

**PLANAVIMO PROJEKTO RENGIMO  
AIŠKINAMASIS RAŠTAS  
JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS**

Planavimo projektas Kauno r. sav., Užliedžių sen., Užliedžių k. parengtas vadovaudamasis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 29 straipsnio 8 dalies 2 punktu, Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-uoju 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“ ir 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-uoju keitimu numatytų planavimo projektų rengimo reikalavimų patvirtinimo“ ir 2016-03-24 sprendimu Nr. TS-127 „Dėl Kauno rajono savivaldybės tarybos 2015-01-29 sprendimo Nr. TS-42 „Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-uoju keitimu numatytų planavimo projektų rengimo reikalavimų patvirtinimo“ pakeitimo“ ir atsižvelgdamas į UAB „Litasta“ a.k. 302584101 (iniciatorius) 2022-06-01 prašymą, registruotą 2022-06-03 Nr. UG-680.

**PLANAVIMO TIKSLAI IR UŽDAVINIAI**

**Planavimo projekto tikslai** - numatyta iš esamos teritorijos ~ 63 ha Kauno r. sav., Užliedžių sen. Užliedžių k., pakoreguoti funkcinės zonas pagal galimus teritorijos naudojimo tipus plotą apie ~ 20 ha teritorijos suformuojant mišria teritorijos plėtra, užstatymo zona: inžinerinių ir susisiekimo komunikacijų, komercinė, daugiabučiai, vienbučiai-dvibučiai.

**Planavimo projekto uždaviniai** – detalizuoti Kauno r., Užliedžių sen., Užliedžių k., Bendrojo plano sprendinius.


**PLANAVIMO PROJEKTO RENGIMO PRINCIPINĖS NUOSTATOS**

Sprendimai rengti įvertinant Kauno r. sav., Užliedžių sen., Užliedžių k., plėtos generalinį tikslą – sudaryti prielaidas gyvenimo kokybei augti logiškai įmanomų disponuoti finansinių ir kitų resursų ribose.

Formuoti sveiką harmoningą gyvenamąją, darbo ir poilsio aplinką, kurti geresnes gyvenimo sąlygas.

