

**PLANAVIMO PROJEKTO RENGIMO  
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS**

**Apie 73 ha teritorijos, esančios Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k. ir Garliavos sen., Garliavos m., planavimo projektas (toliau – Projektas) parengtas vadovaujantis:**

- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. rugsėjo 10 d. įsakymu Nr. ĮS-2766 „Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-uju keitimu numatytų planavimo projektų rengimo reikalavimų“,
- Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-uju pakeitimu, patvirtintu Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299 „Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo tvirtinimo“,
- 2017-11-16 sprendimu Nr. TS-411 „Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo koregavimo patvirtinimo“,
- 2020-05-28 sprendimu Nr. TS-233 „Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo koregavimo patvirtinimo“,
- Kauno rajono savivaldybės tarybos 2015-01-29 sprendimu Nr. TS-42 „Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-uju keitimu numatytų planavimo projektų rengimo reikalavimų patvirtinimo“
- B.K. (toliau – Planavimo iniciatorius) 2021-08-10 prašymą.

**PLANAVIMO TIKSLAI IR UŽDAVINIAI**

Projekto tikslai – numatyti apie 73 ha teritorijos, esančios Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k. ir Garliavos sen., Garliavos m., funkcinės zonas pagal galimus teritorijos naudojimo tipus ir planuojamų teritorijų funkcinės raidos prioritetą. Nustatyti teritorijos raidos galimybes, parengiant principinius sprendinius: teritorijų plėtra, inžinerinių ir susisiekimo komunikacijų vystymo principai ir koridoriai, bendrojo naudojimo želdiniai.

Projekto uždaviniai – detalizuoti Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k. ir Garliavos sen., Garliavos m., teritorijoje.

**PLANAVIMO PROJEKTO RENGIMO PRINCIPINĖS NUOSTATOS**

Projekto sprendiniai parengti įvertinant Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k. ir Garliavos sen., Garliavos m. plėtos tikslus:

- sudaryti prielaidas gyvenimo kokybei augti,
- formuoti sveiką ir harmoningą gyvenamąją, darbo ir poilsio aplinką, kurti geresnes gyvenimo sąlygas;
- sudaryti sąlygas, kad Projekto sprendinių visuma suteiktų prielaidas formuoti racionalią Alšėnų sen., Jonučių k. ir Garliavos sen., Garliavos m. fizinės ir funkcinės plėtos sistemą, įvertinant esamus ir galimai naudingus gyventojų verslo ir rajono ūkio bendruomenei poreikius.

Projekto sprendiniai rengiami Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtintai apie 73 ha teritorijai, kuri apima Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k. ir Garliavos sen., Garliavos m. dalis ir galioja visiems planuojamoje teritorijoje rengiamiems žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams.

**NORMATYVINIAI IR KITI PLANAVIMO APRIBOJIMAI BEI REIKALAVIMAI**

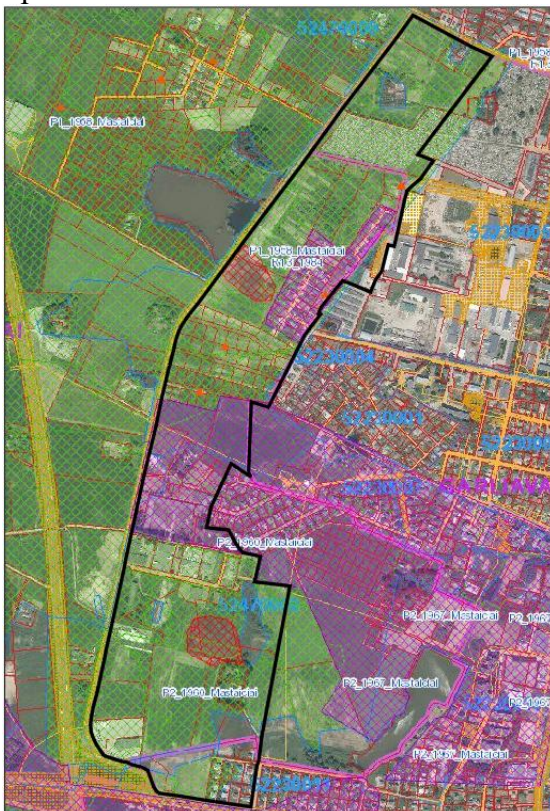
Planuojamoje teritorijoje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis). Teisinis pagrindas: LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, LR Kelių įstatymas. Nustatoma nuo vakarų dalyje esamo magistralinio kelio Nr. A5, vad. Baltijos g. po 70 m į abi puses nuo kelio briaunų; nuo pietų dalyje esamo rajoninio

Projektuotojas: Diana Dimavičienė (pagal individualios veiklos vykdymo pažymą Nr. 690291) Tel. +370 689 73682		Pavadinimas: Apie 73 ha teritorijos, esančios Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k. ir Garliavos sen., Garliavos m., planavimo projektas			
Kval. Patv. Dok. Nr.	Pareigos	V. Pavardė	Aiškinamasis raštas		
TPV0038	PV	Diana Dimavičienė			
Organizatorius: Kauno raj. savivaldybės administracijos direktorius			Lapas	Lapų	Laida
Iniciatorius: B.K.			1	13	0

keliu Nr. 1933, vad. J. Lukšos g. po 20 m į abi puses nuo kelio briaunų; nuo vietinės reikšmės kelių po 10 ar 3 m į abi puses nuo kelio briaunų.

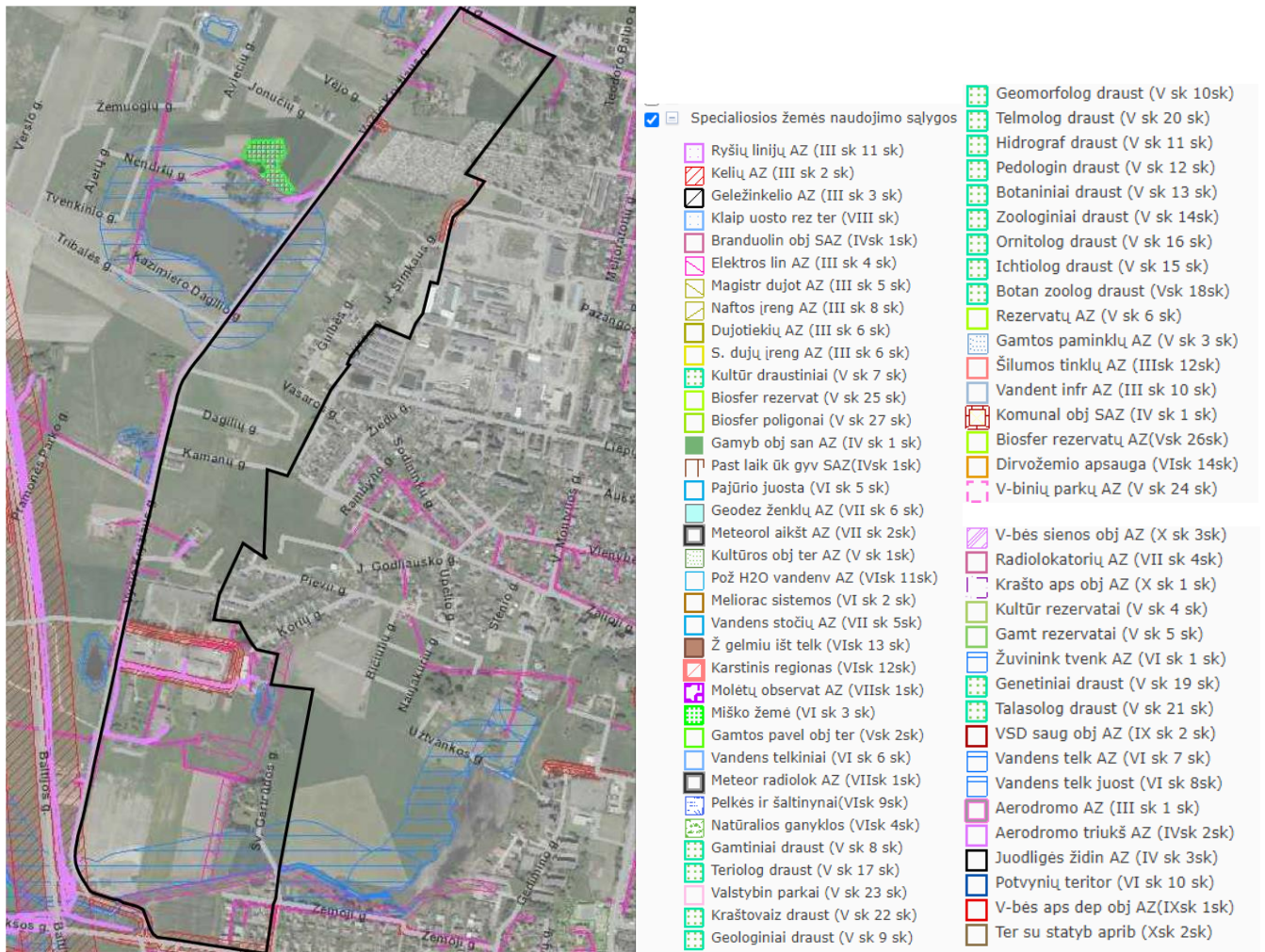
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Teisinis pagrindas: LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, LR Energetikos įstatymas. Nustatoma nuo teritorijoje ir šalia jos esamų 0,4 kV įtampos oro linijų – po 2 metrus nuo kraštinių oro linijos laidų, 0,4 kV ir 10 kV požeminių kabelių – po 1 metrą nuo linijos; nuo transformatorinės ar skirstomojo punkto – po 5 metrus.
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis). Teisinis pagrindas: LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas. Nustatoma nuo teritorijoje ir šalia jos esamų vidutinio slėgio dujotiekio – po 1 metrą nuo vamzdyno sienelės.
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis). Teisinis pagrindas: LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas. Nustatoma nuo teritorijoje ir šalia jos esamų vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklų – po 2,5 metro nuo vamzdyno ašies, kai vamzdynas iki 2,5 m gylyje; po 5 metrus nuo vamzdyno ašies, kai vamzdynas didesniame kaip 2,5 m gylyje; po 10 metrų nuo vamzdyno ašies, kai vamzdyno skersmuo yra 400 milimetrų ir didesnis.
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Teisinis pagrindas: LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas. Nustatoma nuo teritorijoje ir šalia jos esamų elektroninių ryšių tinklų po 1 metrą nuo šių laidinių linijų.
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis). Teisinis pagrindas: LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, LR Žemės įstatymas, LR Melioracijos įstatymas. Apribojimas taikomas visuose sklypuose, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis). Teisinis pagrindas: LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašas. Nustatoma nuo teritorijoje esamo apie 10 m ilgio upės Maišys ir šalia teritorijos, už Vyčio Kryžiaus gatvės esančio apie 4 ha ploto nepratekamo paviršinio vandens telkinio.
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis). Teisinis pagrindas: LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašas. Nustatoma nuo teritorijoje esamo apie 10 m ilgio upės Maišys ir šalia teritorijos, už Vyčio Kryžiaus gatvės esančio apie 4 ha ploto nepratekamo paviršinio vandens telkinio.



