo Vinco Mykolaičio-Putino namas (unik. kodas 10912). Nuo bendrojo plano patvirtinimo, vieno kultūros paveldo objekto apsauga buvo panaikinta. Visos kultūros paveldo vertybės pateiktos „Kačerginės mstl. Žemės naudojimo brėžinyje“ M 1:10 000.

Naudingos iškasenos. Pagal Lietuvos geologijos tarnybos 2012 m. duomenis, į Kačerginės miestelio teritoriją nepatenka naudingųjų iškasenų telkiniai, artimiausi esami naudingųjų iškasenų telkiniai yra Gaižėnuose ir Virbališkyje. Visi trys iškasenų telkiniai (smėlio ir žvyro) šiuo metu neeksploatuojami, nors vienas jų, kuriame slūgso smėlis, detalai išžvalgytas.

Saugomos teritorijos. Saugomų teritorijų sistemą sudaro:

Konservacinės apsaugos prioriteto teritorijos

Planuojamoje teritorijoje konservacinės apsaugos prioriteto teritorijų nėra, artimiausiai Kačerginės miestelio teritorijos esanti saugoma teritorija – Nemuno ir Nevėžio santakos kraštovaizdžio draustinis (nutolęs apie 1 km). Kultūros ir gamtos paveldo vertybių planuojamoje teritorijoje nėra.

Ekologinės apsaugos prioriteto teritorijos

Valstybinių parkų ir gamtos vertybių planuojamoje teritorijoje nėra, jų apsaugos zonos į teritoriją nepatenka.

Miestelio teritorijoje bei jos priemiesčiuose vandens telkinių apsaugos zonos specialiojo planavimo dokumentais iki šiol nenustatytos. Pagal šiuo metu galiojantį paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašą, prie Nemuno apsaugos zonos išorinė riba nuo kranto linijos turi būti nutolusi 500 m. Jei ši zona būtų įteisinta, ji apimtų beveik visą Kačerginės miestelį. Kadangi pakrantės polinkio kampas Kačerginės miestelio teritorijoje yra nedidelis, apsaugos juostos būtų sąlyginai nedidelės, todėl dalinis teritorijos įsisavinimas (nekeičiant reljefo formų) yra galimas.

Vandenviečių sanitarinės apsaugos juostos. Lietuvos geologijos tarnybos 2012 m. duomenimis Kačerginės miestelyje ir jos apylinkėse nėra ir ateityje planavimo dokumentais nenumatyta naujų vandenviečių, miestelis nepatenka į vandenviečių sanitarinės apsaugos zonas.

Planuojamoje teritorijoje nėra gamybinių ir komunalinių objektų, kuriems būtų nustatytos sanitarinės apsaugos zonos. Kiek atokiau į pietus nuo miestelio, yra suplanuotas 1 mobilaus ryšio bokštas, tačiau Kačerginės miestelis į elektromagnetinės spinduliuotės stebėsenos lauką nepatenka.

Į Kačerginės miestelio teritoriją patenka dalis Natura 2000 teritorijos – Nemuno upės pakrantės ir salos tarp Kulautuvos ir Smalininkų. Ši teritorija buvo įsteigta mažųjų žuvėdrų (*Sterna albifrons*) apsaugai.

Konservacinės ir ekologinės apsaugos teritorijų apsaugos zonos atvaizduotas „Kačerginės mstl. Apribojimų scheme“.

Socialinė infrastruktūra

Kačerginės miestelyje veikia 1 mokykla ir 1 darželis, kurie yra vienas šalia kito. Pagal visuotinai naudojamas planavimo normas („Miestų, miestelių ir kaimų (gyvenamųjų vietovių) planavimo normos“, 2009 metai, I tomas) vaikų lopšelių-darželių pasiekiamumo spindulys yra 600 m. Nors esamas darželis išsidėstęs miestelio centre (administracinių miestelio ribu atžvilgiu), dėl pailgos miestelio formos, darželio pasiekiamumo spindulys didžiąja dalimi dengia neurbanizuotas teritorijas, o tuo tarpu tolimiausiai esančių gyvenamųjų namų vaikai iki darželio turi keliauti apie 1,8 km. Planavimo normose nurodyta, kad norminis lopšelių-darželių poreikis 2000-4000 gyventojų reikalingas vienas darželis. Skaičiuojant, kad teritorijoje gyvena apie 800 gyventojų, norminis darželių poreikis yra tenkinamas.

Pagal planavimo normas, bendrojo lavinimo mokyklų pasiekiamumo spindulys yra 750 m, skaičiuojamoji norma – viena mokykla 4000-15000 gyventojų. Mokyklų poreikis yra tenkinamas, tačiau pasiekiamumo spindulys neuždengia visos urbanizuotos teritorijos, didžiąja dalimi dengia miškingas miestelio apylinkes.

Sveikatos priežiūros paslaugos Kačerginės miestelyje teikiamos Kačerginės ambulatorijoje. Kadangi ši įstaiga yra vakarinėje Kačerginės miestelio dalyje, jos pasiekiamumo spindulys (1500 m) nepadengia viso Kačerginės miestelio.

Šiuolaikinei visuomenei bažnyčia yra svarbi socialinės infrastruktūros dalis. Nagrinėjamoje teritorijoje yra Kačerginės Šv. Onos koplyčia. Pagal planavimo normas bažnyčios pasiekiamumo spindulys yra 1500 m. Kadangi miestelis yra pailgos formos, o koplyčia stovi rytinėje miestelio dalyje, šis reikalavimas yra netenkinamas, tačiau nauji maldos namai turėtų būti steigiami pagal aktualų poreikį.

Nagrinėjamoje teritorijoje yra 2 valstybinių institucijų, tarnybų įstaigos – Kačerginės paštas ir Kačerginės seniūnija. Taip pat veikia įvairias aptarnavimo paslaugas teikiantys objektai: biblioteka, kultūros centras, Aleksandro Stulginskio universiteto poilsio namai, vaikų poilsio stovykla, ekonomines ir verslo konsultacijas teikianti įmonė, įvairios parduotuvės, kavinė. Periodinių paslaugų įstaigų pasiekiamumo spindulys – 1,5 km. Visi šie objektai Kačerginės miestelio gyventojams yra pasiekiami normuojamu atstumu, didesnė šių įstaigų koncentracija susitelkusi rytinėje miestelio dalyje.

2009 m. patvirtintu Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais Kačerginės miesteliui, siekiančiam kurortinės teritorijos statuso, numatyta daug reikalingų objektų, tokių, kaip paplūdimys, prieplauka, kempingas, viešbutis ar motelis, slidinėjimo bazė, riedučių trasa, stovyklavietė, tačiau kai kurių jų būtų galima atsisakyti (tokių kaip riedučių trasa ir slidinėjimo bazė), prioritetą teikiant su kurortu labiau susijusiems objektams ir projektams (tokiems kaip turizmo informacijos centrui kurti ar labiau plėtoti esamus ir kurti naujus universalius pramogų centrus).

Kačerginės seniūnijos duomenimis, socialinės infrastruktūros objektų yra nepakankamai, trūksta sporto salės ir kultūrinei veiklai reikalingų patalpų (žr. Priedą „Seniūnų apklausos anketiniai duomenys“). Taip pat atsižvelgiant į tai, kad miestelis siekia kurortinės vietovės statuso, šiuo aspektu trūksta apgyvendinimo įstaigų, turizmo informacijos centro ar filialo, nėra kultūros ir pramogų įstaigų, sporto aikštynų.

Pagrindiniai traukos objektai esantys Kačerginės miestelio teritorijoje bei jų pasiekiamumas atvaizduotas „Pagrindinių traukos objektų scheme (Kačerginės mstl.)“.

Susisiekimo infrastruktūra

Kačerginės miestelis su gretimomis teritorijomis ir gyvenvietėmis bei aukštesnės kategorijos gatvių tinklu jungiasi per pagrindinę jungtį, kuri kerta tik nedidelę miestelio dalį – valstybinės reikšmės rajoninį kelią Nr. 1908 „Privažiuojamasis kelias prie Kačerginės nuo kelio Kaunas–Zapyškis–Šakiai“. Su gretimomis teritorijomis taip pat jungia pagrindinės miestelio gatvės (J.Janonio g., J.Biliūno g.) ir jų tęsiniai. Kadangi miestelis yra pailgos formos, šios pagrindinės gatvės ir keletas šalutinių ir užtikrina gatvių tinklo rišlumą.

Bendrojo plano sprendiniais akcentuojama per Kačerginės miestelį numatyta nacionalinė dviračių trasa bei dviračių takas, jungiantis Zapyškio miestelį su Kačerginės miesteliu ir Pyplių

piliakalnį. Pastaroji dviračių trasa išsidėsčiusi paupiu. Šie numatyti dviračių takai Kačerginės miestelio vystymui labai svarbūs. 2012 m. turėtų būti pradėti dviračių tako, einančio per Kačerginę statybos darbai, šis takas jungtų Zapyškio miestelį, Kačerginę ir Kauno miestą. Kačerginės miestelyje jis jungtų J. Janonio g., būsimą prieplauką ir J. Biliūno g. Tai prioritetinga jungtis tiek Kauno rajone, tiek Kačerginės miestelyje.

Bendrojo plano sprendiniais Kačerginės gatvių ir su ja jungiančių kelių klausimai beveik nesprendžiami, nesiūloma jokių esminių sprendinių šiai teritorijai.

Daugumoje Kačerginės miestelio gatvių yra įrengtas apšvietimas, prieš keletą metų atlikta apšvietimo įrenginių ir tinklų renovacija, tačiau šviestuvų yra nepakankamai, jie išdėstyti per retai. Šaligatvių ir dviračių takų šiuo metu nėra Nemuno g., Kranto g., Pušyno g., Vinco Mykolaičio-Putino g., Taikos g., Vijoklių g., J. Zikaro g. dalyse, J. Mašiotų g., J. Biliūno g. dalyse, Šaltinių g. Daug kur gatvės yra per siauros, sudėtinga įrengti inžinerinę infrastruktūrą. Visoms gatvėms iš esmės reikalinga rekonstrukcija.

Inžinerinė infrastruktūra

Kačerginės miestelis yra išsidėstęs palei Nemuno upę, jį supa dideli miškų plotai. Bendruoju planu numatyta minimali plėtra Nemuno link. Į vakarus nuo miestelio išsidėsčiusios sodų teritorijos. Kačerginės miestelis aprūpinimo inžinerine infrastruktūra požiūriu yra tampriai susijęs su Zapyškio miesteliu.

Šiuo metu Kačerginės miestelyje nėra vandentvarkos tinklų, tačiau jie numatyti įvairiuose teritorijų ir strateginio planavimo dokumentuose. Kauno rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo specialiuoju planu numatyta Kačerginės vandentvarkos tinklus sujungti su Zapyškio vandentvarkos tinklais, įrengti gaisrinius hidrانتus, antrojo pakėlimo stotį. Šiuo specialiuoju planu numatoma vystyti vandentvarkos tinklus Kačerginės miestelyje pirmajame etape. Vandentvarkos tinklų plėtra Kačerginėje taip pat numatyta *Kauno rajono savivaldybės bendruoju planu*, Kauno rajono savivaldybės Gyvenimo ir veiklos kokybės gerinimo strategijoje (2007-2013) bei investiciniame projekte „Nemuno aukštupio baseinas Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtra Kauno rajone“.

Zapyškyje yra viena vandenvietė su vandens gerinimo įrenginiais. Skaičiuojant esamos vandenvietės pajėgumus, buvo imama, kad skaičiuojamasis vandens poreikis yra 100 litrų vienam gyventojui per parą. Zapyškyje, Dievogaloje, Kluoniškiuose, Vilenuose ir Kačerginėje yra apie 2440 gyventojų, vadinasi siekiant centralizuotu vandentiekiu aprūpinti 95 proc. esamų gyventojų, per parą jiems reikės apie 232 kub.m. Šiuo metu esamos vandenvietės apkrovimas yra apie 25 kub. m. per parą, o maksimalus jos našumas – apie 100 kub.m. per parą. Įvertinus šiuos faktorius, galima daryti išvadą, kad siekiant aprūpinti esamus gyventojus bei ateityje galimas plėtros teritorijas centralizuotu vandentiekiu, bus **reikalinga renovuoti arba praplėsti esamą vandenvietę arba numatyti naują kitoje vietoje. Bendrojo plano sprendiniuose numatyta žymiai išplėsti vandenvietės plotą iki 5 ha. Zapyškyje nuotekų valyklos nėra, ją numatyta įrengti ateityje. Bendrojo plano sprendiniais numatyta nuotekų valymo įrenginių statyba.**

Vandentvarkos tinklų šiuo metu Kačerginėje nėra, tačiau per keletą artimiausių metų jie bus pakloti, todėl būtina įvertinti padidėsiantį vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo poreikį.

