

- PASTABOS:**
- Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo ir jo koregavimo sprendinius apie 89% planuojamos teritorijos patenka į stambiųjų daugiabučinių 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.; apie 2% planavimo teritorijos patenka į bendro naudojimo teritoriją - B.1. esamas kapines
  - Erdivinė teritorijos struktūra/plėtra parengta remiantis principinėmis teritorijos vystymo strategijomis. Funkcinės zonos, numatytos pagal galimus teritorijos naudojimo tipus ir planuojamos teritorijos funkcinės raidos prioritetą. Nustatytos teritorijos raidos galimybės: teritorijų plėtra, inžinerinių ir susisiekimo komunikacijų vystymo principai ir kordioriai, žaliosios jungtys.
  - 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 upę Maišys taikomas specialiausias 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.
  - Teritorijoje išskiriami pagrindiniai teritorijos naudojimo tipai:
    - Gyvenamoji teritorija:**

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

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

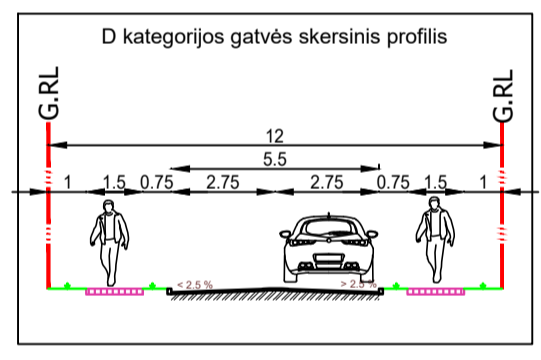
      - Gyvenamųjų pastatų užstatymas galimas pavenuose sklypuose išlaikant intensyvumą 10 namų/ha.
      - Užstatymo tipas: gyvenamosiose teritorijoje - sodybinis užstatymas, komercinės paskirties teritorijose - laisvo planavimo užstatymas.
      - Maksimalus užstatymo intensyvumas ≤ 0,6 (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos sklypuose - ≤ 0,4).
      - Pastatų maksimalus aukštumas iki 8,5 m.
    - 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 ≤ 0,6.
      - Pastatų maksimalus aukštumas iki 8,5 m.
    - Žaliosios jungtys, viešieji želdynai:**

Apie 4% planuojamos teritorijos sudaro žaliosios jungtys ar viešieji želdynai, numatyti abipus upės Maišys. Žaliosios jungtys - apsauginiai želdynai skirti apsaugoti gyvenamąsias teritorijas nuo autotransporto keliamo triukšmo, nuo komercinės, pramonės ir sandėliavimo teritorijose galimo triukšmo, oro taršos bei nuo esamųjų kapinių nepatrauklaus estetinio vaizdo. Atidalyjant žemės sklypus, sklypuose viešųjų atskirųjų želdynų plotas turi atitikti Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymo Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacines paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nuostatas. Likusieje apie 15,5% planuojamos teritorijos dalį sudaro esamos kapinės, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų bei kordiorų teritorijos.
    - Gatvės ir kelių infrastruktūra:**

Pagrindinės esamos transporto susisiekimo jungtys apibrėžia planuojamos teritorijos ribas: šiaurinėje dalyje - Sodų gatvė, pietų dalyje - rajoninis kelias Nr. 1933, vad. J. Lukšos gatvė, vakarų dalyje - Vytio Kryžiaus gatvė. Kitos planuojamoje teritorijoje esamos gatvės (J. Šimkus, Gaublys, Vasaros, Dagilų, Kamanių, Rūgijagių, Sv. Gertrūdės) yra pagalbinės, ne didesnės kaip D kategorijos. Esamos gatvės turi būti turi būti platinamos iki ne mažiau kaip 12 m pločio infrastruktūros koridorius (gatvės pjūvį žr. planavimo projekto brėžinyje). Gatvės platinamos nuo asinės linijos į abi puses vienodu atstumu. Planuojamos teritorijos susisiekimo sistema siūloma plėtoti sujungiant jau esamas gatves į vieną tinklą, kuo mažiau numatant alkigatvių. 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 alkigatviai 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.
    - 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.
    - Vadovaujantis Želdynų įstatymo nuostatomis atskiriesiems želdynams formuojami jiems skirti žemės sklypai, kuriuose rekreaciniams, mokslo, mokymo, kultūros, švietimo, pažinimo, aplinkos kokybės gerinimo, sveikatinimo, estetiškiems 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 rekreacines paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nuostatas.



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI	
	Planavimo projekto riba
	Gyvenamosios vietovės riba
	Esami sklypai
	Detaliuotu planu numatyta vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (planavimo projekto teritorija neatsizugama)
	Detaliuotu planu numatyta komercinės paskirties objektų teritorija (planavimo projekto teritorija neatsizugama)
	Detaliuotu planu numatyta pramonės ir sandėliavimo bei komercinės paskirties objektų teritorijos (planavimo projekto teritorija neatsizugama)
	Detaliuotu planu numatyta susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos (planavimo projekto teritorija neatsizugama)
	Detaliuotu planu numatyta susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ir objektų teritorijos (planavimo projekto teritorija neatsizugama)
	Detaliuotu planu numatyti Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai (planavimo projekto teritorija neatsizugama)
	Gyvenamosios teritorijos
	Gyvenamosios, komercinės teritorijos (nuo gyvenamųjų teritorijų turi būti atskirta >5 m želdynų juosta)
	Komercinės, pramonės ir sandėliavimo teritorijos (nuo gyvenamųjų teritorijų turi būti atskirta >10 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)
	Kelio apsaugos zona riba

Su sprendiniais sutinku:

(vardas, pavardė) (parašas)

Projektuotojas:  
Diana Dimavičienė  
(pagal individualios veiklos vykdymo pažymą Nr. 690291)  
Tel. +370 689 73682

Kval. patv. dok. Nr.	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data
TPV0038	PV	Diana Dimavičienė		2022-06

Organizatorius: Kauno rajono savivaldybė

Iniciatorius: B.K.

Pavadinimas:  
Apie 73 ha teritorijos, esančios Kauno r. sav., Aišėnų sen., Jonučių k. ir Garliavos sen., Garliavos m., planavimo projektas

PLANAVIMO PROJEKTO BRĖŽINYS, M1:5000

LAPAS	LAPŲ	LAIDA
1	1	0