- ▲ Blogos buklės melioruoti žemes plotai (BUKLE\_P) ⊠
- ▲ Iš apskaitos isimti melioruoti plotai (NURAS\_P) ⊠
- ▲ Melioracijos statinių projektų ribos (MELPROJ\_P) □
- ▲ Melioruoti žemes plotai (MELPLOT\_P) ⊠

1 pav. Melioruoti žemės plotai

Lapas	Lapų	Laida
2	13	0



2 pav. Ištrauka iš specialiųjų žemės naudojimo sąlygų

Papildomai specialiosios žemės naudojimo sąlygos gali būti nustatomos rengiant žemesnio lygmens teritorijų planavimo ar žemėtvarkos planavimo dokumentus.

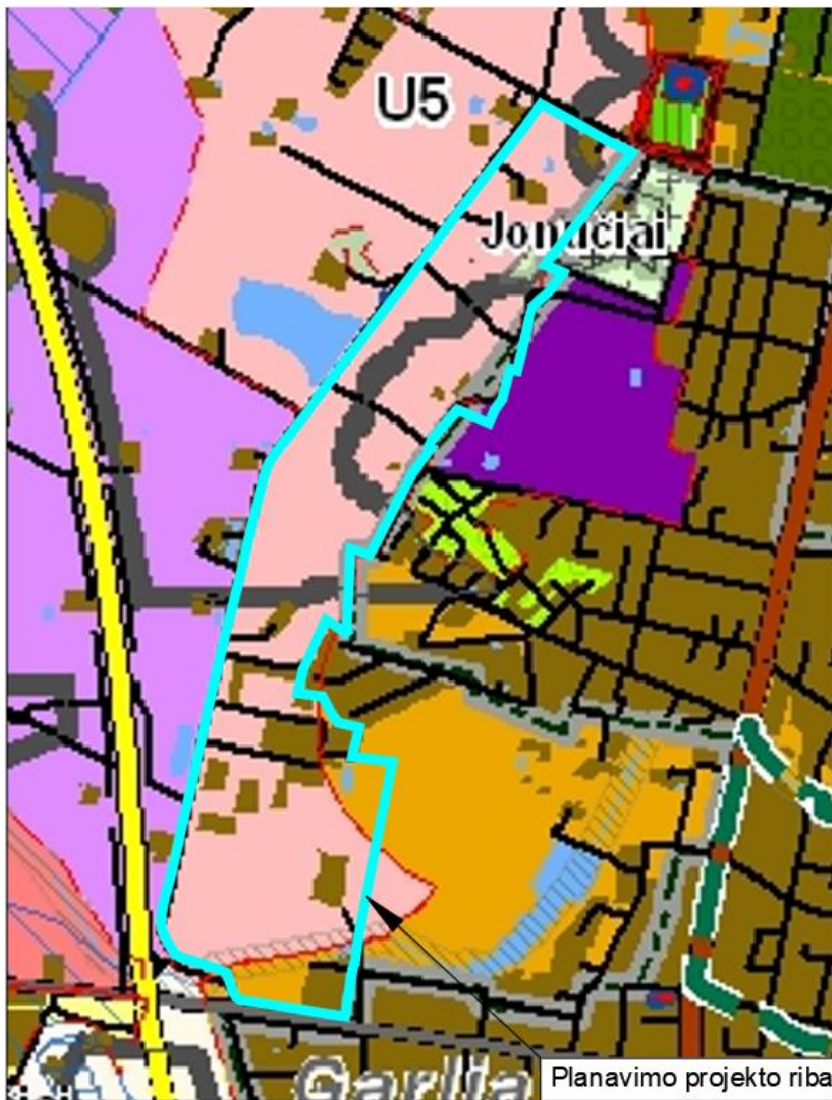
### TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ ANALIZĖ

Rengiant projektą išanalizuoti ir įvertinti, šie turintys įtakos Projektui, teritorijų planavimo dokumentai:

1. Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-asis pakeitimas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299 (T00073030); 2017-11-16 sprendimu Nr. TS-411, 2020-05-28 sprendimu Nr. TS-233.

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo ir jo koregavimo sprendinius didžioji planavimo teritorijos dalis, apie 89%, patenka į stambių daugiaviečių gyvenamųjų kompleksų plėtros U.5. teritorijas siūlomas vystyti 2019-2029 m. laikotarpiu. Apie 9 % planavimo teritorijos patenka į vietinių vystymų centrų – esamo užstatymo su socialine, inžinerine ir susisiekimo infrastruktūra plėtros U.4. teritorijas laikotarpiu iki 2019 m. Šiose teritorijose galimos kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdai - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, Visuomenės paskirties teritorijos, Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, Komercinės paskirties objektų teritorijos, Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, Susisiekimo ir inžinerinių tinklo koridorių teritorijos, Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų as savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos, Rekreacinės teritorijos, Atskirųjų želdynų teritorijos. Maksimalus gyvenamųjų pastatų aukštis – U.4 teritorijoje iki 12,5 m, U.4 teritorijoje iki 8,5 m. Apie 2 % planavimo teritorijos patenka į bendro naudojimo teritoriją – B.1. esamas kapinės. Planavimo teritorija į gamtinio karkaso teritorijas nepatenka, išskyrus teritoriją ties upe Maišys – ribotas rajoninis migracijos koridorius.