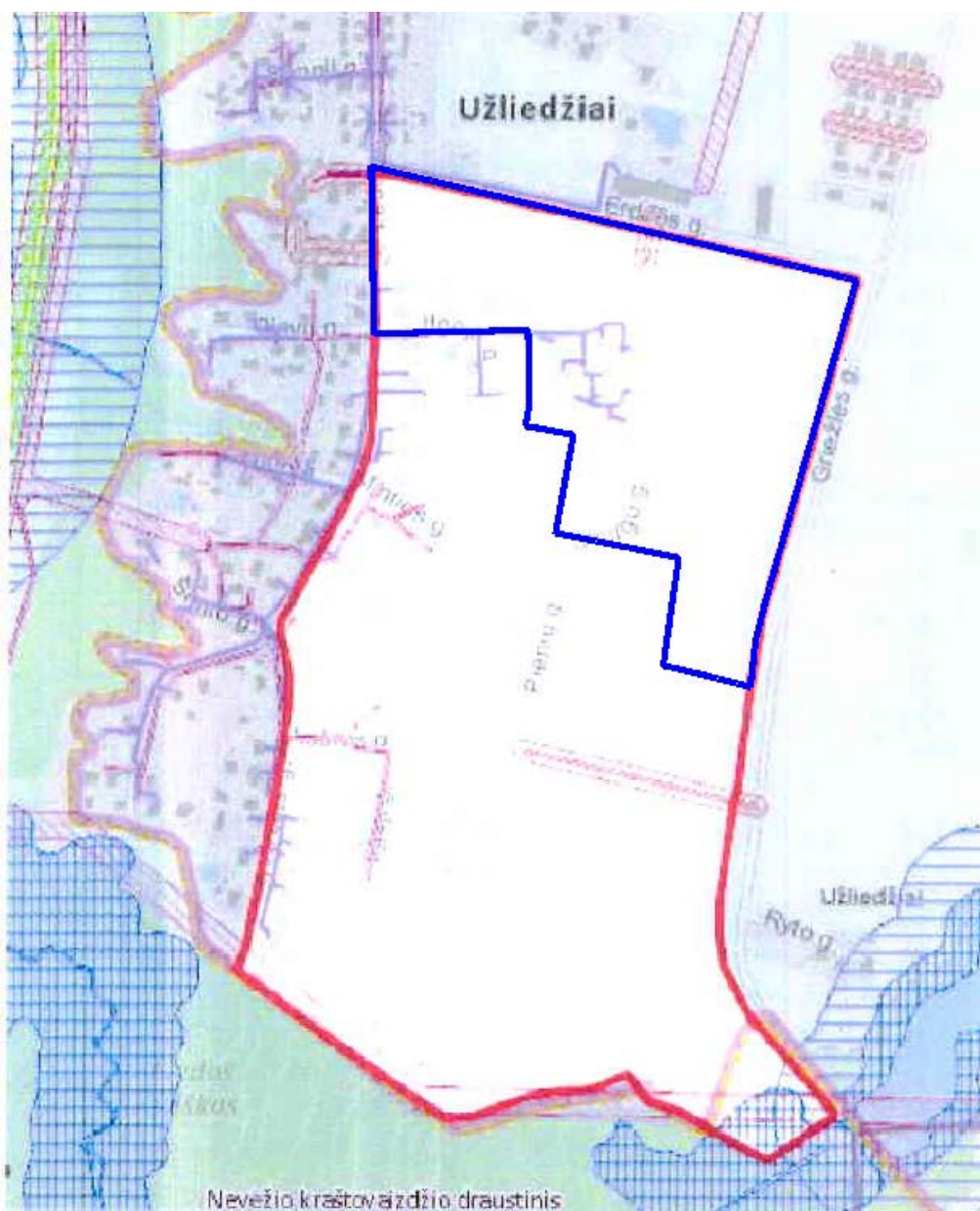
Sudaryti sąlygas, kad sprendinių visuma teiktu prielaidas formuoti racionalią Užliedžių k. fizinės ir funkcinės plėtos sistemą, įvertinant žinomus gyventojų, verslo ir rajono ūkio bendruomenei naudingus poreikius.

Sprendimai rengiami Kauno rajono savivaldybės administracijos Urbanistikos skyriaus patvirtintai ~ 63 ha teritorijai, iš šios teritorijos koreguojamam ~ 20 ha plotui, Kauno r., sav., Užliedžių sen., Užliedžių k. (schema – priedas prie Kauno rajono savivaldybės direktoriaus įsakymo Nr. JS-2184) ir galioja visiems toje teritorijoje rengiamiems žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams.

0	2022	Statybos leidimui, konkursui ir statybai.		
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUTAS IR IŠLEIDIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)		
KVAL. DOK. NR.		UAB „KUPOLA“ Jurbarko g. 2A-320, Kaunas. Įm. k.: 300611165. Tel.: 8-687 32378; el. p.: antanas@kupola.lt; www.kupola.lt	STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS Kauno r. sav. Užliedžių sen., Užliedžių k. Planavimo projektas.	
0039	PV	Sonata Liutkevičienė	DOKUMENTO PAVADINIMAS Aiškinamasis raštas	LAIDA 0
LT	PLANO ORGANIZATORIUS: Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius.		DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS LAPŲ
	PLANO INICIATORIUS: UAB "Litasta" a.k. 302584101		K22/06-PP-AR	1 6







APRIBOJIMAS	TEISINIS PAGRINDAS
Melioruotos žemės plotai ir didelio dirvožemio našumo teritorijos	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	Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos; elektros tinklų apsaugos taisyklės.
Kelio apsaugos zonos	Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos.
Požeminių ryšių kabelių apsaugos zonos	Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos.

Kiti apribojimai bei jų plotai nustatomi rengiant žemesnio lygio teritorijų planavimo dokumentus.



DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ
K22/06-PP-AR	2	6

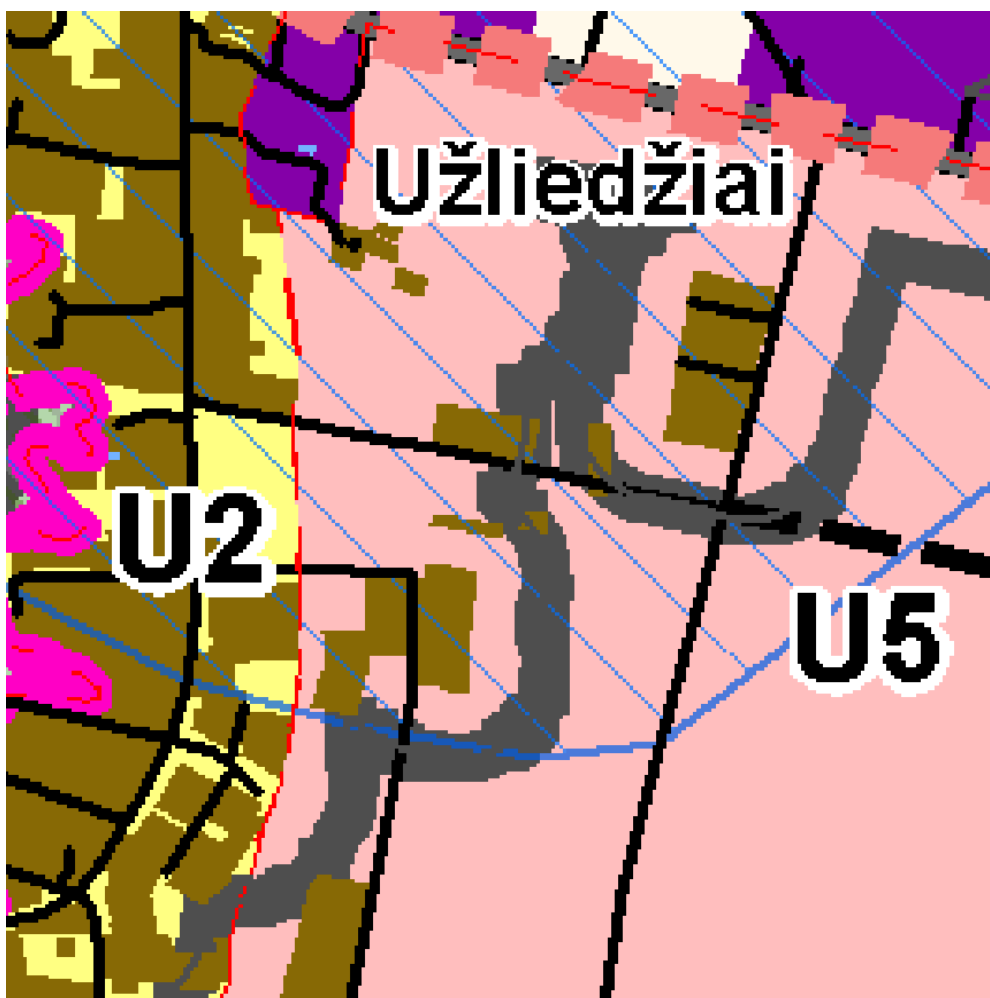
## SUTARTINIAI ŽENKLAI

	Kelio apsaugos zona 10 - zonos plotis, m		Vandens telkinių pakrančių apsaugos juosta 2 - pakrančių apsaugos juostos plotis, m
	Požeminių ryšių kabelo apsaugos zona		Vandens telkinio apsaugos zona
	Elektros oro linijos apsaugos zona		Vandens telkinių pakrančių apsaugos juosta

### RAIKALAVIMAI PROJEKTUOJAMAI TERITORIJAI PAGAL BENDROJO PLANO 1-OJO KEITIMO SPRENDINIUS

Projektuojama teritorija pagal Bendrojo plano 1-ąjį pakeitimą patvirtinta 2014 m. Balandžio 10 d., sprendimu T-209 patenka į U2 zoną – esamo užstatymo tankinimo teritorija ir į U5 zoną – stambių daugiafunkcinių gyvenamųjų kompleksų plėtra (tęstinis užstatymas).