Šalia Kačerginės nėra aukštos įtampos elektros tinklų, tačiau jame išvystyti žemos įtampos skirstomieji tinklai.

Kačerginės miestelyje nėra išvystytas skirstomasis dujotiekis, tačiau **Kauno rajono savivaldybės Gyvenimo ir veiklos kokybės gerinimo strategijoje (2007-2013) numatyta į Kačerginės miestelį atvesti magistralinį dujotiekį. Bendrojo plano sprendiniuose šis sprendinys nenumatytas.**

Esama ir suplanuota inžinerinė infrastruktūra Kačerginės miestelio teritorijoje atvaizduota „Kačerginės mstl. Inžinerinės infrastruktūros schemeje“.

I š v a d o s .

1. Vertinant miestelio šiuo metu vykstančios plėtros mastus, Kačerginės seniūnijos duomenimis, šiuo metu naujų pastatų miestelyje beveik nestatoma, tai riboja iki šiol nepatvirtintas Kačerginės bendrasis planas (žr. Priedą „Seniūnų apklausos anketiniai duomenys“). Taip pat galimą plėtrą riboja pavasarinio potvynio rizika. Bendruoju planu nurodytos prioritutinės teritorijos gyvenamųjų teritorijų plėtrai pažymėtos sulig gamtinio karkaso riba, tačiau taip vienas sklypas patenka ir į prioritetinę plėtros teritoriją, ir į neplėtotinas teritorijas. Šios ribos ir taikomi reglamentai turėtų būti detalizuojami.
2. Pagal 2008 m. atliktą galimybių studiją, Kačerginės miestelis neatitinka kurortinės vietovės reikalavimų. Dalis iš neatitikimų nuo to laiko buvo pašalinta įrengiant reikiamą infrastruktūrą, tačiau vertinant miestelio būklę šiuo metu, jis vis dar negali pretenduoti į kurortinės vietovės statusą – miestelis neturi paplūdimio ir jį įrengti yra pakankamai sudėtinga, nes be Nemuno (kuris šiuo metu yra užterštas ir maudymuisi netinkamas) kito didesnio vandens telkinio miestelyje nėra. Taip pat trūksta apgyvendinimo įstaigų, turizmo informacijos centro ar filialo, nėra kultūros ir pramogų įstaigų, sporto aikštynų. Dauguma šių objektų reikalauja nemažų investicijų, lyginant Kačerginę su kitu kurortinės vietovės statuso siekiančiu miesteliu Kulautuva, Kačerginei šį statusą pasiekti yra sudėtingiau. Todėl tikėtina, kad artimiausiu metu Kačerginės miestelis netaps kurortine vietove.
3. Šiuo metu galiojančio Kauno rajono bendrojo plano sprendiniais numatyta dauguma atskiriesiems želdynams skirtų teritorijų rezervuoti visuomenės poreikiams, nenumatoma rezervuoti tik J. Biliūno aikštės teritorijos.
4. Beveik visą Kačerginės miestelio teritoriją dengia gamtinis karkasas – gamtinio karkaso reglamentai turėtų būti patikslinti, įvertinant esamą urbanizuotą teritoriją ir jos plėtrą
5. Miestelio teritorijoje bei jos priemiesčiuose vandens telkinių apsaugos zonos specialiojo planavimo dokumentais iki šiol nenustatytos. Pagal šiuo metu galiojančią paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašą, prie Nemuno apsaugos zonos išorinė riba nuo kranto linijos turi būti nutolusi 500 m. Jei ši zona būtų įteisinta, ji apimtų beveik visą Kačerginės miestelį. Kadangi pakrantės polinkio kampas Kačerginės miestelio teritorijoje yra nedidelis, apsaugos juostos būtų sąlyginai nedidelės, todėl dalinis teritorijos įsisavinimas (nekeičiant reljefo formų) yra galimas;
6. Kačerginės seniūnijos duomenimis, socialinės infrastruktūros objektų yra nepakankamai, trūksta sporto salės ir kultūrinei veiklai reikalingų patalpų (žr. Priedą „Seniūnų apklausos anketiniai duomenys“). Taip pat atsižvelgiant į tai, kad miestelis siekia kurortinės vietovės statuso, šiuo aspektu trūksta apgyvendinimo įstaigų, turizmo informacijos centro ar filialo, nėra kultūros ir pramogų įstaigų, sporto aikštynų.
7. Daugumoje Kačerginės miestelio gatvių yra įrengtas apšvietimas, prieš keletą metų atlikta apšvietimo įrenginių ir tinklų renovacija, tačiau šviestuvų yra nepakankamai, jie išdėstyti per retai. Šiuo metu vykdoma dviračių takų plėtra, įrengiama pagrindinė dviračių tako trasa, kertanti miestelį ir jungianti su kitais pagrindiniais turizmo centrais – Zapyškio ir Kauno miestu. Siekiant užtikrinti dviračių takų rišlumą, turėtų ši plėtra būti vykdoma ir toliau, įgyvendinant šiuo metu galiojančio bendrojo plano sprendinius.
8. Bendrojo plano sprendiniais Kačerginės gatvių ir su ja jungiančių kelių klausimai beveik nesprendžiami, nesiūloma jokių esminių sprendinių šiai teritorijai.
9. Siekiant aprūpinti 95 proc. esamų Zapyškio, Dievogalos, Kluoniškių, Vilenų ir Kačerginės gyventojų bei ateityje galimas plėtros teritorijas centralizuotu vandentiekio, bus reikalinga renovuoti, praplėsti esamą vandenvietę arba numatyti naują kitoje

- vietoje. Zapyškyje nuotekų valyklos nėra, ją numatyta įrengti ateityje. Galiojančiu bendruoju planu numatyta vandentvarkos tinklų plėtra tiek Zapyškyje, tiek Kačerginėje.
10. Kačerginės miestelyje nėra išvystytas skirstomasis dujotiekis, tačiau Kauno rajono savivaldybės Gyvenimo ir veiklos kokybės gerinimo strategijoje (2007-2013) numatyta į Kačerginės miestelį atvesti magistralinį dujotiekį. Dėl magistralinio dujotiekio keliamų apribojimų ir įrengimo kainos, svarstyta skirstomąjį dujotiekį atvesti iš Zapyškio skirstomųjų dujotiekio tinklų.
 11. Įvertinus visus teritorijos vystymosi apribojimus ir esamą inžinerinę bei rekreacinę infrastruktūrą, Kačerginės miestelis turi didelį kokybinės plėtros potencialą, tačiau šiuo metu siekiant atitikti kurortinei vietai keliamus reikalavimus, yra reikalinga nemažai investicijų, todėl svarstyti alternatyvūs teritorijos vystymo scenarijai, vienas jų – ramus Kauno priemiestis su turizmo ir rekreacinių teritorijų vystymo prioritetu skatinant vietos bendruomenės identiteto stiprinimą, tradicinių amatų puoselėjimą.

„Kačerginės mstl. Apribojimų schema“

„Kačerginės mstl. Inžinerinės infrastruktūros schema“

„Kačerginės mstl. Pagrindinių traukos objektų schema“

5.4 Ringaudai

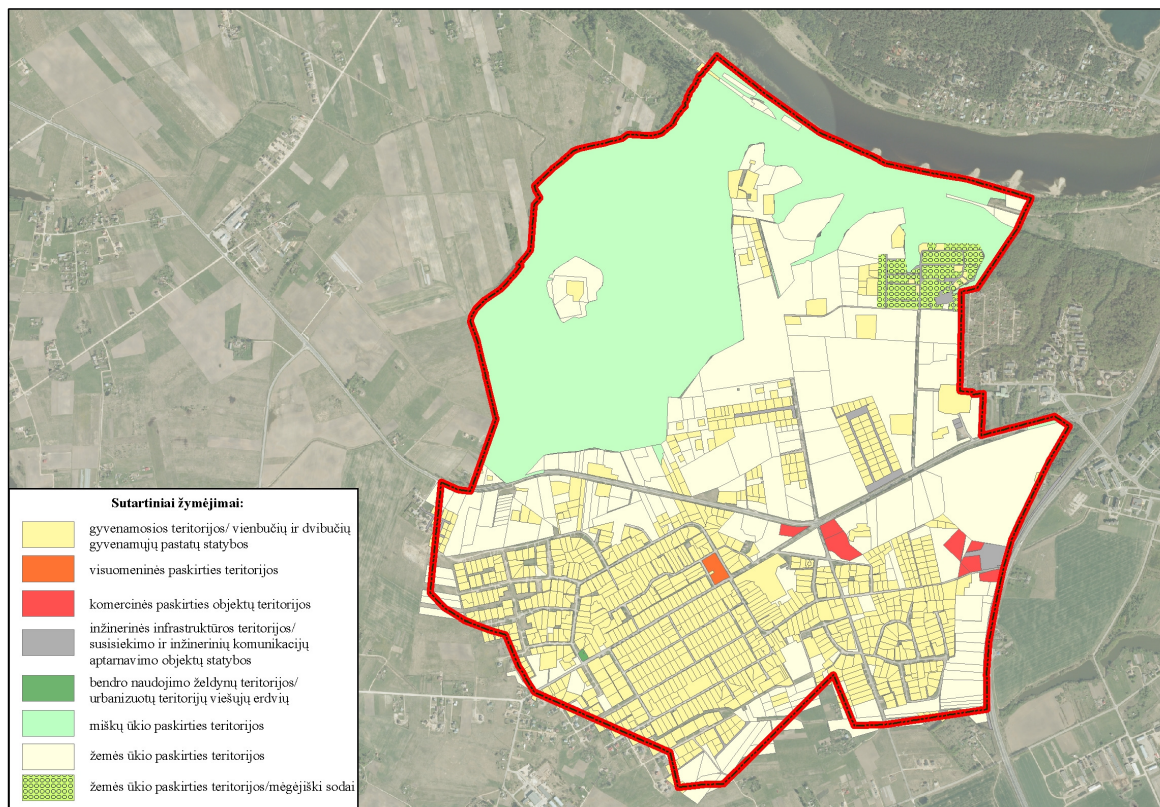
Žemės naudojimas

Ringaudų kaimo plotas – apie 666,82 ha. Miestą skirstant į užstatytas ir neužstatytas teritorijas, prie užstatytų teritorijų priskirtos visos sklype turinčios po pastatų teritorijos. Neužstatytos miesto teritorijos yra visos kitos neturinčios užstatymo ar kitų urbanizacijos požymių teritorijos: skverai, parkai, kapinės, gatvės, keliai, pievos, daržai, miškai, kiti želdiniai.

Didžiausią dalį gyvenvietės teritorijos sudaro žemės ūkio (35 %), miškų ūkio (28,81 %) ir mažaukščio užstatymo teritorijos (26,40 %). Įteisinti sklypai sudaro 58,5 % Ringaudų kaimo teritorijos. Suvestinis teritorijos balansas gyvenvietėje pateiktas 5.4.1 lentelėje ir 5.4.2 pav.

5.4.1 lentelė. Teritorijos balansas Ringaudų kaimo teritorijoje

Eil. Nr.	Teritorija	Plotas, ha	Ploto dalis, %
1	Gyvenamoji: mažaukščio užstatymo	176,05	26,40
2	Mėgėjiški sodai	9,15	1,37
3	Visuomeninių įstaigų teritorija	0,96	0,14
4	Komercinių įstaigų	4,79	0,72
5	Infrastruktūros	8,47	1,27
6	Miškų ūkio	192,11	28,81
7	Žemės ūkio	233,37	35,00
8	Rekreacinės ir bendro naudojimo	0,16	0,02
9	Likusi teritorijos dalis (infrastruktūros koridoriai)	41,76	6,26
	IŠ VISO:	666,82	100



5.4.1 pav. Teritorijos balansas Ringaudų kaimo teritorijoje

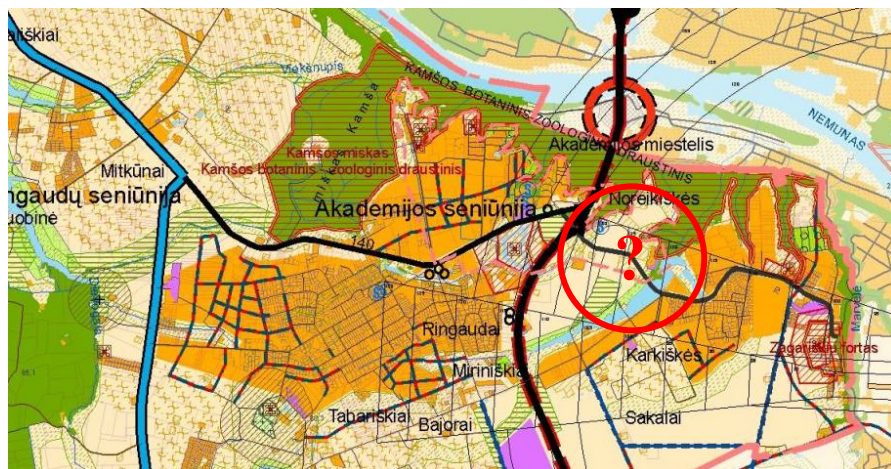
Detaliaisiais planais suplanuotos teritorijos sudaro 70,4 ha teritorijos plotą (68 vnt.). Nuo 2009 metų buvo patvirtinti 35 detalieji planai, kurie sudarė 38,03 ha.