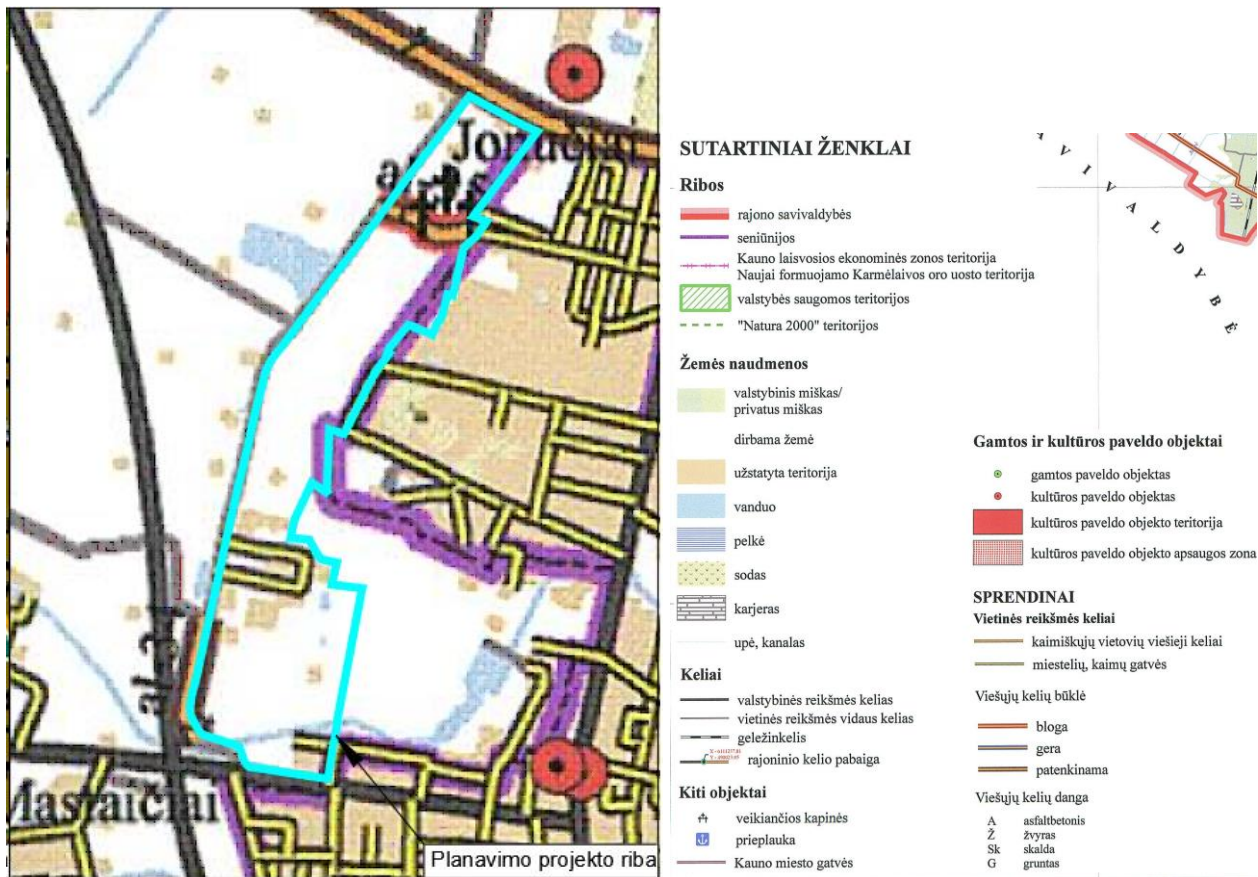
Lapas	Lapų	Laida
3	13	0



Teritorijos pavadinimas	Žymėjimas	Esminis teritorijos požymis	Teritorijos naudojimo tipai	Galima pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (prioriteto tvarka)	Žemės naudojimo būdai	Reglamentuojami dydžiai BP sužymėtos teritorijoms				Teritorijos plėtojimo būdai					Papildomos sąlygos, pastabos	
						UŽSTATYMO REGULAMENTAI Atsižvelgiant į urbanistinę situaciją, užstatymo reglamentai gali būti griežtinami				Saugumas	Kaimynų teritorijų modernizavimas ir papildomas sąlyšės (užstatymo funkcijoms)	Konversija	Naujų plotų	Nerekomenduojama plėtra		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10						11	12
<b>URBANIZUOTOS IR URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS</b>																
Esamos užstatytos teritorijos	U.1	Užstatymo branduoliai: potencialios centrinės dalys ir integrovi elementai	GC - Mišri centro teritorija	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kitos paskirties žemė</li> <li>Konservacinės paskirties žemė</li> <li>Vandens ūkio paskirties žemė</li> <li>Žemės ūkio paskirties žemė</li> <li>Miški ūkio paskirties žemė</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kitos paskirties žemė:</li> <li>Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos</li> <li>Daugiaabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos</li> <li>Visuomeninės paskirties teritorijos</li> <li>Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos</li> <li>Konercinės paskirties objektų teritorijos</li> </ul>	≤ 1,0	12,5	10%		p.2	+		p.21	p.17		+ pagrindinis planuojamasis teritorijų ir tvarkymo ir naudojimo režimas ++ konversija - nykstanti žemės ūkio funkcija urbanizuojamose teritorijose
	Pietros teritorijos laikotarpiui iki 2019 m.	U.2	Esamo užstatymo tankinimo teritorijos	GM - Mišri gyvenamoji teritorija	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kitos paskirties žemė</li> <li>Konservacinės paskirties žemė</li> <li>Vandens ūkio paskirties žemė</li> <li>Žemės ūkio paskirties žemė</li> <li>Miški ūkio paskirties žemė</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos</li> <li>Susisiekimo ir inžinerinių tinklų laidorių teritorijos</li> <li>Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybų bendrojo naudojimo) teritorijos</li> <li>Rekreacinės teritorijos</li> <li>Atskirųjų želdynų teritorijos</li> </ul>	≤ 0,8	12,5	5%		p.2	+		p.12	p.21	
U.3		Naujos gyvenamosios teritorijos su vietiniais (daugiafunkciniais) centrais	GC - Mišri centro teritorija	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kitos paskirties žemė</li> <li>Konservacinės paskirties žemė</li> <li>Vandens ūkio paskirties žemė</li> <li>Žemės ūkio paskirties žemė</li> <li>Miški ūkio paskirties žemė</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos</li> <li>Susisiekimo ir inžinerinių tinklų laidorių teritorijos</li> <li>Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybų bendrojo naudojimo) teritorijos</li> <li>Rekreacinės teritorijos</li> <li>Atskirųjų želdynų teritorijos</li> </ul>	≤ 0,8	12,5			p.2	++	p.1	p.12	p.21		p.2 - atsižvelgiant į konkrečią situaciją saugojimo režimas gali būti taikomas želdynų grupėms, reljefo formoms sklypų ribose, pastatų ar jų grupių sklypuose. Saugojimo režimas taikomas ir objektams, įrašytiems į Kultūros vertybių Registrą, bet nepažeidžiamas saugomas ir kūrų teritorijų ir apsaugos zonių planai nėra parengti.
U.4		Vietiniai vystymosi centrai- esamo užstatymo su socialine inžinerine ir susisiekimo infrastruktūra plėtros teritorijos: 1. Babta; 2. Čekūtkė; 3. Ežerėlis; 4. Garliava; 5. Karmėlavė; 6. Raudondvaris; 7. Ringaudai; 8. Vandžiogala; 9. Vilkija	GC - Mišri centro teritorija	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kitos paskirties žemė</li> <li>Konservacinės paskirties žemė</li> <li>Vandens ūkio paskirties žemė</li> <li>Žemės ūkio paskirties žemė</li> <li>Miški ūkio paskirties žemė</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos</li> <li>Susisiekimo ir inžinerinių tinklų laidorių teritorijos</li> <li>Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybų bendrojo naudojimo) teritorijos</li> <li>Rekreacinės teritorijos</li> <li>Atskirųjų želdynų teritorijos</li> </ul>	≤ 0,8	12,5			p.2	++	p.1	p.12	p.21		p.3 - miesteliai kuriami pagal I iš anksto parengtus išplanavimo projektus ir jų įgyvendinimas leidžiamas ne pavieniams namams, o tik išplanavimo projekte numatytais atskiras struktūriniais vienetais. p.4.1 - galimas teritorijų įsisavinimas iki 2019 m., jeigu yra parengtas ir patvirtintas stambaus kompleksų (50-150 ha, kaimynų grupė 50-60 namų) išplanavimo projektas - koncepciniai vystymo planas, t.y. prieš rengiant U.5 zonose atskirų sklypų detaliuosius planus būtina parengti koncepcinę zonos schemą (M1:5000 ar M1:10000) su tinkamomis gatvių ir inžinerines infrastruktūros įrengimais su visų gatvių ir inžinerinės infrastruktūros tinklu, kuriai turi pritari savivaldybės administracijos direktorius (parengus koncepcinę zonos schemą) ir patvirtinti savivaldybės taryba iki 2019 m. planuojamos zonos dydį (nuo 50 iki 150 ha) paremta Kauno rajono savivaldybės administracija atsižvelgiant į kiekvieną konkretų atvejį
Pietros teritorijos silpnosios zonos 2019 m. - 2029 m. laikotarpiui	U.5	Stambių daugiafunkcinių gyvenamųjų kompleksų plėtra (tepinis užstatymas)	GG - Gyvenamoji teritorija	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kitos paskirties žemė</li> <li>Žemės ūkio paskirties žemė</li> <li>Konservacinės paskirties žemė</li> <li>Vandens ūkio paskirties žemė</li> <li>Miški ūkio paskirties žemė</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kitos paskirties žemė:</li> <li>Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos</li> <li>Daugiaabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos</li> <li>Visuomeninės paskirties teritorijos</li> <li>Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos</li> <li>Konercinės paskirties objektų teritorijos</li> <li>Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos</li> <li>Susisiekimo ir inžinerinių tinklų laidorių teritorijos</li> <li>Rekreacinės teritorijos</li> <li>Atskirųjų želdynų teritorijos</li> </ul>	≤ 0,6	8,5			p.2			p.1	p.12	p.21	Stambaus komplekso išplanavimo projektas (koncepcinė zonos schema)
	U.6	Neprioritetinės plėtros kaimai	GV - Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kitos paskirties žemė</li> <li>Žemės ūkio paskirties žemė</li> <li>Konservacinės paskirties žemė</li> <li>Vandens ūkio paskirties žemė</li> <li>Miški ūkio paskirties žemė</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos</li> <li>Susisiekimo ir inžinerinių tinklų laidorių teritorijos</li> <li>Rekreacinės teritorijos</li> <li>Atskirųjų želdynų teritorijos</li> </ul>	≤ 0,6	8,5			p.2	p.5		p.1	p.12	p.21	