Stambių daugiafunkcinių gyvenamųjų kompleksų plėtra (U5). Papildomi reikalavimai: 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,



DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ
K22/06-PP-AR	3	6

Teritorijos pavadinimas	Žymėjimas	Esminis teritorijos požymis	Teritorijos naudojimo turinys	Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtomis teritorijoms			
				UŽSTATYMO REGLAMENTAI Atsižvelgiant į urbanistinę situaciją, užstatymo reglamentai gali būti griežtinami			
1	2	3	4	5	6	7	8
<b>URBANIZUOTOS IR URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS</b>				Maksimalus gyvenamųjų ir viešųjų pastatų užstatymo intensyvumas teritorijoje (U0 nemu/ha) U0max	Maksimalus gyvenamųjų ir viešųjų pastatų aukštis Hmax (m) (Hmax neregulioja pastatams ir statinams su specifine technologija, bazavimams)	Miesto centro teritorijos dalis (%), kurioje leistini didesni negu U0max ir Hmax dydžiai, jeigu yra identifikacijos centro ribos BP arba Tarybos sprendimu	Užstatymo tankumas, U0 max
Esamos užstatytos teritorijos	U.1	Užstatymo branduoliai: potencialios centrinės dalys ir integruotini elementai	Žemės ūkio (ekologinė žemdirbystė, šiltnamiai nedarantys neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai); •Miškingų ūkių; •Kitos paskirties: -gyvenamosios teritorijos (gyvenamieji pastatai ir jų priklausiniai, bendrabučiai); -visuomeninės paskirties teritorijos (administraciniai pastatai, globos namai, pensionatai, mokyklos, lopšeliai, darželiai, kultūros įstaigos ir kt.); -bendro naudojimo teritorijos;	≤ 1,0	12,5	10%	
Plėtos teritorijos laikotarpiui iki 2019 m.	U.2	Esamos užstatymo tankinimo teritorijos	-atsikvėmimo teritorijos; -komercinės paskirties objektų teritorijos (prekybos, pramogų, paslaugų objektai, degalinės, autoservisai ir kt.); -rekreacinės teritorijos; -inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai): -pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (be įtakos aplinkinėms teritorijoms); -energetinio ūkio. •Konservacinės paskirties; •Vandens ūkio	≤ 0,8	12,5	9%	Gyvenamosios paskirties sklypace ≤ 0,6 Negyvenamosios paskirties sklypace ≤ 0,8
	U.3	Naujos gyvenamosios teritorijos su vietiniais (polifunkciniais) centrais	-atsikvėmimo teritorijos; -komercinės paskirties objektų teritorijos (prekybos, pramogų, paslaugų objektai, degalinės, autoservisai ir kt.); -rekreacinės teritorijos; -inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai): -pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (be įtakos aplinkinėms teritorijoms); -energetinio ūkio. •Konservacinės paskirties; •Vandens ūkio	< 0,8	12,5		
	U.4	Vietiniai vystytini centrai - esamo užstatymo su socialine, inžinerine ir susisiekimo infrastruktūra plėtos teritorijos: 1. Baltai; 2. Čekiškė; 3. Ežerėlis; 4. Gardiava; 5. Karmėlava; 6. Raudondvaris; 7. Ringaudai; 8. Vandžiozala; 9. Vilkiša	-atsikvėmimo teritorijos; -komercinės paskirties objektų teritorijos (prekybos, pramogų, paslaugų objektai, degalinės, autoservisai ir kt.); -rekreacinės teritorijos; -pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (be įtakos aplinkinėms teritorijoms); -inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai): -pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (be įtakos aplinkinėms teritorijoms); -energetinio ūkio. •Konservacinės paskirties; •Vandens ūkio	≤ 0,8	12,5		
Plėtos teritorijos siūlomos vystyti 2019 m. - 2029 m. laikotarpiu	U.5	Stambių daugiafunkcinių gyvenamųjų kompleksų plėtra ( tęstinis užstatymas)	Žemės ūkio (ekologinė žemdirbystė, šiltnamiai nedarantys neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai); •Miškingų ūkių; •Kitos paskirties: -pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (be įtakos aplinkinėms teritorijoms); -gyvenamosios teritorijos (gyvenamieji pastatai ir jų priklausiniai); -atsikvėmimo teritorijos; -visuomeninės paskirties teritorijos; -komercinės paskirties objektų teritorijos (prekybos, pramogų, paslaugų objektai, degalinės, autoservisai ir kt.); -rekreacinės teritorijos; -pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (be įtakos aplinkinėms teritorijoms); -inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai): -pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (be įtakos aplinkinėms teritorijoms); -energetinio ūkio. •Konservacinės paskirties; •Vandens ūkio	≤ 0,6	8,5		Negyvenamosios paskirties sklypace ≤ 0,8
	U.6	Neprioritetinės plėtos kaimai	-atsikvėmimo teritorijos; -komercinės paskirties objektų teritorijos (prekybos, pramogų, paslaugų objektai, degalinės, autoservisai ir kt.); -rekreacinės teritorijos; -pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (be įtakos aplinkinėms teritorijoms); -inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai): -pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (be įtakos aplinkinėms teritorijoms); -energetinio ūkio. •Konservacinės paskirties; •Vandens ūkio	≤ 0,6	8,5		