Detalus teritorijos suskirstymas pagal žemės naudojimo paskirtis ir/ar naudojimo būdus, pobūdžius, teritorijoje parengtų teritorijų planavimo dokumentų (specialiųjų ir detaliųjų planų) teritorinis pasiskirstymas atvaizduotas „Ringaudų k. Žemės naudojimo brėžinyje“ M 1:10 000.

Vertinant dabartinę urbanizuojamų teritorijų plėtrą, Ringaudų seniūnijos duomenimis, statybos gyvenvietėje vyksta, tačiau statybos tempai ir mastai yra sumažėję. Dažniausiai formuojami 10-12 arų sklypai (žr. Priedą „Seniūnų apklausos anketiniai duomenys“).

2009 m. patvirtinto bendrojo plano sprendiniuose numatyti šie žemės naudojimo reglamentai (žr. 5.4.2 pav.):

1. Prioritetinės teritorijos gyvenamųjų teritorijų plėtrai, kurios apima gyvenamąsias teritorijas, visuomeninės paskirties teritorijas, komercines teritorijas, inžinerinės infrastruktūros teritorijas, bendro naudojimo teritorijas, rekreacines teritorijas (esamos užstatytos LŽŪU pastatų teritorijos nėra pažymėtos kaip plėtotinos);
2. Vandens ūkio paskirties žemė (tvenkinys gyvenvietės centre; forto liekanos, tačiau tai yra kultūros paveldo vertybės teritorija ir turėtų būti konservacinės paskirties teritorija);
3. Miškų teritorijos;
4. Žemės ūkio teritorijos (išsidėsčiusios atskiruose intarpuose);
5. Sodų teritorijos (nedidelė teritorija netoli Akademijos).



5.4.2 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių. Esama užstatyta LŽŪU teritorija nepažymėta kaip prioritetinės plėtros teritorija, čia numatyta žemės ūkio paskirties žemė.

Želdynai ir rekreacija

Ringaudų kaime yra tik du parkai – LŽŪU senasis dendroparkas I ir LŽŪU senasis dendroparkas II (dalis šio parko patenka į kultūros paveldo vertybės teritoriją – forto liekanas (unik. Nr. 26356)) (pagal „Kauno rajono savivaldybės teritorijoje esančių želdinių tvarkymo projektą“). Bendras šių teritorijų plotas Ringaudų kaime – apie 20 ha. Parkai, skverai, žaliosios jungtys atvaizduotos „Ringaudų k. Žemės naudojimo brėžinyje“ M 1:10 000.

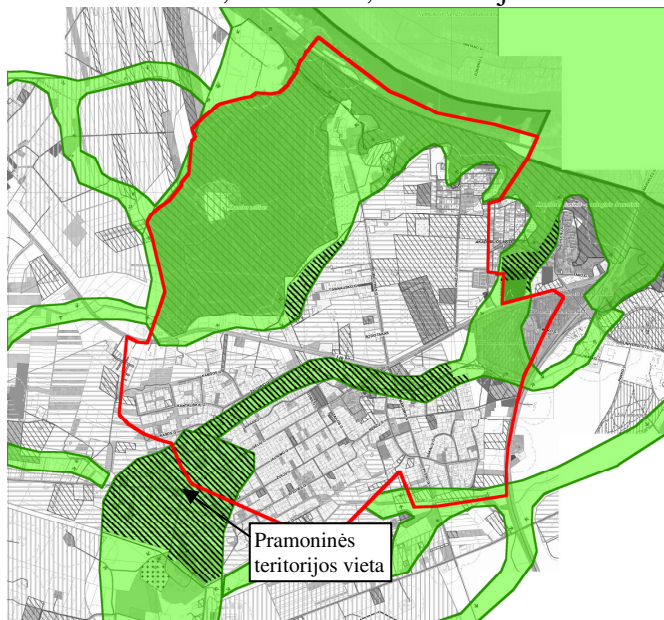
Šiaurinėje Ringaudų kaimo dalyje yra kultūros paveldo vertybė – Tado Ivanausko Obelynės sodyba (parkas, unik. Nr. 30812), ir saugoma teritorija – Kamšos botaninis-zoologinis draustinis (Kamšos miškas), tačiau veikla šiose teritorijose yra apribota. Atsižvelgiant į tai, kad daugumoje Ringaudų kaimo želdynų veikla yra ribojama, jos patenka į saugomas teritorijas, siekiant plėsti esamą užstatymą, yra reikalinga numatyti atskirųjų rekreacinių želdynų teritorijų. Ringaudų seniūnijos

duomenimis, nėra iniciatyvos kurti parkus, nes nėra laisvos valstybinės žemės (žr. Priedą „Seniūnų apklausos anketiniai duomenys“).

Pagal „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą“ miesteliuose visi želdynai priskiriami centriniais, centrinio želdyno didžiausias pasiekiamumo spindulys (atstumas nuo miesto, miestelio gyventojų iki želdyno) 3000 m. Pagal planavimo normas bendras rekreacinės paskirties želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas miesteliuose turi sudaryti 15 kv.m. vienam gyventojui. Pasiekiamumo reikalavimas yra tenkinamas, tačiau ateityje turėtų būti įrengtas dar vienas atskiras želdynas, skirtas gyventojų poilsiui.

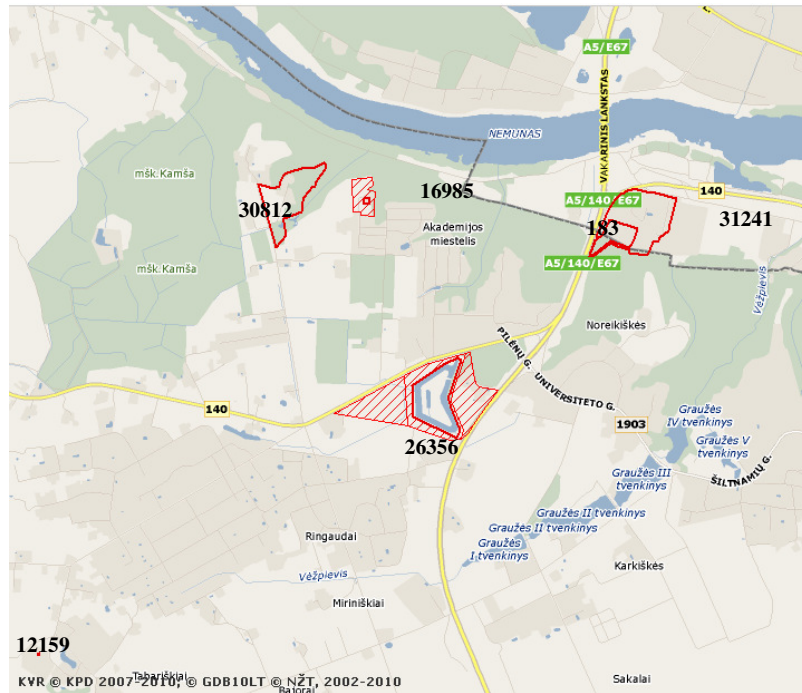
Gamtos ir kultūros paveldas

Gamtinis karkasas. Apie pusę Ringaudų kaimo teritorijos patenka į gamtinio karkaso zonas (žr. 5.4.3 pav., aiškinamojo rašto 4 skyrių bei „Ringaudų k. Žemės naudojimo brėžinį“ M 1:10 000). Tačiau Kauno rajono bendrojo plano sprendiniuose gamtinis karkasas pažymėtas netiksliai, nevisai atsižvelgiant į esamą užstatymą. Į gamtinio karkaso teritorijas taip pat patenka dalis bendrojo plano sprendiniais numatytų prioritutinės plėtros teritorijų. Į pietvakarius nuo Ringaudų, Tabariškių kaime esanti pramonės teritorija (kur įsikūrusi stiklo plastiko gamykla) taip pat patenka į gamtinio karkaso teritorijas. Šie sprendiniai turi būti taisomi, tikslinami, detalizuojami.



5.4.3 pav. Užstatytos ir numatytos plėtoti teritorijos gamtinio karkaso teritorijų atžvilgiu. Raudonai pažymėtos Ringaudų kaimo administracinės ribos, žaliai – gamtinio karkaso teritorijos pagal Kauno rajono bendrąjį planą, juodu štrichu – esamos užstatytos ir bendruoju planu numatytos prioritutinės plėtros teritorijos, patenkančios į gamtinį karkasą.

Kultūros paveldo objektai. Ringaudų kaime yra 3 kultūros paveldo vertybės: Tado Ivanausko Obelynės sodyba (unik. kodas 30812), Sodyba (unik. kodas 16985), forto liekanos (unik. kodas 26356). Kultūros vertybių išsidėstymas Ringaudų kaime ir aplinkinėse teritorijose pateiktos 5.4.4 pav. bei „Ringaudų k. Žemės naudojimo brėžinyje“ M 1:10 000.



5.4.4 pav. Kultūros paveldo vertybės šalia Ringaudų k. Skaičiais pažymėti unikalūs kultūros paveldo vertybių kodai: 12159 - T. Ivanausko kapas; 26356 - Forto liekanos; 16985 – Sodyba; 30812 - Tado Ivanausko Obelynės sodyba; 31241 - Marvelės piliakalnis su gyvenviete; 183 - Marvos (Marvelės) dvaro sodyba.

Naudingos iškasenos. Pagal Lietuvos geologijos tarnybos 2012 m. duomenis, į Ringaudų kaimo teritoriją nepatenka naudingųjų iškasenų telkiniai ar perspektyvūs plotai, jų nėra ir gretimybėse. Artimiausias naudingųjų išteklių telkinys – Gaižinėliuose (už ~5 km).

Saugomos teritorijos. Saugomų teritorijų sistemą sudaro:

Konservacinės apsaugos prioriteto teritorijos

Planuojamoje teritorijoje yra Kamšos botaninis-zoologinis draustinis. Veiklą šiame draustinyje reglamentuoja „Saugomų teritorijų įstatymas“ ir „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“.

Gamtos paveldo vertybių planuojamoje teritorijoje nėra.

Ekologinės apsaugos prioriteto teritorijos

Valstybinių parkų ir gamtos vertybių planuojamoje teritorijoje nėra, jų apsaugos zonos į teritoriją nepatenka.

Gyvenvietės teritorijoje bei jos apylinkėse vandens telkinių apsaugos zonos specialiojo planavimo dokumentais iki šiol nenustatytos. Pagal šiuo metu galiojantį paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašą, prie Nemuno apsaugos zonos išorinė riba nuo kranto linijos turi būti nutolusi 500 m. Jei ši zona būtų įteisinta, ji apimtų nedidelę esamų sodų teritorijos dalį.

Planuojamoje teritorijoje nėra gamybinių ir komunalinių objektų, kurioms būtų nustatytos sanitarinės apsaugos zonos. Į pietvakarius nuo Ringaudų, Tabariškių kaime yra pramonės teritorija (kur įsikūrusi stiklo plastiko gamykla). Pagal šiuo metu rengiamo „Inžinerinės infrastruktūros objektų bei teritorijų ir potencialių taršos šaltinių sklaidos schemas“ koncepcijos grafinę medžiagą, šie pramoniniai objektai identifikuojami kaip taršūs, jiems pažymėtos sanitarinės apsaugos zonos. Vadovaujantis „Specialiosiomis žemės ir miško naudojimo sąlygomis“ ir normatyvu CH 245-71, preliminarai galima nustatyti, kad pagal vykdomos veiklos pobūdį, gamybinei teritorijai yra taikoma 300 m sanitarinės apsaugos zona. 2009 m. patvirtinto Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniuose šis veiksnys nebuvo įvertintas ir šioje teritorijoje numatyta prioritentinė gyvenamųjų teritorijų plėtra. Dėl gamybos metu vykdomų procesų, iš gamyklos sklinda kvapai, dėl kurių vietos bendruomenė yra pareiškusi savo nepatenkinimą, taip pat jų iniciatyva buvo atlikti aplinkos oro kokybės tyrimai.