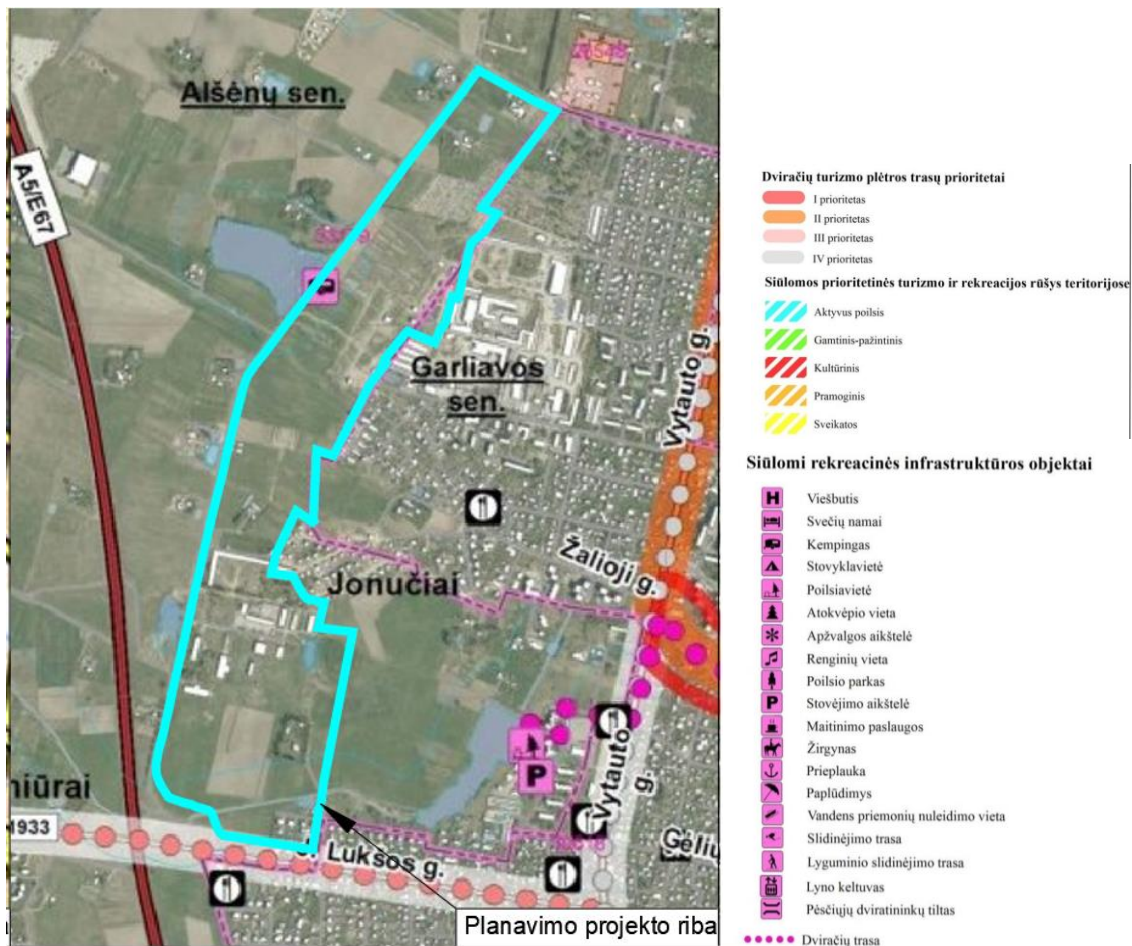
3 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-asis pakeitimo, jo korektūros Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio

2. Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema (T00026959).



4 pav. Ištrauka iš vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemos sprendinių. Pagal šios schemos sprendiniais planavimo teritorija iš šiaurės dalies apribota kaimiškųjų vietovių viešuoju keliu, vad. Sodų gatve, iš pietų dalies apribota rajoniniu keliu Nr. 1933, vad. J. Lukšos gatve, iš vakarų dalies apribota vietinės reikšmės vidaus keliu, vad. Vyčio Kryžiaus gatve.

### 3. Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas (T00071985).

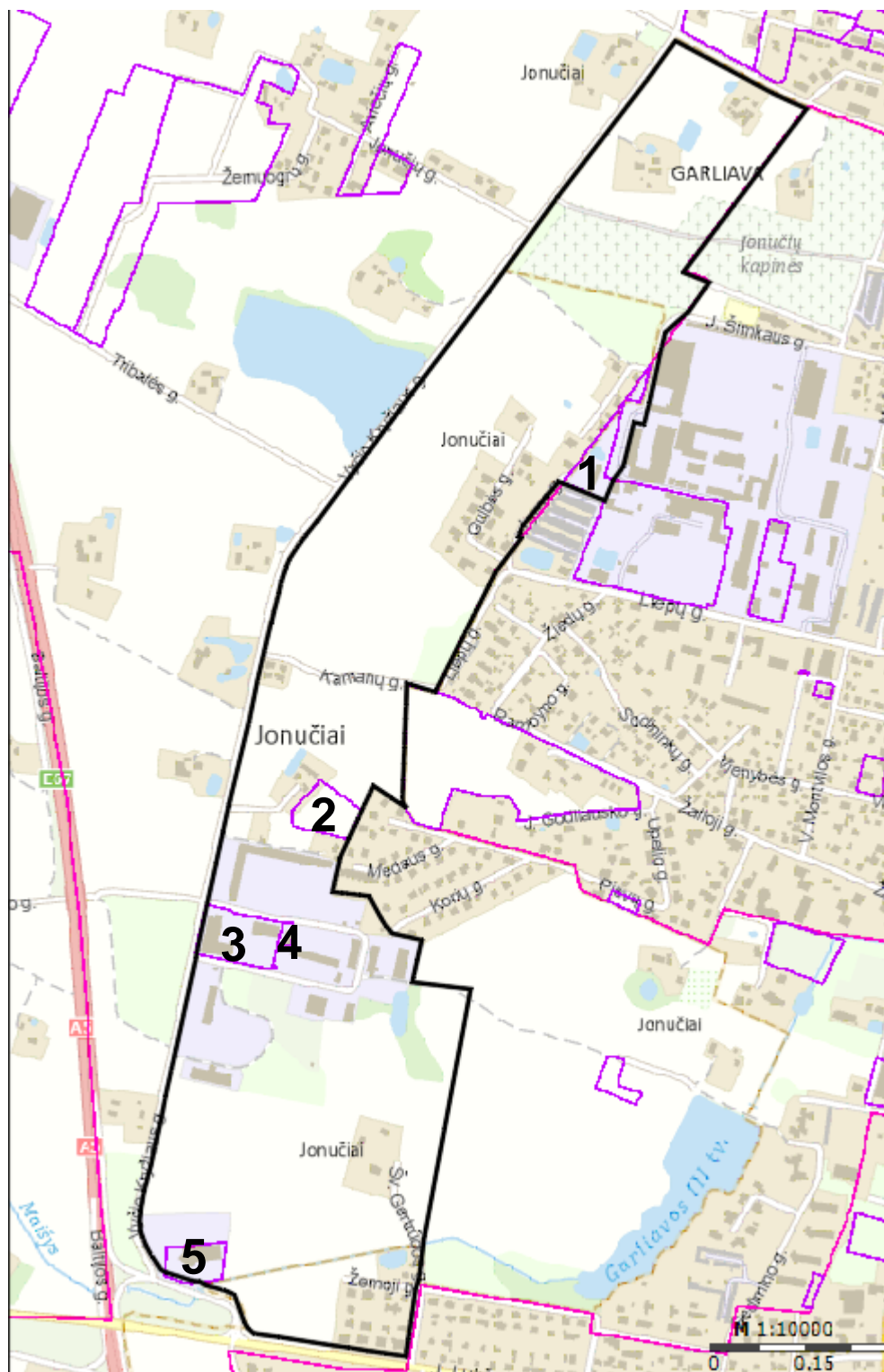


5 pav. Ištrauka iš Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano sprendinių

Lapas	Lapų	Laida
5	13	0

Pagal šio plano sprendiniais planavimo teritorijoje ties apie 4 ha ploto nepratekamu paviršiniu vandens telkiniu siūloma vieta kempingo įrengimui.