## ERDVINĖ STRUKTŪRA

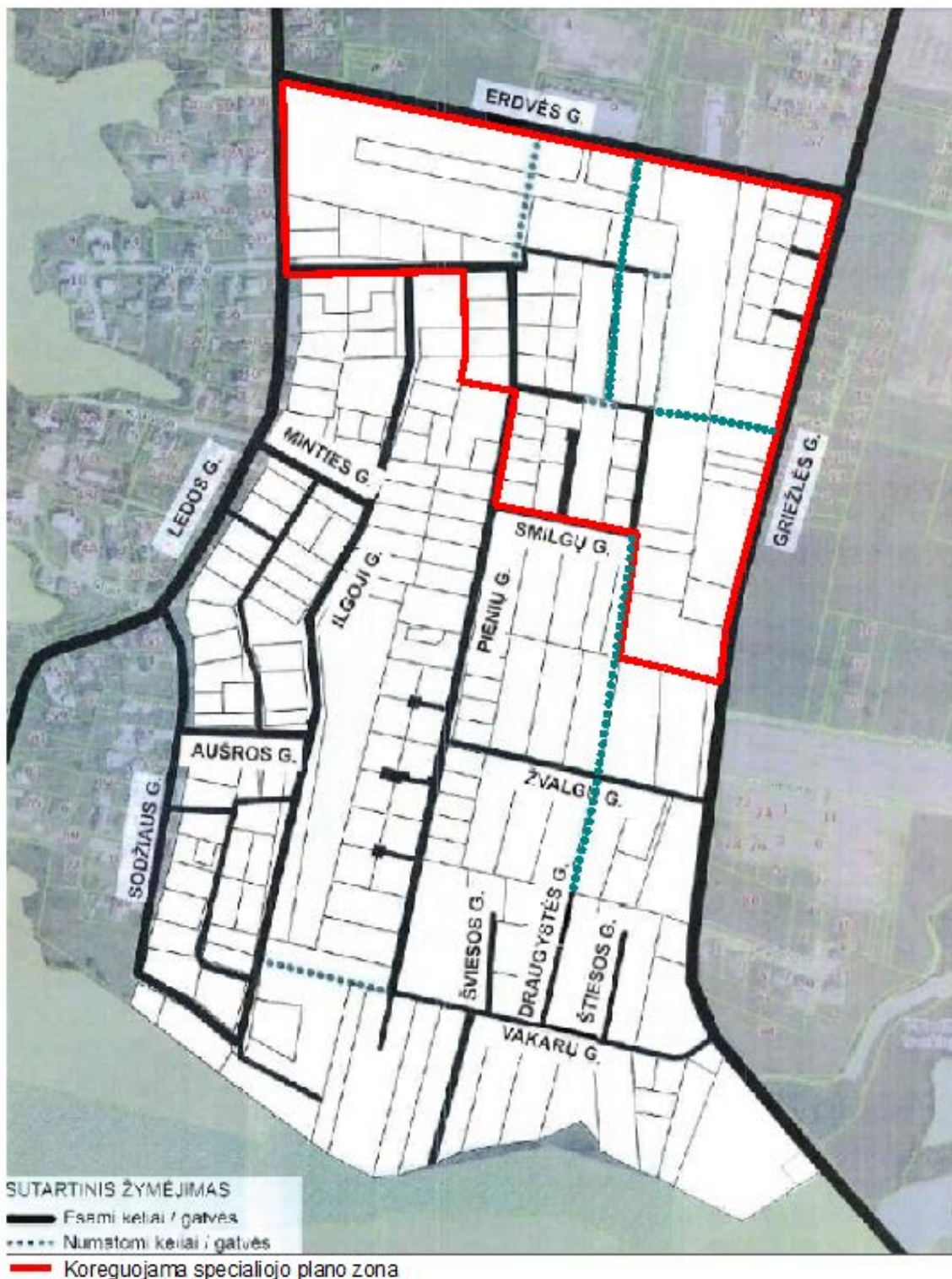
Planuojama (koreguojama) teritorija iš trijų pusių yra apribota gatvių. Šiaurės krašte ribojasi su Erdvės gatve, rytų su Griežlės gatve, pietinė pusė ribojasi su nekoreguojama zona GZ, vakarinė su Ledos gatve.