LŽŪU atliktas aplinkos oro kokybės tyrimas parodė, kad lakiųjų organinių junginių stireno, benzeno ir tolueno nustatyta koncentracija neviršijo ribinės aplinkos užterštumo vertės nei viename tyrimų objekto taške (7 tyrimo vietos) visų matavimų metu (3 matavimai), išskyrus 2010 m. rugpjūčio 27 d. matavimą, kur benzeno koncentracija viršijo ribinės aplinkos užterštumo vertę 1,8 karto. Aplinkos kvapo intensyvumo tyrimai, atlikti 2010 m. rugsėjo 23 d., parodė (žr. 5.4.2 lentelę), kad visose tyrimo vietose (4 taškai) kvapo koncentracijos ribinė vertė viršyta net 3 – 8 kartus. Didžiausia kvapo koncentracija nustatyta 315 tyrimo taške ties Graužės g. 20 numeriu.¹

5.4.2 lentelė. Aplinkos kvapo intensyvumo tyrimų, atliktų 2010 m. rugsėjo 23 d., rezultatai¹

Tyrimo vieta	Kvapo intensyvumas, ouE/m ³	Normos viršijimas kartais
Gėlių g. 57	48	6
Žvejų g. 65	57	7
Graužės g. 20	64	8
Tabariškių km. (prie klebonijos)	23	3

Lietuvos respublikos didžiausia leidžiama kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore yra 8 europiniai kvapo vienetai (ouE/m-3). Ši norma įsigalioja 2011 m. sausio 1 d.¹

Kaimo teritorijoje ir jos gretimybėse yra 1 esamas ir 3 suplanuoti mobilaus ryšio bokštai, kuriems pažymėtas elektromagnetinės spinduliuotės stebėsenos laukas.

Dalis Ringaudų kaimo ir jo apylinkėse numatytos prioritutinės plėtros teritorijos patenka į Aleksoto aerodromo sanitarinės apsaugos zoną, pažymėtą Kauno rajono bendrojo plano sprendiniuose. Pagal „Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas“, Aerodromų sanitarinė apsaugos zona nustatoma atsižvelgiant į triukšmo lygį. Patikslinimui gali būti atsižvelgta į elektromagnetinės energijos dydžius, oro, dirvožemio ir vandens cheminę taršą. Aerodromų sanitarinėje apsaugos zonoje draudžiama statyti gyvenamuosius namus, sveikatos priežiūros, vaikų ugdymo bei auklėjimo, socialinės globos ir poilsio įstaigas, stadionus, įrengti rekreacinius objektus (parkus, miesto sodus ir kita). Aerodromų sanitarinėje apsaugos zonoje objektų statyba bei rekonstrukcija ir ūkinė veikla šioje zonoje turi būti suderinta su Valstybine visuomenės sveikatos priežiūros tarnyba prie Sveikatos apsaugos ministerijos ir Civilinės aviacijos administracija. Teritorijos naudojimas konkrečiai žemės ūkio (laukininkystės, sodininkystės) veiklai turi būti papildomai suderintas su Žemės ūkio ministerija.

Bendrojo plano sprendiniais netoli Ringaudų (Tabariškių kaime) esančioms kapinėms pažymėta sanitarinės apsaugos zona, tačiau 2009 m. gruodžio 21 d. LR sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr. V-1052, šis apribojamas yra panaikintas.

Atkuriamosios apsaugos prioriteto ir kompleksinės apsaugos teritorijų miestelio ribose bei gretimybėse nėra.

Lietuvos saugomoms teritorijoms gali būti suteikiamas Europos Bendrijos svarbos specialių saugomų teritorijų statusas. Europos Sąjungos šalys buveinėms ir paukščiams bei svarbioms teritorijoms išsaugoti sukūrė Europos ekologinį tinklą *Natura 2000*. Į Ringaudų kaimo teritoriją patenka dalis *Natura 2000* teritorijos – Kamšos miškas (buveinių apsaugai svarbi teritorija). Ši teritorijas buvo įsteigta griovų ir šlaitų miškų bei Purpurinis plokščiavabalio apsaugai.

Konservacinės ir ekologinės apsaugos teritorijų apsaugos zonos atvaizduotas „Ringaudų k. Apribojimų schemoje“.

Socialinė infrastruktūra

Ringaudų gyvenvietėje ikimokyklinio ugdymo įstaigų nėra. Pagal visuotinai naudojamas planavimo normas („Miestų, miestelių ir kaimų (gyvenamųjų vietovių) planavimo normos“, 2009 metai, I tomas) vaikų lopšelių-darželių pasiekiamumo spindulys yra 600 m. Pagal šį rodiklį, Ringaudų kaime būtų reikalingi bent 2 lopšeliai-darželiai. Planavimo normose nurodyta, kad norminis lopšelių-darželių poreikis 2000-4000 gyventojų reikalingas vienas darželis. Skaičiuojant, kad teritorijoje šiuo

¹ Ringaudų bendruomenės centro informacija

metu gyvena apie 2550 gyventojų, norminis darželių poreikis įrengus 1 ar daugiau darželių, būtų tenkinamas. Bendrojo plano sprendimais Ringauduose numatyta įrengti 1 lopšelių-darželį.

Nagrinėjamoje teritorijoje veikia 2 mokymo įstaigos – Ringaudų pradinė mokykla, VšĮ Europos tarpdisciplininių tyrimų institutas. Pagal planavimo normas, bendrojo lavinimo mokyklų pasiekiamumo spindulys yra 750 m, skaičiuojamoji norma – viena mokykla 4000-15000 gyventojų. Skaičiuojant, kad teritorijoje gyvena apie 2550 gyventojų, norminis mokyklų poreikis yra tenkinamas, tačiau pasiekiamumas tenkinamas tik iš dalies – jis nepadengtų bendrojo planu numatytų naujai plėtojimų teritorijų.

Sveikatos apsaugos paslaugos Ringaudų gyvenvietėje teikiamos I. Kindurienės odontologijos kabinete, tačiau ši įstaiga teikia specifines paslaugas, bendrosios praktikos gydytojų gyvenvietėje nėra. Šį trūkumą iš dalies kompensuoja dvi vaistinės, esančios prie pagrindinės Gėlių gatvės. Jei būtų įrengtas bent vienas pirminės sveikatos priežiūros punktas, jo pasiekiamumo spindulys (1500 m) padengtų visą Ringaudų kaimo teritoriją.

Nagrinėjamoje teritorijoje nėra religinių įstaigų. Pagal planavimo normas, jei gyvenvietėje būtų įrengti bent viena religinė įstaiga, pasiekiamumo spindulys (1500 m) padengtų visą Ringaudų kaimo teritoriją.

Nagrinėjamoje teritorijoje yra 3 viešosios paskirties objektai – Ringaudų kultūros centras, Aurelijos Makūnienės labdaros ir paramos fondas, UAB „Lafetas“. Valstybinių institucijų, tarnybų įstaigų Ringauduose nėra. Taip pat veikia įvairias aptarnavimo paslaugas teikiantys objektai: inžinerinių komunikacijų aptarnavimo įstaigos, pramonės ir sandėliavimo objektai, žemės ūkio įmonės, įvairios kitos parduotuvės ir periodines paslaugas teikiančios įmonės. Šių periodinių paslaugų įstaigų pasiekiamumo spindulys (1,5 km) padengia visą Ringaudų užstatytą teritoriją.

Ringauduose yra viena kasdienių prekių ir paslaugų įstaiga – prekybos centras, kurio pasiekiamumo spindulys (1 km) dengia visą šiuo metu urbanizuotą teritoriją, tačiau gyvenvietei plečiantis, reikalinga numatyti dar vieną kasdienių paslaugų objektą.

Apibendrinant galima teigti, kad kasdienių ir periodinių paslaugų išsidėstymas ir tankumas gyvenvietėje yra geras, tačiau čia nepakanka ikimokyklinio ugdymo įstaigų, trūksta pirminės sveikatos priežiūros punkto.

Pagrindiniai traukos objektai esantys Ringaudų kaimo teritorijoje bei jų pasiekiamumas atvaizduotas „Pagrindinių traukos objektų scheme (Ringaudų k.)“.

Susisiekimo infrastruktūra

Ringaudų miestelis yra išsidėstęs prie dviejų valstybinės reikšmės kelių (magistralinio kelio Nr. A5 „Kaunas–Marijampolė–Suvalkai“ ir krašto kelio Nr. 140 „Kaunas–Zapyškis–Šakiai“) sankirtos. Pagal Kelių įstatyme numatytus reikalavimus, magistralinio kelio apsaugos zona – 70 m nuo kelio briaunų į abi puses, nuo krašto kelio – 50 m. Bendrojo plano sprendiniuose į šias apsaugos zonas nebuvo atsižvelgta, prioritetinės plėtros teritorijos numatytos mažesniu nei reikalaujamu atstumu (nuo krašto kelio Nr. 140). Ringaudų seniūnijos duomenimis, apšvietimo nėra Laisvės, Aukštosios, Ažuolai, Tauro, Miško, Gluosnių gatvėse. Šaligatvis ir dviračių takas yra tik Gėlių gatvėje, kitose gatvėse šių elementų nėra. Gatvių rekonstrukcija reikalinga Jurginų, Kantališkių, Kamšos, Graužės, Laisvės, Žvejų, Ateities gatvėse. Lietaus surinkimo sistemos įrengimas reikalingas Gėlių, Jaunimo, Žvejų, Parko, Taikos, Ateities, Graužės, Žalgirio, Kamšos, Kantališkių, Vakarų gatvėse. Rekonstrukcija reikalinga ir krašto keliui Nr. 140. (žr. Priedą „Seniūnų apklausos anketiniai duomenys“).

Inžinerinė infrastruktūra

Ringaudų gyvenvietė yra išsidėsčiusi į vakarus nuo Kauno miesto. Jos administracinės ribos nesutampa su bendrojo planu numatytomis plėtros kryptimis, kurios formuoja apie Kauno miestą išsidėsčiusių gyvenamųjų teritorijų žiedą. Likusioji Ringaudų kaimo administracinėmis ribomis ribojamos teritorijos dalis yra miškai, saugomos teritorijos. Esamos sodų teritorijos patenka į prioritetinės plėtros teritorijas, čia turėtų būti vykdoma sodų bendrijų konversija į gyvenamąsias

teritorijas. Ringaudų kaimo teritorijos inžinerinės infrastruktūros plėtra glaudžiai susijusi su Akademijos ir Noreikiškių gyvenviečių bei Kauno miesto inžinerine infrastruktūra.

Vandentvarkos tinklų plėtra Ringaudų gyvenvietėje numatyta LR Aplinkos ministerijos ir UAB „Kauno vandenys“ sutartimi Nr. V/2009/NS/59 ir Kauno rajono savivaldybės Gyvenimo ir veiklos kokybės gerinimo strategija (2007-2013). Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu Ringauduose numatoma plėtra I. Specialiuoju planu Noreikiškėse ir Akademijoje numatoma renovuoti esamus ir įrengti naujus tinklus (prie centralizuoto vandentiekio tinklų prisijungę apie 94 proc., prie centralizuotų nuotekų apie 84 proc. gyventojų). Vandens tiekimą ir nuotekų šalinimą organizuoti iš Kauno miesto tinklų. Lietaus nuotekų tinklų Ringaudų kaime nėra. Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo planu vandentvarkos tinklų plėtra Ringaudų, Akademijos ir Noreikiškių gyvenvietėse nenumatyta.

Vanduo į Ringaudų kaimą tiekiamas iš Kauno mieste esančios Eigulių vandenvietės, kurios projektinis našumas 12 000 kub.m./parą. Vandenvietės faktinis našumas – 6 900 kub.m./parą. 2010 metais UAB „Kauno vandenys“ nuotekų valykloje išvalyta 24,8 mln. kub.m. nuotekų, t.y. vidutiniškai 67 000 kub.m./parą. Projektinis valyklos pajėgumas – apie 230 000 kub.m./parą. Turint omenyje, kad minėtieji vandentvarkos įrenginiai aptarnauja dalį Kauno miesto gyventojų, taip pat priemiestinių vietovių (tokių kaip Domeikava, Noreikiškės, Akademija) gyventojus, nustatyti ar numatomi plėtrai bus reikalingi nauji įrenginiai ar jų rekonstrukcija sudėtinga. Tai turi būti sprendžiama kompleksiškai, rengiant Kauno miesto vandentvarkos specialiuosius planus.

Didžiojoje dalyje Ringaudų teritorijos yra išvystyti skirstomojo dujotiekio tinklai, kurie sujungti su Noreikiškėse esančiais tinklais. Kitose teritorijose yra palankios sąlygos skirstomojo dujotiekio tinklams plėtoti.