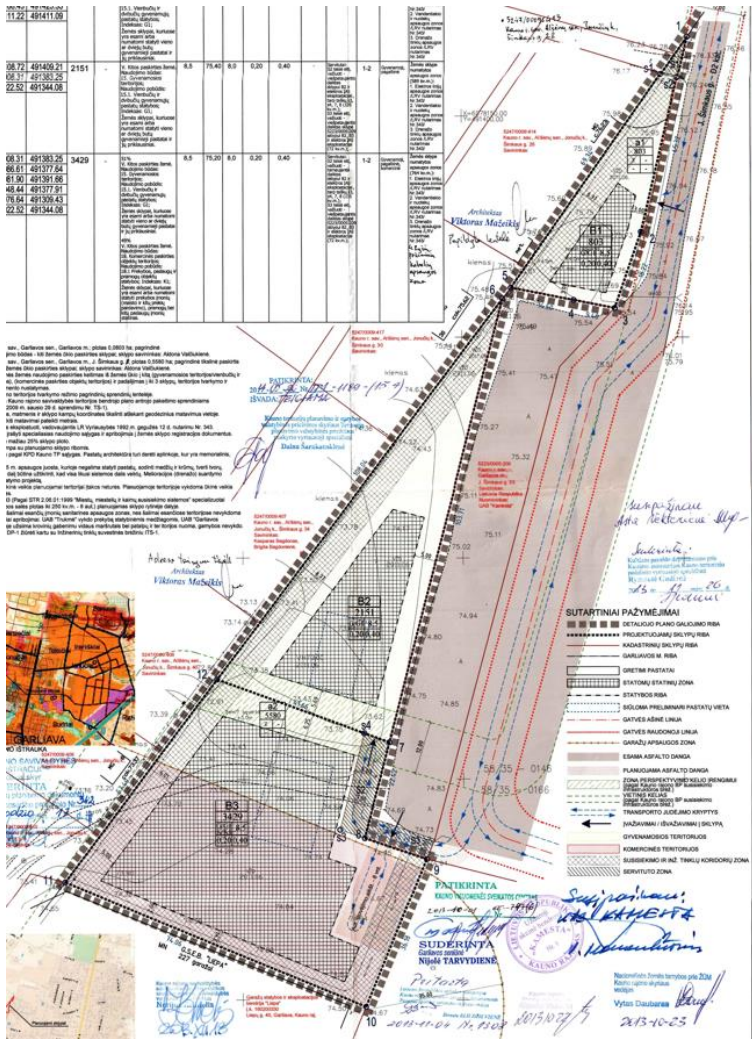
*Planavimo teritorijoje parengti ir patvirtinti, Teritorijų planavimo registre, registruoti detalieji planai:*



6 pav. Ištrauka iš [www.tpd.lt](http://www.tpd.lt)

1. Kauno r. sav., Garliavos sen., Garliavos m., J. Šimkaus g., sklypo kadastrinis Nr. 5223/0005:180, Garliavos sen., Garliavos m., sklypo kadastrinis Nr. 5223/0005:181 detalusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-07-04 įsakymu Nr. ĮS-1259 (T00072801).

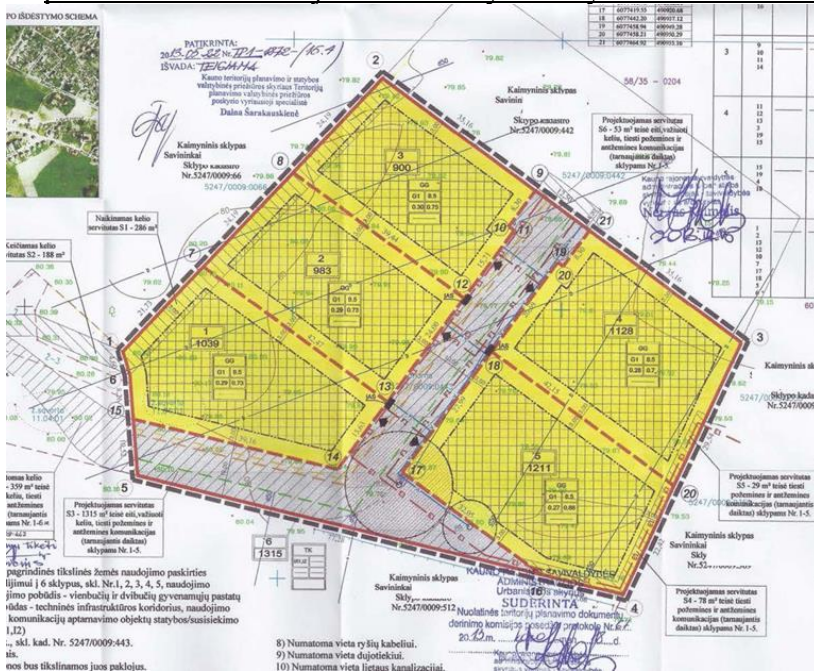
Lapas	Lapų	Laida
6	13	0



Teritorijoje suformuoti 3 žemės sklypai:  
 Nr. B1, plotas 0,0803 ha, Kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos);  
 Nr. B2, plotas 0,2151 ha, Kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos);  
 Nr. B3, plotas 0,3429 ha, Kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos) – 51%, komercinės paskirties objektų teritorijos – 49%.

7 pav.

2. Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., sklypo kadastrinis Nr. 5247/0009:443, detalusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2013-11-21 sprendimu Nr. TS-475 (T00071333).



Teritorijoje suformuoti 6 žemės sklypai:  
 Nr. 1-5, Kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos);  
 Nr. 6, plotas 0,1315 ha, Kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos/susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai.

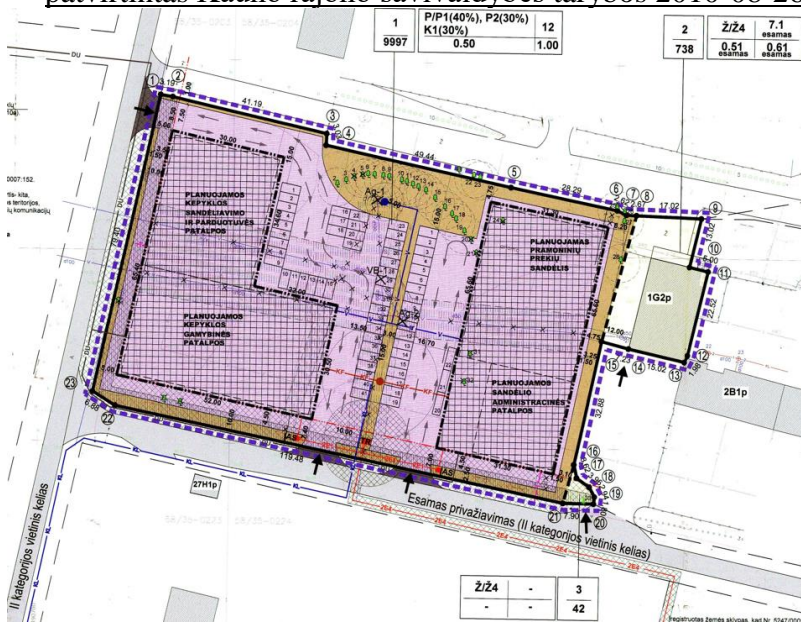
8 pav.

3. Kauno rajono savivaldybės tarybos 2010-08-26 sprendimu Nr. TS-323 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., kadastro Nr. 5247/0009:232, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Vyčio Kryčiaus g. 163, kadastro Nr. 5247/0009:525, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-12-05 sprendimu Nr. IS-2417 (T00081222).



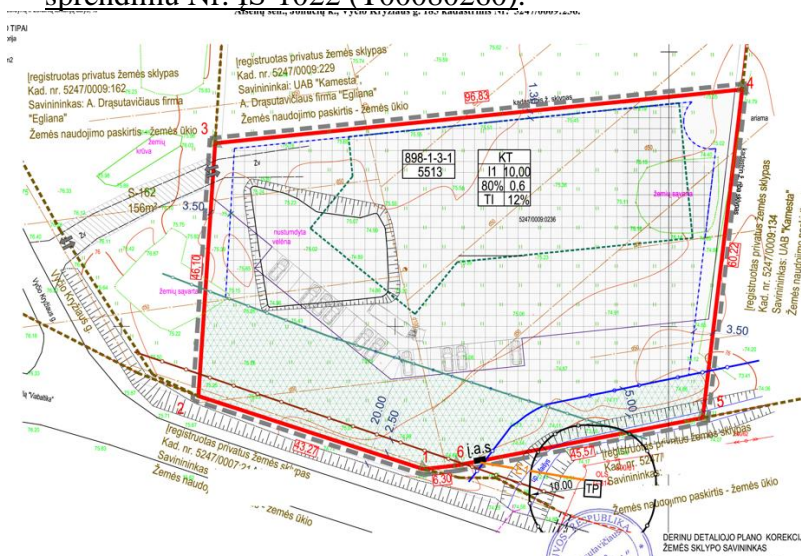
9 pav.

4. Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., žemės sklypo, kadastrinis Nr. 5247/0009:232, detalusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2010-08-26 sprendimu Nr. TS-323 (T00025661).



10 pav.

5. Kauno rajono savivaldybės tarybos 2011-04-07 sprendimu Nr. TS-156 patvirtinto detaliojo plano koregavimo žemės sklype Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Vyčio Kryžiaus g. 185, kadastro Nr. 5247/0009:236, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-05-29 sprendimu Nr. JS-1022 (T00080260).



11 pav.

Teritorijoje suformuoti 2 žemės sklypai:

Nr. 1, plotas 0,5787 ha Kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdai – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos – 85%, komercinės paskirties objektų teritorijos – 15%.

Nr. 2, plotas 0,4210 ha, Kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdai – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos – 85%, komercinės paskirties objektų teritorijos – 15%.

Teritorijoje suformuoti 3 žemės sklypai:

Nr. 1, plotas 0,9997 ha Kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdai – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos – 70%, komercinės paskirties objektų teritorijos – 30%.

Nr. 2, plotas 0,0738 ha, Žemės ūkio paskirties žemė, žemės naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

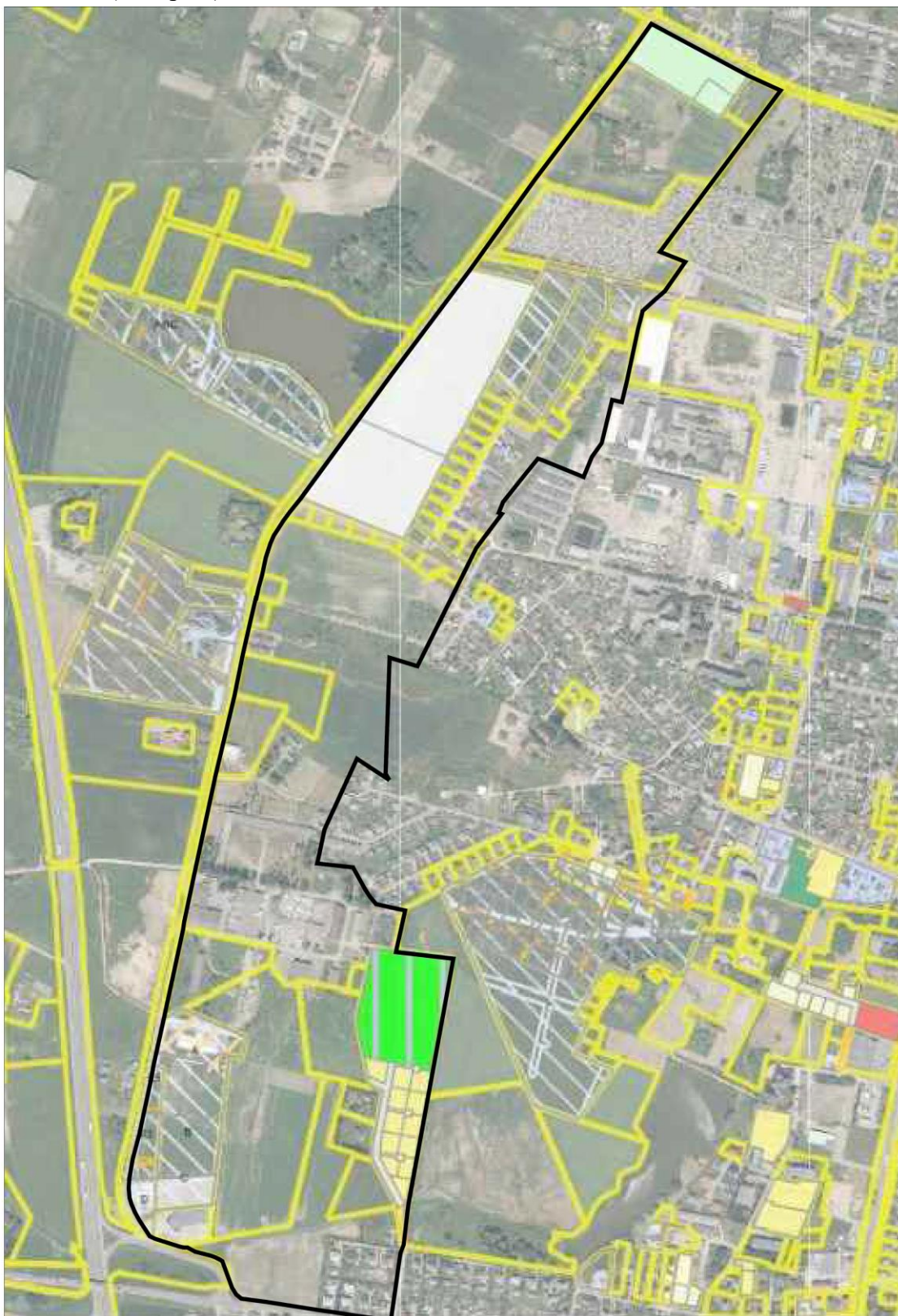
Nr. 3, plotas 0,0042 ha, Žemės ūkio paskirties žemė, žemės naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Teritorijoje suformuotas 1 žemės sklypas:

Nr. 1, plotas 0,5513 ha Kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos.



Daliai į planuojamą teritoriją patenkančių sklypų paskirtis pakeista Kauno r. sav. administracijos direktoriaus įsakymu, daliai parengti sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai, kuriais sklypai perplanuoti juos sujungiant ir padalijant bei pakeičiant sklypų naudojimo paskirtį ir nustatant kelio servitutus (žr. 7 pav.).



12 pav. Ištrauka iš [www.zpdris.lt](http://www.zpdris.lt)

#### REIKALAVIMAI PLANUOJAMAI TERITORIJAI PAGAL BENDROJO PLANO I-OJO KEITIMO IR JO KOREKTŪROS SPRENDINIUS

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo ir jo koregavimo sprendinius apie 89% planuojamos teritorijos patenka į stambių daigafunkcinių gyvenamųjų kompleksų plėtros U.5. teritorijas siūlomas vystyti 2019-2029 m. laikotarpiu; apie 9 % planavimo teritorijos patenka į vietinių

Lapas	Lapų	Laida
9	13	0

vystymų centrų – esamo užstatymo su socialine, inžinerine ir susisiekimo infrastruktūra plėtros U.4. teritorijas laikotarpiu iki 2019 m; apie 2 % planavimo teritorijos patenka į bendro naudojimo teritoriją – B.1. esamas kapines.

*Teritorijų patenkančių į U5 - stambių daugiafunkcinių gyvenamųjų kompleksų plėtrą, formavimas:*

Struktūrizuotas ir nepertraukiamas užstatymas (tarp esamo ir naujo bei tarp naujų užstatymų neturi likti neužstatytų ir nenaudojamų sklypų), esamo ir naujo užstatymo, gatvių, inžinerinių tinklų integracija; socialinės infrastruktūros papildymas; struktūrinis vienetas 50-150 ha ploto (kaimynų grupė, 50-60 namų), tarp jų plačiausia skiriamoji juosta 100 m bendro naudojimo želdynams, stambioms struktūrinėms gatvėms tiesti. Šiai plėtros kategorijai priskiriami 7 nauji struktūriniai vienetai, kurie papildytų Garliavos ir Jonučių užstatytas teritorijas, ir taip užbaigtų užstatymą tarp 2 aplinkkelių. Papildomas reikalavimas – įgyvendinimas leistinas tik tuo atveju ir tada, kai bus nutiestas struktūrinių B ir C kategorijų gatvių tinklas, kuris suplanuotas Kauno rajono bendrajame plane ir pažymėtas pagrindiniame brėžinyje. Išimtis – įgyvendinimas galimas lygiagrečiai su C ir D kategorijų gatvių plėtra (privatų investuotojų lėšomis), kai išlaikomas nepertraukiamo užstatymo (tiesiogiai besiribojančių valdų) principas.

Stambių daugiafunkcinių gyvenamųjų kompleksų plėtros pradžia – po 2019 m. Galimos išimtis: 1) jeigu yra parengtas ir patvirtintas stambaus komplekso išplanavimo projektas (konceptinė zonos schema), planuojama užstatyti teritorija turi tinkamas gatvių jungtis su visu gatvių tinklu, o jos teritorija yra ne mažesnė kaip mažiausias struktūrinis vienetas 50-150 ha ploto (kaimynų grupė, 50-60 namų), t.y. prieš rengiant U.5 zonos atskirų sklypų detaliuosius planus būtina parengti konceptinę zonos schemą (M1:5 000 ar M1:10 000) su tinkamomis gatvių ir inžinerinės infrastruktūros jungtimis su visų gatvių ir inžinerinės infrastruktūros tinklu, kuriai turi pritarti savivaldybės administracijos direktorius, parengus konceptinę zonos schemą leidžiamas teritorijos įsisavinimas iki 2019 m., planuojamą zoną (nuo 50 iki 150 ha) parenka Kauno rajono savivaldybės administracija atsižvelgiant į kiekvieną konkretų atvejį;

p.4.1-galimas teritorijų įsisavinimas iki 2019 m., jeigu yra parengtas ir patvirtintas stambaus komplekso (50-150 ha, kaimynų grupė 50-60 namų) išplanavimo projektas - konceptualus, bendrajame plane nustatytos teritorijos, vystymo planas, t.y. 2) jeigu bendruoju planu numatyta U.5 teritorija tiesiogiai ribojasi su užstatyta teritorija (esamomis valdomis), kuri turi centralizuotus tinklus, bet yra ne toliau kaip 100 m atstumu nuo esamo užstatymo. Visais atvejais turi būti garantuotas kompaktinis tęstinis užstatymas, atsižvelgiant į esamas gretimas suplanuotas teritorijas.