Koreguojama teritorija patenka į U2 teritorija ir yra pilnai urbanizuota. Suformuotos gyvenamosios zonos bei gatvių tinklas. Suformuota mišri; komercinė, daugiabučiai, vienbučiai-dvibučiai.

## GATVIŲ IR KELIŲ INFRASTRUKTŪRA

Koreguojamame plane, pagrindinės, esamos transporto susisiekimo jungtis: Erdvės gatvė, Pienių gatvė, Ledos gatvė, Griežlės gatvė. Plane juodos ištisinės storiausios linijos. Smulkesnės juodos linijos, vidinis gatvių / kelių tinklas.

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ
K22/06-PP-AR	4	6



## PLANAVIMO PROJEKTO ERDVINIAI SPRENDIMAI

Erdvinė 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 koridoriai, bendrojo naudojimo želdiniai.

Išskiriami pagrindiniai teritorijos naudojimo tipai, mišri susidedanti iš:

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ
K22/06-PP-AR	5	6

**Komercinės paskirties objektų teritorijos.**

**Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.**

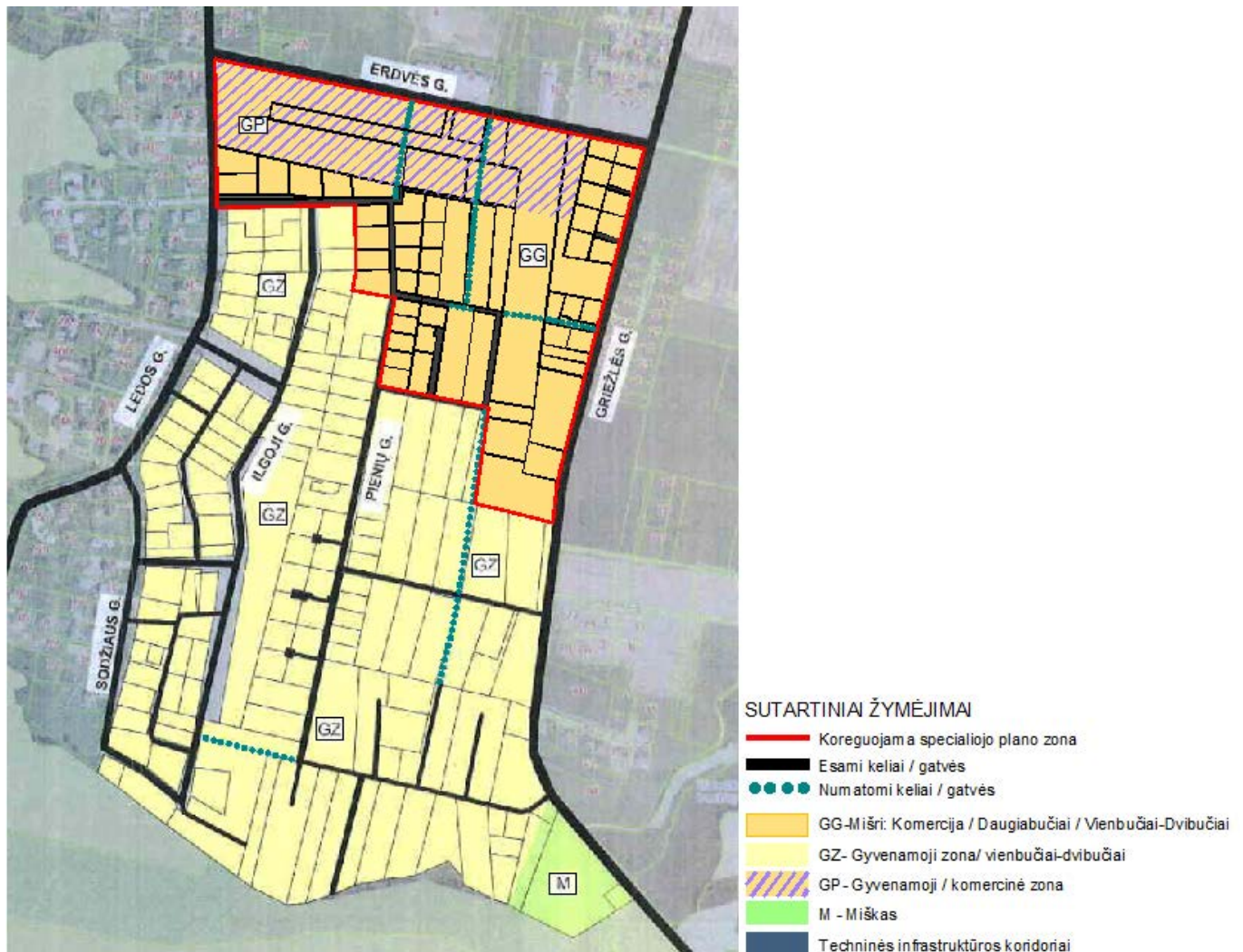
**Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.**

**Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.**

Maksimalus užstatymo intensyvumas  $<0,8$ ; Maksimalus užstatymo tankumas: gyvenamosios paskirties sklypuose  $<0,6$  (60proc.), negyvenamosios paskirties sklypuose  $<0,8$  (80proc.). Pastatų aukštis 12,50 m (pagal BP I pakeitimo sprendinius).

Gyvenamųjų namų statybos valdymui reikalinga 3km spinduliu išvystyta socialinė infrastruktūra (darželiai, vaikų dienos centrai ir pan.).