Per Ringaudų kaimo teritoriją praeina aukštos įtampos 110 kV elektros oro linija, yra pastatyta 110 kV transformatorių pastotė.

Ringauduose ir jų apylinkėse yra 1 esamas ryšio bokštas bei 3 suplanuoti ryšio bokštai.

Esama ir suplanuota inžinerinė infrastruktūra Ringaudų kaimo teritorijoje atvaizduota „Ringaudų k. Inžinerinės infrastruktūros schemoje“.

I š v a d o s .

12. Šalia Ringaudų esanti užstatyta LŽŪU teritorija Kauno rajono bendrojo plano sprendiniuose nepažymėta kaip prioritetinės plėtros teritorija, čia numatyta žemės ūkio paskirties žemė. Šis sprendinys turėtų būti taisomas, tikslinamas.
13. Atskirųjų želdynų pasiekiamumo reikalavimas šiuo metu yra tenkinamas, tačiau ateityje turėtų būti įrengtas dar vienas atskirasis želdynas, skirtas gyventojų poilsiui (to bendrasis planas nenumato, o esamos kultūros paveldo vertybės („Forto liekanos“) teritorijoje numatytos žemės ūkio ir vandens ūkio teritorijos, nors turėtų būti konservacinės paskirties teritorija).
14. Kauno rajono bendrojo plano sprendiniuose gamtinis karkasas pažymėtas netiksliai, nevisai atsižvelgiant į esamą užstatymą. Į gamtinio karkaso teritorijas patenka dalis bendrojo plano sprendiniais numatytų prioritetinės plėtros teritorijų. Į pietvakarius nuo Ringaudų, Tabariškių kaime esanti pramonės teritorija (kur įsikūrusi stiklo plastiko gamykla) taip pat patenka į gamtinio karkaso teritorijas. Šie sprendiniai turi būti taisomi, tikslinami, detalizuojami.
15. 2009 m. patvirtinto Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniuose šalia Ringaudų esančios pramoninės teritorijos sanitarinė apsaugos zona nebuvo įvertinta ir šioje teritorijoje numatyta prioritetinė gyvenamųjų teritorijų plėtra;
16. Dalis Ringaudų kaimo ir jo apylinkėse numatytos prioritetinės plėtros teritorijos patenka į Aleksoto aerodromo sanitarinės apsaugos zoną, pažymėtą Kauno rajono bendrojo plano sprendiniuose (šioje teritorijoje negalima gyvenamųjų pastatų statyba).

17. Kasdienių ir periodinių paslaugų išsidėstymas ir tankumas gyvenvietėje yra geras, tačiau čia nepakanka ikimokyklinio ugdymo įstaigų, trūksta pirminės sveikatos priežiūros punkto. Bendrojo plano sprendiniais čia numatyta įrengti 1 lopšelį-darželį.
18. Bendrojo plano sprendiniuose nebuvo atsižvelgta į kelių apsaugos zonas, prioritetinės plėtros teritorijos numatytos mažesniu nei reikalaujamu atstumu (nuo krašto kelio Nr. 140). Gyvenvietėje trūksta pėsčiųjų ir dviračių takų, daugumai gatvių reikalinga rekonstrukcija, įrengiant lietaus nuotekų tvarkymo sistemą, apšvietimą.

„Ringaudų k. Apribojimų schema“

„Ringaudų k. Inžinerinės infrastruktūros schema“

„Ringaudų k. Pagrindinių traukos objektų schema“

5.5 Domeikava

Domeikava – kaimas Kauno rajono savivaldybėje, 10 km į šiaurę nuo Kauno. Seniūnijos centras. Tai didžiausia kaimo statusą turinti gyvenvietė Lietuvoje, teritorijos plotas – 583,07 ha.

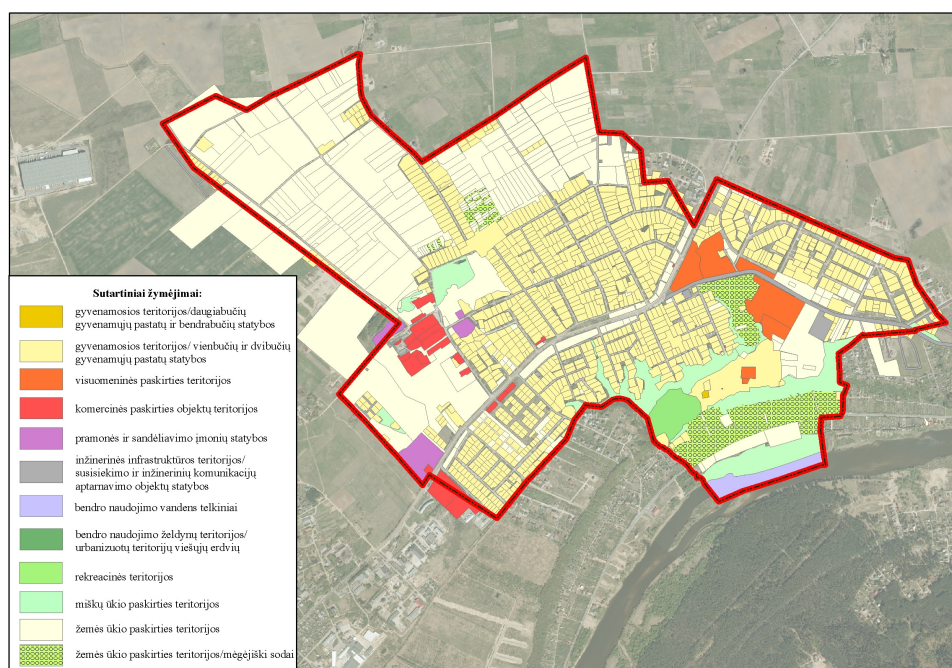
Žemės naudojimas

Miestą skirstant į užstatytas ir neužstatytas teritorijas, prie užstatytų teritorijų priskirtos visos sklype turinčios po pastatų teritorijos. Neužstatytos miesto teritorijos yra visos kitos neturinčios užstatymo ar kitų urbanizacijos požymių teritorijos: skverai, parkai, kapinės, gatvės, keliai, pievos, daržai, miškai, kiti želdiniai.

Didžiausią dalį gyvenvietės teritorijoje suformuotų sklypų sudaro žemės ūkio (43,10 %) ir mažaaukščio užstatymo teritorijos (33,39 %). Įteisinti sklypai sudaro 79,89 % Domeikavos gyvenvietės teritorijos. Suvestinis teritorijos balansas pateiktas 5.5.1 lentelėje ir 5.5.2 pav.

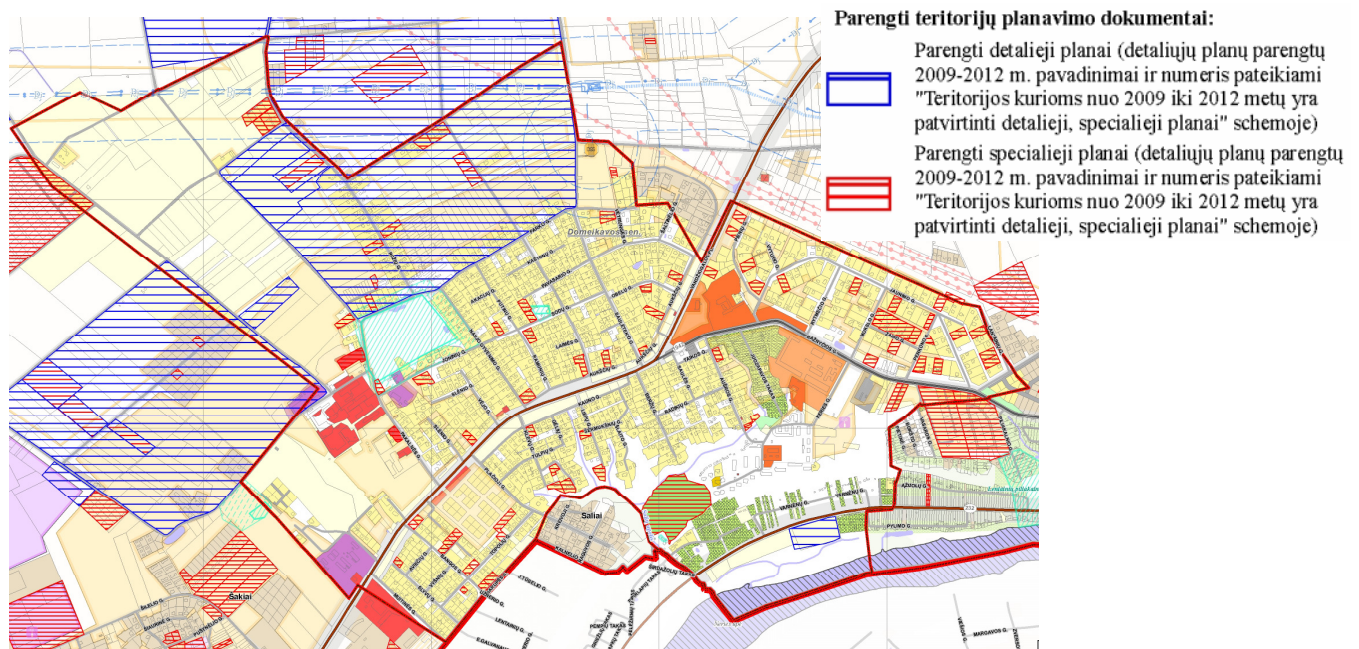
5.5.1 lentelė. Teritorijos balansas Domeikavos gyvenvietės teritorijoje

Eil. Nr.	Teritorija	Plotas, ha	Ploto dalis, %
1	Gyvenamoji: a) mažaaukščio užstatymo b) daugiaaukščio užstatymo	194,69 0,14	33,39 0,02
2	Mėgėjiški sodai	25,67	4,40
3	Visuomeninių įstaigų teritorija	14,6	2,50
4	Komercinių įstaigų	11,03	1,89
5	Infrastruktūros	10,68	1,83
6	Pramonės, sandėliavimo	6,4	1,10
7	Miškų ūkio	32,92	5,65
8	Žemės ūkio	251,29	43,10
9	Rekreacinės ir bendro naudojimo	5,6	0,96
10	Vandens ūkio	5,78	0,99
11	Likusi teritorijos dalis (infrastruktūros koridoriai)	24,27	4,16
	IŠ VISO:	583,07	100



5.5.1 pav. Teritorijos balansas Domeikavos gyvenvietės teritorijoje

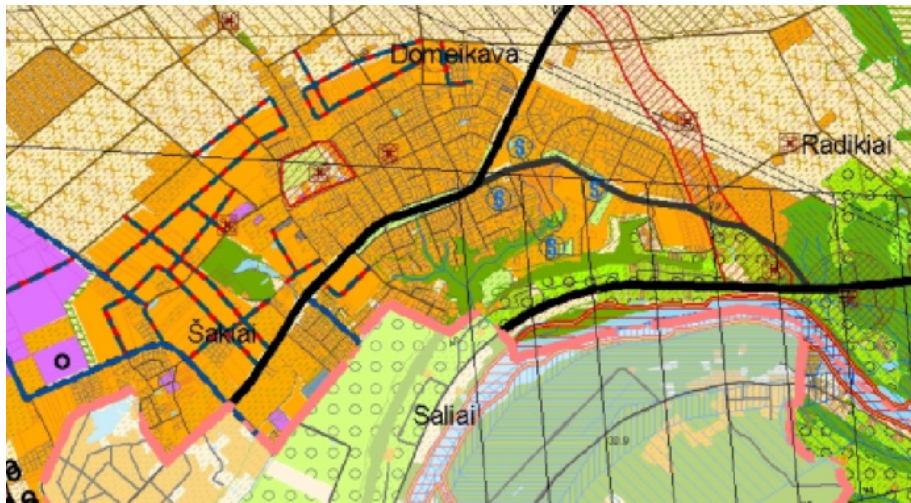
Detaliaisiais planais suplanuotos teritorijos sudaro 25,23 ha teritorijos plotą (80 vnt.), iš jos – 13,40 ha sudaro iki 2009 metų parengti detalieji planai (28 vnt.), 11,83 ha – nuo 2009 metų patvirtinti detalieji planai (52 vnt.). Domeikavos seniūnijos duomenimis teritorijoje formuojamų sklypų dydžiai – 8, 9, 10, 25 arai (žr. Priedą „Seniūnų apklausos anketiniai duomenys“). Parengtų teritorijų planavimo dokumentų teritorinis pasiskirstymas atvaizduotas 5.5.2 pav.