*Teritorijų patenkančių į U4 - vietinių centrų tinklą, formavimas:* siūloma iš istoriškai susiklosčiusių miestų ir miestelių sudaryti palyginti tolygiai išsidėsčiusių vietinių centrų tinklą. Jį sudarytų 9 centrai - Babtai, Čekiškė, Ežerėlis, Garliava, Karmėlava, Raudondvaris, Ringaudai, Vandžiogala, Vilkija – kurie ir dabar vykdo aptarnavimo funkcijas gretimoms neformalioms teritorijoms. Joms turėtų būti taikomas socialinės infrastruktūros kokybinio vystymo ir darbo vietų kūrimo prioritetas.

## GATVIŲ IR KELIŲ INFRASTRUKTŪRA

Pagrindinės esamos transporto susisiekimo jungtys apibrėžia planuojamos teritorijos ribas: šiaurinėje dalyje - Sodų gatvė, pietų dalyje - rajonis kelias Nr. 1933, vad. J. Lukšos gatvė, vakarų dalyje - Vyčio Kryžiaus gatvė. Kitos planuojamoje teritorijoje esamos gatvės (J. Šimkaus, Gaulbės, Vasaros, Dagilių Kamanų, Rugiagėlių, Šv. Gertrūdos) yra pagalbinės, ne didesnės kaip D kategorijos. Esamos gatvės turi būti turi būti platinamos iki ne mažiau kaip 12 m pločio infrastruktūros koridoriaus (gatvės pjūvį žr. planavimo projekto brėžinyje). Gatvės platinamos nuo ašinės linijos į abi puses veinodu atstumu.

Planuojamos teritorijos susisiekimo sistema siūloma plėtoti sujungiant jau esamas gatves į vieną tinklą, kuo mažiau numatant akligatvių. Planuojamos ir siūlomos gatvės yra pagalbinės, ne didesnės kaip D kategorijos (gatvės pjūvį žr. planavimo projekto brėžinyje).

Planuojamoje teritorijoje padalijant žemės sklypus galimos papildomos gatvės, tačiau jos turi būti ne mažesnės kaip D kategorijos (gatvės pjūvį žr. planavimo projekto brėžinyje) ir sujungtos su esama ir suplanuota susisiekimo sistema atsižvelgiant į darnų teritorijos ir infrastruktūros vystymą ir plėtrą.

D kategorijos gatvės infrastruktūros koridorius ir akligatviai turi atitikti Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2011-12-02 įsakymo Nr. D1-933 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo“ nuostatas.

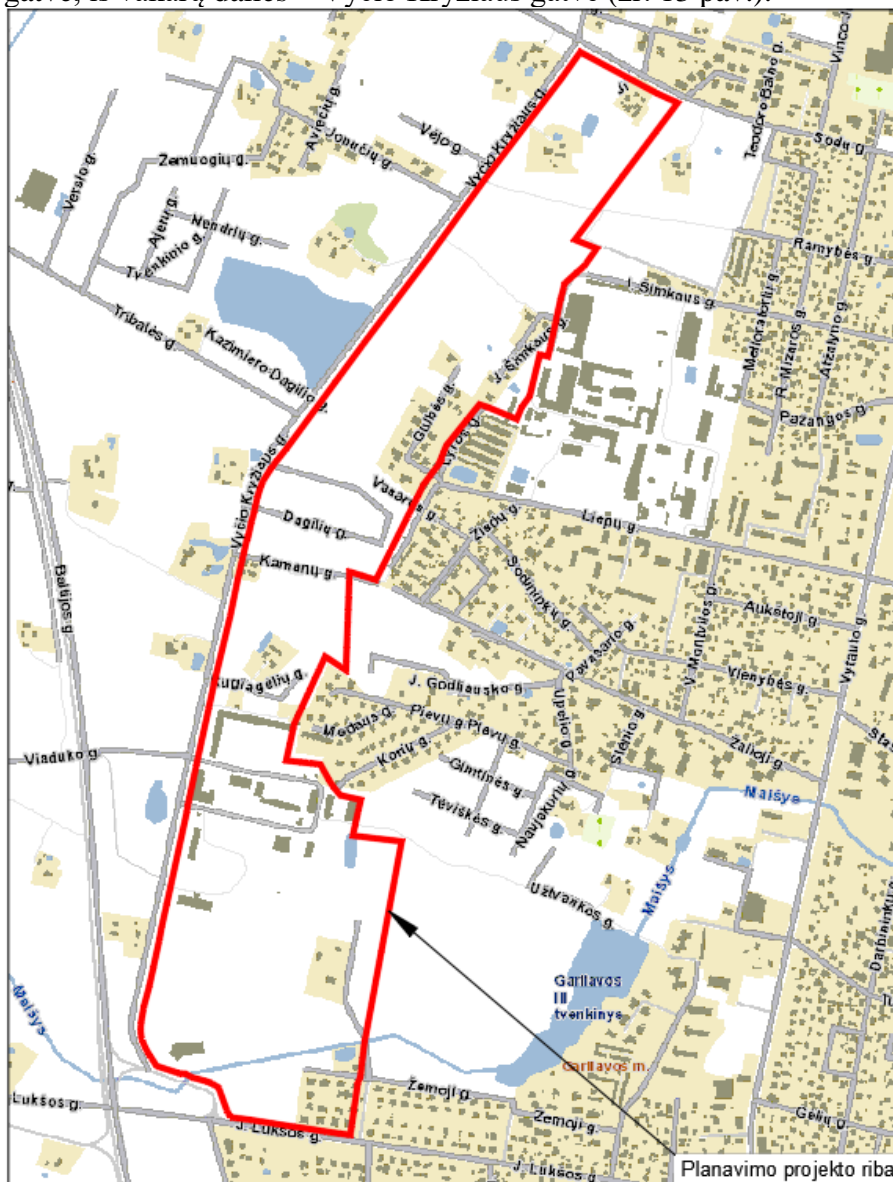
## PLANAVIMO PROJEKTO ERDVINIAI SPRENDINIAI

Erdvinė teritorijos struktūra/plėtra parengta remiantis principinėmis teritorijos vystymo strategijomis. Funkcinės zonos, numatytos pagal galimus teritorijos naudojimo tipus ir planuojamos teritorijos

Lapas	Lapų	Laida
10	13	0

funkcinės raidos prioritetą. Nustatytos teritorijos raidos galimybės: teritorijų plėtra, inžinerinių ir susisiekimo komunikacijų vystymo principai ir koridoriai, žaliosios jungtys.

Teritorija iš šiaurės dalies apribota Sodų gatve, iš pietų dalies - rajoniniu keliu Nr. 1933, vad. J. Lukšos gatve, iš vakarų dalies – Vyčio Kryžiaus gatve (žr. 13 pav.).