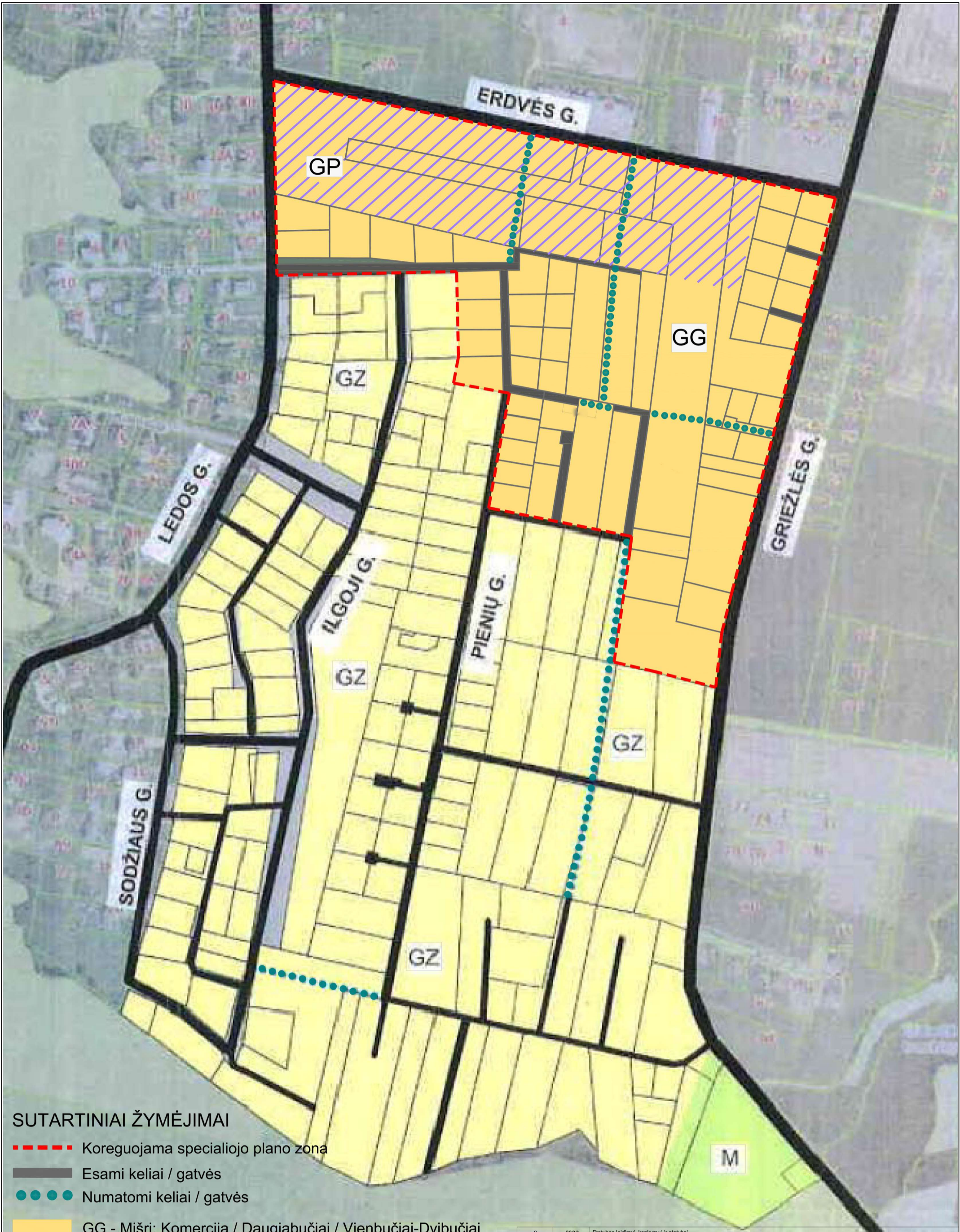
Šioje zonoje draudžiama pramonės įmonių bei veiklos sričių, kurioms reikalingi taršos prevencijos ir kontrolės leidimai, plėtra.



## SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Teritorijos planavimo projekto rengimas neigiamų socialinių ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės. Planavimo projekto rengimas neprieštarauja aukštesniojo ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms, įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ
K22/06-PP-AR	6	6



**SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI**

- Koreguojama specialiojo plano zona
- Esami keliai / gatvės
- Numatomi keliai / gatvės
- GG - Mišri: Komercija / Daugiabučiai / Vienbučiai-Dvibučiai
- GZ- Gyvenamoji zona/ vienbučiai-dvibučiai
- GP- Gyvenamoji / komercinė zona
- M - Miškas
- Techninės infrastruktūros koridoriai

0	2022	Statybos leidimui, konkursui ir statybai	Laidos statusas. Keitimo priežastis (jei taikoma)
Laida	Data	Statinio projekto pavadinimas:	
Kval. patvirt. dok. Nr.		UAB „KUPOLA“ Jurbarko g. 2A-319a, Kaunas Įm. k.: 300611165. Tel.: 8-687 32378; el. p.: antanas@kupola.lt; www.kupola.lt	Kauno r. sav., Užliedžių sen., Užliedžių k., Planavimo projektas.
0039	Pr. vad.	Sonata Liulkevičienė	Laida 0
Plano organizatorius: Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius			Lapas 1
Plano iniciatorius: UAB "Litasta" a.k. 302584101			Lapų 1
Dokumento žymuo: K22/06-PP-SP-01			