5.5.2 pav. Domeikavos gyvenvietės teritorijoje parengtų teritorijų planavimo dokumentų teritorinis pasiskirstymas

Dalis Domeikavos gyvenvietės ir jos apylinkėse numatytos prioritetinės plėtros teritorijos patenka į Kauno tarptautinio aerouosto sanitarinės apsaugos zoną, pažymėtą Kauno rajono bendrojo plano sprendiniuose. Pagal "Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas", Aerodromų sanitarinė apsaugos zona nustatoma atsižvelgiant į triukšmo lygį. Patikslinimui gali būti atsižvelgta į elektromagnetinės energijos dydžius, oro, dirvožemio ir vandens cheminę taršą. Aerodromų sanitarinėje apsaugos zonoje draudžiama statyti gyvenamuosius namus, sveikatos priežiūros, vaikų ugdymo bei auklėjimo, socialinės globos ir poilsio įstaigas, stadionus, įrengti rekreacinius objektus (parkus, miesto sodus ir kita). Aerodromų sanitarinėje apsaugos zonoje objektų statyba bei rekonstrukcija ir ūkinė veikla šioje zonoje turi būti suderinta su Valstybine visuomenės sveikatos priežiūros tarnyba prie Sveikatos apsaugos ministerijos ir Civilinės aviacijos administracija. Teritorijos naudojimas konkrečiai žemės ūkio (laukininkystės, sodininkystės) veiklai turi būti papildomai suderintas su Žemės ūkio ministerija.

Šiuo metu galiojančio Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniuose Domeikavos gyvenvietės teritorijoje reglamentas nėra diferencijuotas (žr. 5.5.3 pav.), vyraujantis urbanizuotų teritorijų reglamentas – prioritetinės teritorijos gyvenamųjų teritorijų plėtrai, kurios apima gyvenamąsias teritorijas, visuomeninės paskirties teritorijas, inžinerinės infrastruktūros teritorijas, rekreacinių miškų teritorijas (išsidėsčiusios šalia Salių upelio). Tai pernelyg platus reglamentas, juo nenumatomi pakankami architektūrinių charakteristikų ir urbanistinės plėtros apribojimai. Atsižvelgus į visa tai, galima daryti išvadą, kad šiuo metu galiojančio bendrojo plano sprendiniai turi būti pildomi, detalizuojami.



5.5.3 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių

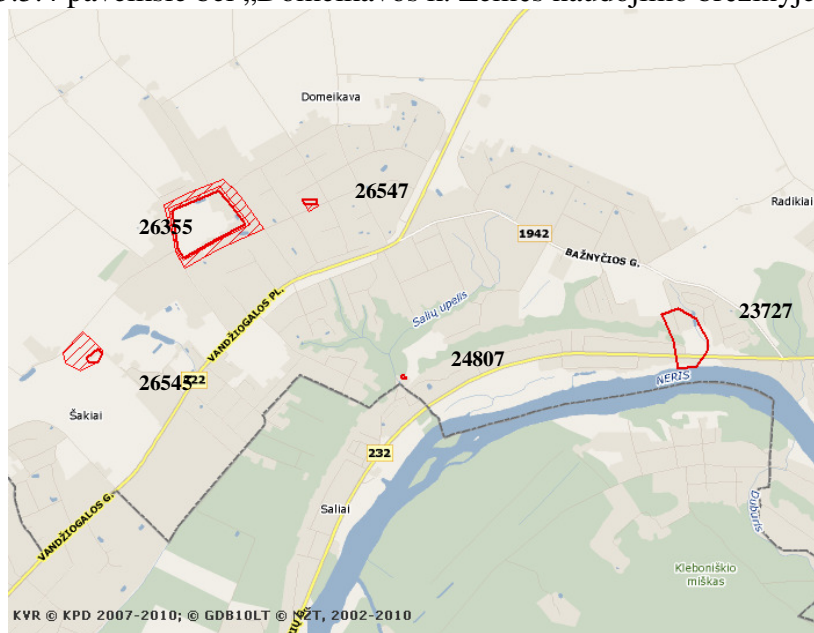
Želdynai

Domeikavos gyvenvietei želdynų plotai nebuvo inventorizuoti. Seniūnijos duomenimis gyvenvietės teritorijoje įkurtų parkų ir skverų nėra, trūksta viešųjų erdvių naujuose kvartaluose (žr. Priedą „Seniūnų apklausos anketiniai duomenys“).

Gamtos ir kultūros paveldas

Gamtinis karkasas. Beveik visą Domeikavos gyvenvietės teritoriją dengia gamtinis karkasas urbanizuotose teritorijose, Nemuno pakrantėse bei šiaurės vakarinėje gyvenvietės dalyje – gražinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai (žr. aiškinamojo rašto 4 skyrių bei „Domeikavos k. Žemės naudojimo brėžinį“ M 1:10 000).

Kultūros paveldo objektai. Domeikavos kaimo teritorijoje yra dvi kultūros paveldo vertybės: Forto liekanos (unik. kodas 26355) ir Kauno tvirtovės blindazas (unik. kodas 26547). Kitos kultūros vertybės pateiktos 5.5.4 paveiksle bei „Domeikavos k. Žemės naudojimo brėžinyje“ M 1:10 000.



5.5.4 pav. Kultūros paveldo vertybės Domeikavoje ir jos apylinkėse. Skaičiais pažymėti unikalūs kultūros paveldo vertybių kodai: 26355 - Forto liekanos, 26545 - Kauno tvirtovės blindazas, 26547 - Kauno tvirtovės blindazas, 24807 – Spaustuvė, 23727 - Lentainių piliakalnis su gyvenviete

Naudingos iškasenos. Pagal Lietuvos geologijos tarnybos 2012 m. duomenis, į Kulautuvos miestelio teritoriją nepatenka naudingųjų iškasenų telkiniai ar perspektyvūs plotai.

Saugomos teritorijos. Saugomų teritorijų sistemą sudaro:

Konservacinės apsaugos prioriteto teritorijos

Planuojamoje teritorijoje konservacinės apsaugos prioriteto teritorijų nėra.

Gamtos paveldo vertybių planuojamoje teritorijoje nėra. Teritorijoje yra kelios kultūros paveldo vertybės, kurioms yra nustatytos apsaugos zonos.

Ekologinės apsaugos prioriteto teritorijos

Valstybinių parkų ir gamtos vertybių planuojamoje teritorijoje nėra, jų apsaugos zonos į teritoriją nepatenka.

Miestelio teritorijoje bei jos priemiesčiuose vandens telkinių apsaugos zonos specialiojo planavimo dokumentais iki šiol nenustatytos. Pagal šiuo metu galiojantį paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašą, prie Neries upės apsaugos zonos išorinė riba nuo kranto linijos turi būti nutolusi 500 m. Jei ši zona būtų įteisinta, ji apimtų nedidelę Domeikavos gyvenvietės teritorijos dalį.

Vandenviečių sanitarinės apsaugos juostos. Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarines apsaugos zonas sudaro trys juostos, kurios nustatomos kiekvienai požeminio vandens vandenvietei atskirai, vadovaujantis požeminio vandens vandenviečių ir vandentiekio vamzdynų sanitarinių apsaugos zonų projektavimo ir priežiūros higienos normomis bei taisyklėmis. Lietuvos geologijos tarnybos 2012 m. duomenimis Domeikavos miestelio teritorijoje nėra vandenvietės, tačiau už miestelio teritorijos ribų, kitoje Neries upės kranto pusėje, Kauno miesto teritorijoje yra 1 gėlo požeminio vandens Kleboniško vandenvietė, iš kurios yra aptarnaujama Domeikavos miestelio teritorija. Vandenvietei yra parengtas sanitarinių apsaugos zonų nustatymo projektas ir nustatytos sanitarinės apsaugos zonos. Kleboniško vandenvietės apsaugos juostos nepatenka į Domeikavos miestelio teritoriją (cheminės taršos apribojimų juosta praeina su Domeikavos miestelio riba).

Domeikavos gyvenvietės ribose yra 2 mobilaus ryšio bokštai, kurių elektromagnetinės spinduliuotės laukas (300 m) dengia dalį teritorijos.

Atkuriamosios apsaugos prioriteto ir kompleksinės apsaugos teritorijų gyvenvietės ribose nėra. Domeikavos gretimybėse yra Babtų-Varluvos miškų biosferos poligonas.

Lietuvos saugomoms teritorijoms gali būti suteikiamas Europos Bendrijos svarbos specialių saugomų teritorijų statusas. Europos Sąjungos šalys buveinėms ir paukščiams bei svarbioms teritorijoms išsaugoti sukūrė Europos ekologinį tinklą *Natura 2000*. Į Domeikavos gyvenvietės teritoriją patenka labai maža dalis *Natura 2000* teritorijos – Neries upė. Šioje teritorijoje yra saugomos upių sraunumos su kurklių bendrijomis, Baltijos lašiša, kartuolė, paprastasis kirtiklis, paprastasis kūjagalvis, pleištinė skėtė, salatis, ūdra, upinė nėgė.

Konservacinės ir ekologinės apsaugos teritorijų apsaugos zonos atvaizduotas „Domeikavos k. Apribojimų scheme“.

Socialinė infrastruktūra

Domeikavos gyvenvietėje veikia 1 ikimokyklinio ugdymo įstaiga – Kauno r. Domeikavos vaikų lopšelis-darželis. Pagal visuotinai naudojamas planavimo normas („Miestų, miestelių ir kaimų (gyvenamųjų vietovių) planavimo normos“, 2009 metai, I tomas) vaikų lopšelių-darželių pasiekiamumo spindulys yra 600 m. Esamas lopšelis-darželis aptarnauja labai nedidelę gyvenvietės teritoriją. Taip pat planavimo normose nurodyta, kad norminis lopšelių-darželių poreikis 2000-4000 gyventojų reikalingas vienas darželis. Skaičiuojant, kad teritorijoje gyvena apie 5297 gyventojai (2011 m., Domeikavos seniūnijos duomenys, žr. Priedą „Seniūnų apklausos anketiniai duomenys“), norminis darželių poreikis nėra tenkinamas. Be to, Domeikavos seniūnija, užpildytame klausimyne nurodė, kad teritorijoje trūksta ikimokyklinio ugdymo įstaigų. Teritorijoje trūksta bent vieno darželio šiaurės vakarinėje teritorijos dalyje.

Nagrinėjamoje teritorijoje veikia 1 mokymo įstaiga – Kauno r. Domeikavos gimnazija. Pagal planavimo normas, bendrojo lavinimo mokyklų pasiekiamumo spindulys yra 750 m, skaičiuojamoji norma – viena mokykla 4000-15000 gyventojų. Skaičiuojant, kad teritorijoje gyvena apie 5297 gyventojai (2011 m., Domeikavos seniūnijos duomenys, žr. Priedą „Seniūnų apklausos anketiniai

duomenys“), norminis mokyklų poreikis yra tenkinamas, tačiau pasiekiamumas vakarinės teritorijos atžvilgiu yra prastas.

Sveikatos priežiūros paslaugos Domeikavos gyvenvietėje teikiamos Domeikavos ambulatorijoje. Pirminis sveikatos priežiūros punktas turi būti pasiekiamas 1500 m atstumu (pagal planavimo normas), šis reikalavimas nėra tenkinamas – ambulatorija įsikūrusi rytiniame teritorijos pakraštyje, todėl pasiekiamumo spindulys didžiąją dalimi dengia gyvenvietės neurbanizuotas apylinkes.

Šiuolaikinei visuomenei bažnyčia yra svarbi socialinės infrastruktūros dalis. Nagrinėjamoje teritorijoje yra Domeikavos Lietuvos kankinių bažnyčia. Pagal planavimo normas bažnyčios pasiekiamumo spindulys yra 1500 m. Šis reikalavimas yra tenkinamas iš dalies – nedidelė rytinė teritorijos dalis lieka neaptarnaujamoje zonoje.

Kasdienių paslaugų įstaigų pasiekiamumo spindulys yra 1000 m. Teritorijoje pakanka maisto prekių parduotuvių. Parduotuvių išdėstymas yra geras, jos nėra sutelktos į vieną vietą.

Nagrinėjamoje teritorijoje veikia įvairias aptarnavimo paslaugas teikiantys objektai: biblioteka, odontologijos kabinetas, kavinės, kultūros centras ir kt. Periodinių paslaugų įstaigų pasiekiamumo spindulys – 1,5 km. Visi šie objektai Domeikavos gyventojams yra pasiekiami normuojamu atstumu. Bendrojo plano sprendiniais naujų socialinės infrastruktūros objektų Domeikavoje įrengti nenumatyta, iš rekreacinės infrastruktūros objektų numatytas tik viešbutis arba motelis.