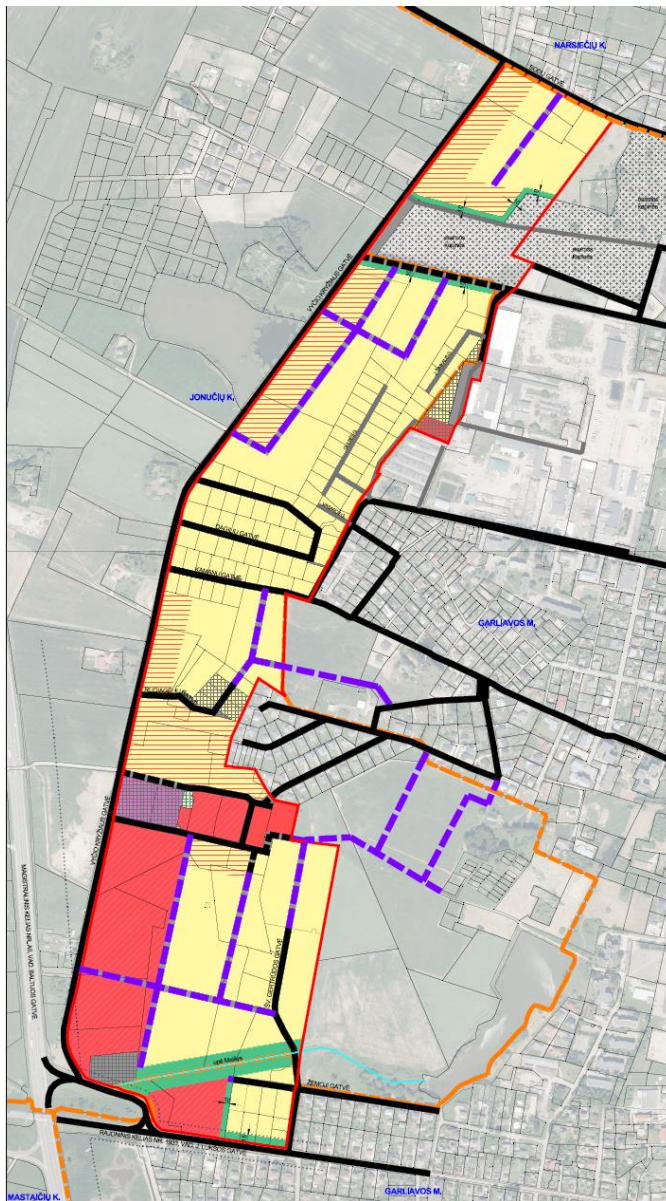
13 pav. Ištrauka iš [www.regia.lt](http://www.regia.lt)

Apie 89% planuojamos teritorijos patenka į stambių daugiavfunkcinių gyvenamųjų kompleksų plėtros U.5; apie 9 % patenka į esamo užstatymo su socialine, inžinerine ir susisiekimo infrastruktūra plėtros U.4. teritoriją; apie 2 % planavimo teritorijos patenka į bendro naudojimo teritoriją – B.1. esamas kapines (žr. 3 pav.).

Funkcinių zonų išsidėstymas planuojamas atsižvelgiant į esamas ūkines veiklas bei aplinkos teritorijas. Arčiau magistralinio kelio Nr. A5 bei rajoninio kelio Nr. 1933 plėtojamos komercinės, pramonės ir sandėliavimo teritorijos, kurios nuo gyvenamųjų namų turi būti atskirtos ne mažiau kaip 5 m želdynų juosta. O toliau nuo šių kelių plėtojamos gyvenamosios teritorijos su jiems reikalinga socialine ir inžinerine infrastruktūra.

Atsižvelgiant į upei Maišys taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas (apribojimus), taip pat kad teritorija patenka į gamtinio karkaso teritorijas, nuo upės kranto šlaito siūloma ne mažiau kaip 25 m numatyti želdynų teritorijas.

Gyvenamosios teritorijos nuo kapinių teritorijos turi būti atskirtos ne mažesne kaip 10 m želdynų juosta.



	Detalioju planu numatyta vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (planavimo projektu teritorija neanalizuojama)
	Detalioju planu numatyta komercinės paskirties objektų teritorija (planavimo projektu teritorija neanalizuojama)
	Detalioju planu numatyta pramonės ir sandėliavimo bei komercinės paskirties objektų teritorijos (planavimo projektu teritorija neanalizuojama)
	Detalioju planu numatyta susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos (planavimo projektu teritorija neanalizuojama)
	Detalioju planu numatyta susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ir objektų teritorijos (planavimo projektu teritorija neanalizuojama)
	Detalioju planu numatyti Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai (planavimo projektu teritorija neanalizuojama)
	Gyvenamosios teritorijos
	Gyvenamosios, komercinės, sandėliavimo teritorijos (nuo gyvenamųjų teritorijų turi būti atskirta >5 m želdynų juosta)
	Komercinės, pramonės ir sandėliavimo teritorijos (nuo gyvenamųjų teritorijų turi būti atskirta >5 m želdynų juosta)
	Žaliosios jungtys, viešieji želdynai
	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo teritorijos
	Esamos kapinės
	Esami keliai/gatvės
	Esami vidaus keliai/gatvės
	Planuojama gatvė (D kategorijos, tarp RL=12 m)
	Rekomenduojama gatvė (D kategorijos, tarp RL=12 m)

14 pav. Ištrauka iš sprendinių brėžinio

Teritorijoje išskiriami pagrindiniai teritorijos naudojimo tipai:

### I. Gyvenamoji teritorija:

Apie 49% planuojamos teritorijos sudaro gyvenamoji teritorija, kurios dalis jau užstatyta gyvenamaisiais pastatais bei pavienėmis sodybomis. Ši teritorija skirta vienbučiams ir dvibučiams gyvenamųjų pastatų statyboms su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, visuomenine, komercine, paslaugų, atskirųjų želdynų, susisiekimo ir kita infrastruktūra, nekeliant neigiamo poveikio aplinkai. Gyvenamajai teritorijai taikomi reglamentai:

- Užstatymas galimas pavieniuose sklypuose išlaikant intensyvumą 10 namų/ha.
- Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas, blokavimas negalimas.
- Maksimalus užstatymo intensyvumas  $\leq 0,6$  (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos sklypuose –  $\leq 0,4$ ).
- Pastatų maksimalus aukštingumas iki 8,5 m.

### II. Gyvenamoji, komercinė teritorija:

Apie 15% planuojamos teritorijos sudaro gyvenamoji, komercinė teritorijos. Šioje zonoje prioritetas skiriamas gyvenamosios teritorijoms. Dalis šios teritorijos yra užstatyta paslaugų sandėliavimo paskirties statiniais.

Gyvenamajai, komercinei teritorijai taikomi reglamentai:

- Gyvenamųjų pastatų užstatymas galimas pavieniuose sklypuose išlaikant intensyvumą 10 namų/ha.
- Užstatymo tipas: gyvenamosiose teritorijoje - sodybinis užstatymas, komercinės paskirties teritorijose - laisvo planavimo užstatymas.

- Maksimalus užstatymo intensyvumas  $\leq 0,6$  (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos sklypuose -  $\leq 0,4$ ).
- Pastatų maksimalus aukštingumas iki 8,5 m.

### III. Komercinės, pramonės ir sandėliavimo teritorijos:

Apie 16,5% planuojamos teritorijos sudaro komercinės, pramonės ir sandėliavimo teritorijos. Galima tik mažai taršios pramonės ir sandėliavimo objektų, nedarančių neigiamo poveikio aplinkinėms teritorijoms. Šalia gyvenamųjų teritorijų pramoninės teritorijos nerekomenduojamos. Komercinės, pramonės ir sandėliavimo teritorijos nuo gyvenamųjų teritorijų turi būti atskirta ne mažesne kaip 10 m želdynų juosta. Komercinei, sandėliavimo teritorijai taikomi reglamentai:

- Užstatymo tipas: laisvo planavimo užstatymas, Pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas.
- Maksimalus užstatymo intensyvumas  $\leq 0,6$ .
- Pastatų maksimalus aukštingumas iki 8,5 m.

### IV. Žaliosios jungtys, viešieji želdynai:

Apie 4% planuojamos teritorijos sudaro žaliosios jungtus ar viešieji želdynai, numatyti abipus upės Maišys. Žaliosios jungtys - apsauginiai želdynai skirti apsaugoti gyvenamąsias teritorijas nuo autotransporto keliamo triukšmo, nuo komercinės, pramonės ir sandėliavimo teritorijoje galimo triukšmo, oro taršos bei nuo esamų kapinių nepatrauklaus estetinio vaizdo.

Želdynų infrastruktūra gerins tiesiogines gyventojų ir viso Garliavos miesto ir Jonučių kaimo aplinkos biologines-higienines, rekreacines bei estetine savybes, mažins ne tik oro taršos, bet ir akustinio diskomforto zonas, kompensuos transporto taršos augimą.

Atidalijant žemės sklypus, sklypuose viešųjų atskirųjų želdynų plotas turi atitikti Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymo Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo” nuostatas.

Vadovaujantis Želdynų įstatymo nuostatomis atskiriesiems želdynams formuojami jiems skirti žemės sklypai, kuriuose rekreaciniams, mokslo, mokymo, kultūros, švietimo, pažinimo, aplinkos kokybės gerinimo, sveikatinimo, estetineis ir kitiems visuomenės poreikiams tenkinti kuriami ir tvarkomi želdynai. Rengiant gyvenamųjų namų kvartalus, turi būti planuojami atskirųjų želdynų plotai pagal Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymo Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo” nuostatas.

Likusę apie 15,5% planuojamos teritorijos dalį sudaro esamos kapinės, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų bei koridorių teritorijos.

## SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Projekto rengimas neigiamų socialinių ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės. Projekto rengimas neprieštarauja aukštesniojo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms, įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams. Planuojama teritorija į saugomas gamtos ar kultūros teritorijas ir jų apsaugos zonas nepatenka.

### PRIEDAI:

1. Planavimo projekto brėžinys, M1:5000.

Projekto vadovė  
Diana Dimavičiienė 

Lapas	Lapų	Laida
13	13	0