Pagrindiniai traukos objektai esantys Domeikavos kaimo teritorijoje bei jų pasiekiamumas atvaizduotas „Pagrindinių traukos objektų schemeje (Domeikavos k.)“.

Susisiekimo infrastruktūra

Domeikavos gyvenvietė su kitais apskrities miestais ir gyvenvietėmis, o tuo pačiu su visa Lietuva sujungtas šiomis jungtimis – krašto keliais Nr. 222, Nr. 232 ir rajoniniu keliu Nr. 1942. Likęs vietinis gatvių tinklas yra pakankamai rišlus, yra mažai aklagatvinio tipo gatvių. Domeikavos seniūnijos duomenimis reikalinga šių gatvių rekonstrukcija – Aušros g., Plačioji g. (žr. Priedą „Seniūnų apklausos anketiniai duomenys“).

Gyvenvietės teritorijoje nėra įrengtų šaligatvių (yra tik įrengtas pėsčiųjų takas prie Vandžiogalos pl.). Remiantis Domeikavos seniūnijos apklausos duomenimis trūksta pėsčiųjų tako nuo Aukščių g. Iki Eigirgalos k. ir nuo Bažnyčios g. iki kelio Kaunas–Šėta. (žr. Priedą „Seniūnų apklausos anketiniai duomenys“).

Gyvenvietėje trūksta apšvietimo tinklų – dalyje Aukščių g., Juozapavos take, Kopų g., Smilčių g., Serbentų g., Minties g.

Inžinerinė infrastruktūra

Domeikavos gyvenvietė yra išsidėsčiusi į šiaurę nuo Kauno miesto. Jos administracinės ribos nesutampa su bendroju planu numatytomis plėtros kryptimis, kurios formuoja apie Kauno miestą išsidėsčiusių gyvenamųjų teritorijų žiedą. Didžioji dalis administracinėmis ribomis apribotos teritorijos patenka į bendroju planu suplanuotą prioritетines plėtros zoną, tačiau šiaurinėje ir pietinėje šios teritorijos dalyse numatyta neprioritetinė plėtra ar ji visiškai neįvertinta. Pietinėje dalyje yra išsidėsčiusios sodų teritorijos, kurios jau šiuo metu yra iš dalies užstatytos gyvenamaisiais namais. Kauno rajono bendrojo plano sprendiniais ši savaiminė plėtra neįvertinta ir inžinerinės infrastruktūros vystymas šiose teritorijose nenumatytas.

Vanduo į Domeikavos kaimą tiekiamas iš Kauno mieste esančios Eigulių vandenvietės, kurios projektinis našumas 12 000 kub.m./parą. Vandenvietės faktinis našumas – 6 900 kub.m./parą. Nuotekos nuvedamos į Kauno miesto nuotekų valyklą. 2010 metais UAB "Kauno vandenys" nuotekų valykloje išvalyta 24,8 mln. kub.m. nuotekų, t.y. vidutiniškai 67 000 kub.m./parą. Projektinis valyklos pajėgumas – apie 230 000 kub.m./parą. Turint omenyje, kad minėtieji vandentvarkos įrenginiai aptarnauja dalį Kauno miesto gyventojų, taip pat priemiestinių vietovių (tokių kaip Ringaudai, Noreikiškės, Akademija) gyventojus, nustatyti ar numatomai plėtrai bus reikalingi nauji įrenginiai ar jų

rekonstrukcija sudėtinga. Tai turi būti sprendžiama kompleksiškai, rengiant Kauno miesto vandentvarkos specialiuosius planus.

Kauno rajono bendruoju planu numatytose neprioritetinės plėtos teritorijose jau šiuo metu yra parengta nemažai detaliųjų ir specialiųjų planų, todėl inžinerinės infrastruktūros poreikis šiose teritorijose taip pat auga.

Vertinant inžinerinės infrastruktūros esamą išvystymą ir įvairias planavimo dokumentais bei investiciniais projektais numatytą plėtrą, Domeikavos prioritetinės plėtos teritorijos, kuriose yra esamas užstatymas, pagrindiniai vandentiekio tinklai yra išvystyti, vanduo tiekiamas iš Kauno miesto savivaldybės teritorijoje esančių tinklų per II kėlimo siurblyną.

Vandentvarkos sistemos plėtra numatyta Kauno rajono savivaldybės gyvenimo ir veiklos kokybės gerinimo strategijoje (2007-2013) ir Kauno rajono vandentvarkos specialiuoju planu (Šakiuose ir Radikiuose). **Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendruoju planu vandentvarkos tinklų plėtra nenumatyta.**

Šalia gyvenvietės praeina magistralinis dujotiekis, teritorijoje išvystytas skirstomasis dujotiekis ir tolimesniam jo vystymui yra geros sąlygos. Taip pat šalia miestelio praeina aukštos įtampos elektros tinklai, kas sudaro geras sąlygas elektros energijai gyvenvietėje tiekti. Kauno rajono šilumos ūkio specialiuoju planu miestelyje reglamentuota nedidelė centralizuoto šilumos tiekimo zona, likusi užstatyta miestelio dalis reglamentuota kaip konkurencinė zona. Geras inžinerinių tinklų išvystymas teritorijoje sudaro palankias sąlygas konkurenciniam šildymo būdui plėtotis.

Šiuo metu neužstatytose bendruoju planu numatytose prioritetinėse plėtos teritorijose yra susidariusios geros sąlygos inžinerinių tinklų plėtrai.

Esama ir suplanuota inžinerinė infrastruktūra Domeikavos kaimo teritorijoje atvaizduota „Domeikavos k. Inžinerinės infrastruktūros schemoje“.

I š v a d o s .

1. Ne visa miestelio teritorija yra įsisavinta, dalyje teritorijos nėra suformuoti sklypai.
2. Dalis Domeikavos gyvenvietės ir jos apylinkėse numatytos prioritetinės plėtos teritorijos patenka į Kauno tarptautinio aerouosto sanitarinės apsaugos zoną, pažymėtą Kauno rajono bendrojo plano sprendiniuose.
3. Bendruoju planu nesprenžžiama esamų sodų konversija į gyvenamąsias teritorijas.
4. Bendruoju planu numatytas vieningas reglamentas „Prioritetinės teritorijos gyvenamųjų teritorijų plėtrai“ apima daug žemės naudojimo pobūdžių. Nagrinėjant Domeikavos gyvenvietės teritoriją detalesniu masteliu, jis turėtų būti detalizuotas atsižvelgiant į teritorijos poreikius.
5. Būtų tikslinga gyvenvietės teritorijoje įkurti bent vieną parką ir/ar skverą, įrengti viešąsias erdves naujuose kvartaluose.
6. Beveik visą Domeikavos gyvenvietės teritoriją dengia gamtinis karkasas urbanizuotose teritorijose – gamtinio karkaso reglamentai turėtų būti patikslinti, įvertinant esamą urbanizuotą teritoriją ir jos plėtrą.
7. Preliminariai nustatytos paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostos nesudaro esminių urbanizuojamų teritorijų vystymo apribojimų.
8. Teritorijoje trūksta 1 ikimokyklinio ugdymo įstaigos vakarinėje teritorijos dalyje.
9. Šiuo metu neužstatytose bendruoju planu numatytose prioritetinėse plėtos teritorijose yra susidariusios geros sąlygos inžinerinių tinklų plėtrai.

„Domeikavos k. Apribojimų schema“

„Domeikavos k. Inžinerinės infrastruktūros schema“

„Domeikavos k. Pagrindinių traukos objektų schema“

6. Urbanistinės plėtros potencialas – urbanistinei struktūrai

6.1 Urbanistinės plėtros poreikis

Kauno rajono BP I-asis pakeitimas rengiamas 2019 m. perspektyvai, kuriai pagal turimus statistinius duomenis prognozuojamas vidutinis 5250 gyventojų prieaugis.

Jeigu pradžia darome prielaidas, kad:

- i. vidutinis statistinis įsikuriančios rajone šeimos dydis yra 2,5 nariai,
- ii. vyraujantis būsto tipas – vienbutis šeimos namas,
- iii. vidutinis sklypo *neto* plotas 10 a,

tai 2100 namų statyboms iki 2019 m. teritorijoms vidutinis reikalingas 210 ha plotas *neto*. Pesimistinis variantas – pakanka 1060 namų 106 ha teritorijos. Optimistinis variantas – reikia 3840 namų ir 385 ha teritorijos. Teritorijų bruto poreikis būtų 7 – 10 procentų didesnis socialinės ir susisiekimo infrastruktūros poreikiams, želdynams ir pan.

1 lentelė

Esamų užstatytų ir žemės poreikio variantų gyvenamajai statybai palyginimas:

Teritorijos		Gyventojai	Plotas, ha / kartai
a. Esamos užstatytos apskaičiuotos	2012m.	89550	11190*
Esamos pagal kadastro duomenis			7103
Pastaba: * apskaičiuotos M1:50000 pagal užstatymo išorinį kontūrą.			
b. Prognozuojamas žemės poreikis ir gyventojų prieaugis:	2019m.		
pesimistinis		2650	115 / 1
vidutinis		5290	230 / 2
optimistinis		9660	420 / 3,7
c. Bendrajame plane numatytas poreikis:	2019m.		
prioritetinės plėtros		(62400) *	2715 / 23,6
neprioritetinės plėtros		(154800) *	6712 / 58,4

	Viso	(217200) *	9427 / 82,0
Pastaba: * apskaičiuota pagal aukščiau minėtas sąlygas.			
d. Poreikis vien pagal patvirtintus DP iki po BP patvirtinimo	2009 m.		1356
	2009 m.		1378

	Viso	(62880)*	2734
e. Poreikis vien pagal patvirtintus SP iki po BP patvirtinimo	2009 m.		3408
	2009 m.		3966

	Viso	(169602)*	7374

Taigi, skaičiuojamasis žemės poreikis gyvenamajai statybai, apskaičiuotas įvertinant prognozuojamus 2019 m. optimistinį, vidutinį ir pesimistinį gyventojų skaičių bei tas pačias sąlygas, skiriasi nuo BP numatyto poreikio nuo 22 iki 82 kartų, nuo DP ir SP suformuotų plotų - 18 – 64 kartų.

Žemės poreikis gamybos, komunalinio ūkio, verslo ir panašioms reikmėms, tiesiogiai nesusijusioms su gyventojų aptarnavimu, poreikis yra visiškai neapibrėžtas. Planavimo laikotarpiu nežinomas galimos veiklos tipas, darbo vietų skaičius, inžinerinės infrastruktūros ir statybos sklypų poreikis, technologijos ir galimos taršos plačiąja prasme. Žinoma, savivaldybė ekonomiškai, finansiškai, socialiai ir gyventojų užimtumo prasme yra suinteresuota sudominti verslo struktūras

investuoti į tokias teritorijas. Tačiau kada jos gali subręsti paprastai nežinoma. Taigi planavimas tampa hipotetiniu, todėl per ilgesnį laikotarpį atsiranda poreikis numatyti paskirtį keisti kita.

Bendrojo planavimo kompetencija yra numatyti tokių veiklų teritorijų dislokaciją, santykį su gyvenamosiomis teritorijomis, susisiekimo tinklais.

Parengtame BP numatytos konkrečios tokių dydžių teritorijos:

- prioritetinės plėtros 1350 ha
- neprioritetinės plėtros 310 ha
- LEZ 459 ha

Ar tokie teritorijų dydžiai yra priimtini, nėra aišku.

Vilniaus m. sav.	Klaipėdos m. sav.	Kauno m. sav.	Vilniaus raj. sav.	Klaipėdos r. sav.	Kauno raj. sav.
707	63	328	440	539	467
101,1	97,1	149,4	159,1	148,9	121,5

6.2 Pasiūlymai urbanistinei struktūrai

Bet kuriai planuojamai nepertraukiamo užstatymo teritorijai stengiamasi suteikti tam tikrą struktūrą. Tačiau iškyla esminiai neaiškumai:

P i r m a :

- kas yra perplanavimo bazė. Variantai: 1. statistinė gyventojų skaičiaus prognozė 2019 m.; 2. Kauno rajono bendrojo plano 2009-2019 metams sprendiniai; 3. tikriausiai gyventojų ar juridinių asmenų iniciatyva parengti 1625 detalieji ir 427 specialieji planai, kurių dauguma patvirtinta įsigaliojus BP.

Palyginti trumpiems periodams paprastai pasitikima statistinės prognozės dydžiais, nors visi jie yra tikimybiniai.

Didžiausi neaiškumai susiję su perplanavimo baze:

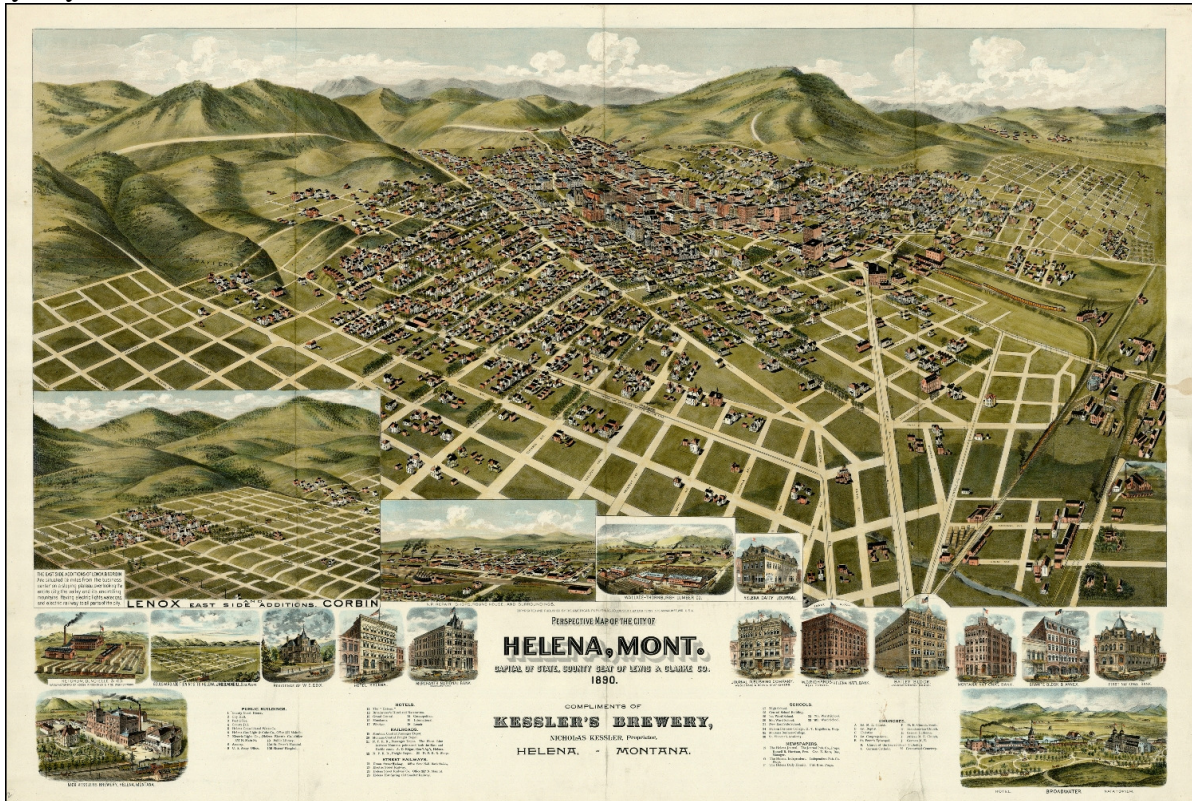
- kiek ar kaip perplanavimui galioja esamo BP sprendiniai,
- kaip gali būti traktuojami juridškai galiojantys DP ir SP, kuriuose galėtų naujai įsikurti iki 82 kartų daugiau gyventojų, negu prognozuojamas jų prieaugis iki 2019 m.
- neaišku kiek galios DP ir SP, jeigu juose nevyks statyba 5,...,10 ir daugiau metų arba statyba simuliuojama,
- kurią planų grupę galima laikyti perplanavimo baze, jeigu visų jų įsisavinimo plotai, konfigūracija ir sklaida yra skirtinga.

A n t r a :

DP ir SP sklaida nepaprastai didelė, chaotiška ir ji neturi nieko bendra su teritorijų, o tuo labiau su urbanistinio planavimo samprata. Galima daryti prielaidą, kad sklaidą lėmė palyginti laisvas – nevaldomas - personalios žemės pirkimo pasirinkimo (ar nuosavos žemės panaudojimo) galimybės ir įvairiausi interesai. Todėl bendram naudingumo principui neliko vietos. Daugumos šalių miestų chaotišką užstatymą pripažįsta kaip netoleruotiną ekonomine, socialine ir aplinkos formavimo prasme (darnioji plėtra). Yra daugybė JT ir ES dokumentų, kurie primygtinai siūlo principus ir priemones priemiesčių užstatymui valdyti. Elementariausi: nustatyti urbanizuojamų ir saugomų žemės ūkio ir kitokių vertingų žemių (miškų ir pan.) ribas; turi būti kompaktiškas, funkciškai mišrus ir struktūrizuotas užstatymas; pakankamas viešajam transportui funkcionuoti užstatymo tankis; centralizuoti inžineriniai tinklai. Tai nėra naujiena. Pavyzdžiui, pav. 6.2.1 matome maždaug 200 metų užstatymo planą ir jo įgyvendinimo etapus Montanos valstijoje (JAV) iš anksto žinomuose rėmuose – gatvių tinkle. Šiuolaikiniai pavyzdžiai: Čekijoje, Vokietijoje nėra mūsų supratimo vienkiemų;

Vokietijos miestų savivaldybės superka žemes, suplanuoja užstatymą, nutiesia gatvių tinklą ir parduoda su pelnu sklypus namų statybai; toliausiai nužengęs atvejis Suomijoje – plėtra kompaktiškais ir autonomiškais (darželis, mokykla, parduotuvė, sporto įrenginiai...) miesteliais, kuriuos užstato ir nutiesia skirtingos firmos, siūlydamos originalius savo produktus (visiškai įrengtą sklypą, namą su visa įranga ir baldais), ir po visiems prieinamos ekspozicijos – namų pardavimas.

Turint tokią Kauno rajono plėtros galiojančių dokumentų situaciją, efektyvaus perplanavimo galimybė yra labai neaiški.



6.2.1 pav. Helenos (Montanos valstija, JAV) užstatymo planas,

Trečia:

Kauno rajono BP atveju turėtų būti formuojama makrostruktūra, apimanti visą rajono gyvenviečių tinklą, urbanizuojamas rajono teritorijas – užstatymo apie Kauną žiedą - ir Kauno miestą. Planuota ir ne kartą perplanuota Kauno miesto teritorija. Gretimos miestui teritorijos nebuvo integruojamos, paprastai jos traktuojamos kaip Kauno priemiestinė zona, kurioje yra ne vien žemės ūko veiklos seni kaimai ir miesteliai, bet ir naujai suformuoti (savaime susiformavę) branduoliai (Noreikiškės - Žemės ūko universitetas, Sargėnai – Domeikava, Neveronys, LEZ, oro uostas); naujos kaimo vietovės, konversinės sodų bendrijos, krovinių terminalai, miesto komunaliniai įrenginiai.

Faktiškai agliutinacijos (prilipdymo, priklijavimo) būdu apie Kauną susiformavo padrikai urbanizuojamas, funkciškai mišrus žiedas. Agliutinacija paprastai vertinama neigiamai, nes praktiškai visos žiedo dalys, kompleksai, gyventojai neturi tarpusavio ryšių; visus domina tik įcentriniai ryšiai – į Kauną; labai komplikotas, neekonomiškas aprūpinimas tinklais, socialine ir inžinerine infrastruktūra dėl užstatymo koncentravimosi prie daugybės kelių ir kelių į miestą. Ne veltui gyventojai labiausiai vertina artimiausią 2 km zoną **2.3.2 pav.** Tolimesnis žiedo vystymas visu perimetru yra neracionalus.

Kitų miestų patirtis rodo, kad efektyvios ir todėl dažnai naudojamos dvi priemiestinių teritorijų vystymo schemas:

a – l i n i j i n ė – ž v a i g ž d i n ė. Trumpai esminiai principai ir privalumai:

- vystymas koncentruojamas, pavyzdžiui 1-4 ašyse,

- ašis - tai mišrių funkcijų kompaktinio užstatymo koridorius, formuojamas apie spindulinį kelią – gatvę; koridoriaus skersinis gabaritas turi atitikti viešojo transporto stotelių gero pasiekiamumo pėsčiomis normą $R < 0,5$ km, t.y. koridoriaus plotis apie 1 km. Išilgine kryptimi koridoriaus užstatymo

gabaritas būtų neribojamas, išskyrus įvairių reikalavimų, gamtinių kliūčių atvejais ir t.t. Koridorių sudarytų identifikuojami nedideli struktūriniai vienetai, formuojami kaip kaimynų grupė iki 200 gyventojų ar bendrija iki 500 gyventojų. Kiekvienam vienetai rengiami atskiri užstatymo projektai ne BP rėmuose,

- toks koridorius sudaro prielaidas suderinti užstatymo struktūrą su susisiekimo sistema, socialine infrastruktūra (lokaliais centrais); skatina susisiekimą pėsčiomis ir dviračiais; mažina privalomųjų želdynų poreikį, nes užstatymas turėtų gerą ryšį su gamtine aplinka;

- toks koridorius minimizuoja gatvių, centralizuotų inžinerinių tinklų ilgį, tiesimo ir eksploatavimo išlaidas. Jų tiesimas laike ir erdvėje suderinamas su namų ir kita statyba, mažesnė investicijų įšaldymo tikimybė. Didesniu laipsniu išsaugomos žemės ūkio teritorijos.

b – p a l y d o v i n ė arba d e c e n t r a l i z u o t o s k o n c e n t r a c i j o s sistema. Pagrindiniai skirtumai – užstatymas formuojamas tokio dydžio branduoliais, kuriuose sukoncentruotas gyventojų skaičius yra pakankamas minimaliai socialinei infrastruktūrai, mažoms įmonėms kurtis. T.y. branduolys traktuojamas kaip autonominis vienetas. Jo dydis – apie 800-1000 gyv. Branduolių linijinis dažnis turi būti toks, kad viešasis transportas galėtų garantuoti didelį susisiekimo greitį.

Kauno rajono plėtrai tiktų abiejų schemų kombinacija, jeigu pavyktų išspręsti DP ir SP galiojimo problemą ir išlaikyti tokią vystymo galimybę tarp daugybės apribojimų.

K e t v i r t a:

Iš dalies retorinis klausimas – ar įmanomas kompromisinis iš dalies kokybiškas variantas, jeigu planavimo bazė būtų ta tik DP visuma, kurios sklaida ir užimamas plotas būtų pakankami prognozuojamai iki 2019 m. plėtrai. Tačiau vargu ar atrinktų DP visuma sutaptų su gyventojų sumanytais statybų laikotarpiais. T.y. vieniems leidžiama statyti, kitiems statybos leidimai atidedami 10 metų.

Planavimo apribojimai

Analizė parodė, kad: bendrojo plano sprendiniuose nurodytos plėtros teritorijos neįvertino visų apribojimų, galiojančių konkrečioms teritorijoms, o dalis detaliųjų ir specialiųjų planų numatytų teritorijų patenka į apribojimų zonas ar teritorijas.

Nėra tikimybės, kad Kauno bendrojo plano pertvarkymo variantai, neįvertinantys visų privalomų apribojimų, gali gauti pritarimus, suderinimus ir pan. su atitinkamomis institucijomis. Be to, nėra ir veiksmingų argumentų diskusijoms.

Visų pirma, pateikiame plėtros, kurios nevaržo jokie privalomi apribojimai, variantą:

Plotai, ha	Perplanavimo bazė, ha
a. BP numatytos gyvenamosios teritorijos :	
- prioritentinė plėtra	1603 -
- neprioritentinė plėtra	3206 -
b. Kitos BP numatytos teritorijos :	
- prioritentinė plėtra	857 857
- neprioritentinė plėtra	274 274
c. Bendras atskirų ir persidengiančių DP ir SP kontūro plotas	
2994	2994

viso	4125

Perplanavimo bazė labai didelė – 4125 ha, jos įsisavinimas iki 2019m. nei teoriškai, nei praktiškai neįmanomas. Tam reikėtų labai daug finansinių resursų. Vien tik sisteminių C kat. daugiau kaip 60 km gatvių tiesimui reikėtų atlikti darbų, kurių skaičiuojamoji kaina būtų ne mažesnė kaip 140

mln. Lt be inžinerinių tinklų. Svarbiausia – nėra jokios tikimybės, kad 2994 ha plėtros teritorijose per 7 metus įsikurs apie 60 tūkst. gyventojų. Todėl

Siūloma plėtros iki 2019 m. periodui skirti:

- pramonės ir kitos paskirties objektams 1130 ha

- gyvenamosioms teritorijoms 490 ha

Konkrečiai dėl artimų inžinerinių tinklų :

prie Ringaudų vienas kompaktinis masyvas 220 ha

Garliavos apylinkėse 3 kompaktiniai masyvai 270 ha

Priedas. Seniūnų apklausos anketiniai duomenys