

PLANAVIMO PROJEKTO RENGIMO
AIŠKINAMASIS RAŠTAS
JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

Kauno r. sav., Raudondvario sen., Didvyrių kaimo dalies teritorijoje planavimo projektas (konceptinė zonos schema)

parengtas vadovaujantis:

- 2022 m. rugpjūčio 30 d. Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. ĮS-3081.
- 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“.

PLANAVIMO TIKSLAI IR UŽDAVINIAI

Projekto rengimo tikslas - numatyti ~ 26 ha teritorijos, esančios Kauno r. sav., Raudondvario sen., Didvyrių k., 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.

Planavimo uždaviniai – detalizuoti Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano sprendinius, Raudondvario sen., Didvyrių kaimo dalies teritorijoje. Suplanuoti Pakraščio ir Sniegenų gatvių, bei Gulbynės ir Aviečių gatvių jungtis. Susisiekimą skirtą pėstiesiems ir dviratininkams tarp Didvyrių ir Volungės gatvių. Bendro naudojimo atskirųjų želdynų teritorijas.

PLANAVIMO PROJEKTO RENGIMO PRINCIPINĖS NUOSTATOS

Projekto sprendiniai parengti vadovaujantis Kauno r. sav., Raudondvario sen. Didvyrių kaimo dalies, plėtros tikslais:

- sudaryti galimybę augti gyvenimo kokybei;
- formuoti sveiką ir harmoningą gyvenamąją, darbo ir poilsio aplinką, sudaryti galimybes kurti kokybiškesnes gyvenimo sąlygas;
- sudaryti sąlygas, kad Projekto sprendinių visuma suteiktų galimybę formuoti racionalią Raudondvario sen. Didvyrių k., fizinės ir funkcinės plėtros sistemą, įvertinant esamus ir galimai naudingus gyventojų, verslo ir rajono ūkio bendruomenei poreikius.
- Projekto sprendiniai rengiami Kauno rajono savivaldybės administracijos Urbanistikos skyriaus patvirtintai apie 26 ha teritorijai, kuri apima Kauno r. sav., Raudondvario sen. Didvyrių k. dalį, (schema pridedama prie Kauno rajono savivaldybės direktoriaus 2022-08-30 įsakymo Nr. ĮS-3081) ir galioja visiems toje teritorijoje rengiamiems žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams.

NORMATYVINIAI IR KITI PLANAVIMO APRIBOJIMAI BEI REIKALAVIMAI

Normatyviniai ir kiti planavimo apribojimai, bei reikalavimai, įvertinti rengiant planavimo projekto sprendinius. Urbanistinių apribojimų įvertinimas. Planavimo projekto sprendinių atžvilgiu.

APRIBOJIMAS	TEISINIS PAGRINDAS
Melioruotos žemės plotai ir didelio dirvožemio našumo teritorijos	LR. Žemės įstatymas; LR Melioracijos įstatymas; LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas; Gamtinio karkaso nuostatai; Miško įveisimo ne miško žemėje taisyklės.
Kelių apsaugos zonos	LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas; LR Kelių įstatymas
Paviršinių vandens telkinių apsauga	LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas; iki BP pakeitimo rengimo pradžios parengti specialieji ir detalieji planai
Elektros oro linijų apsaugos zonos	LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas; Elektros tinklų apsaugos taisyklės;
Ryšių linijų apsaugos zonos	LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas;
Dujotiekio linijų apsaugos zonos	LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas;
Miško naudojimo apribojimas	LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas; LR Miško įstatymas; Žemės įstatymas;
Saugomos teritorijos	LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas LR saugomų teritorijų įstatymas

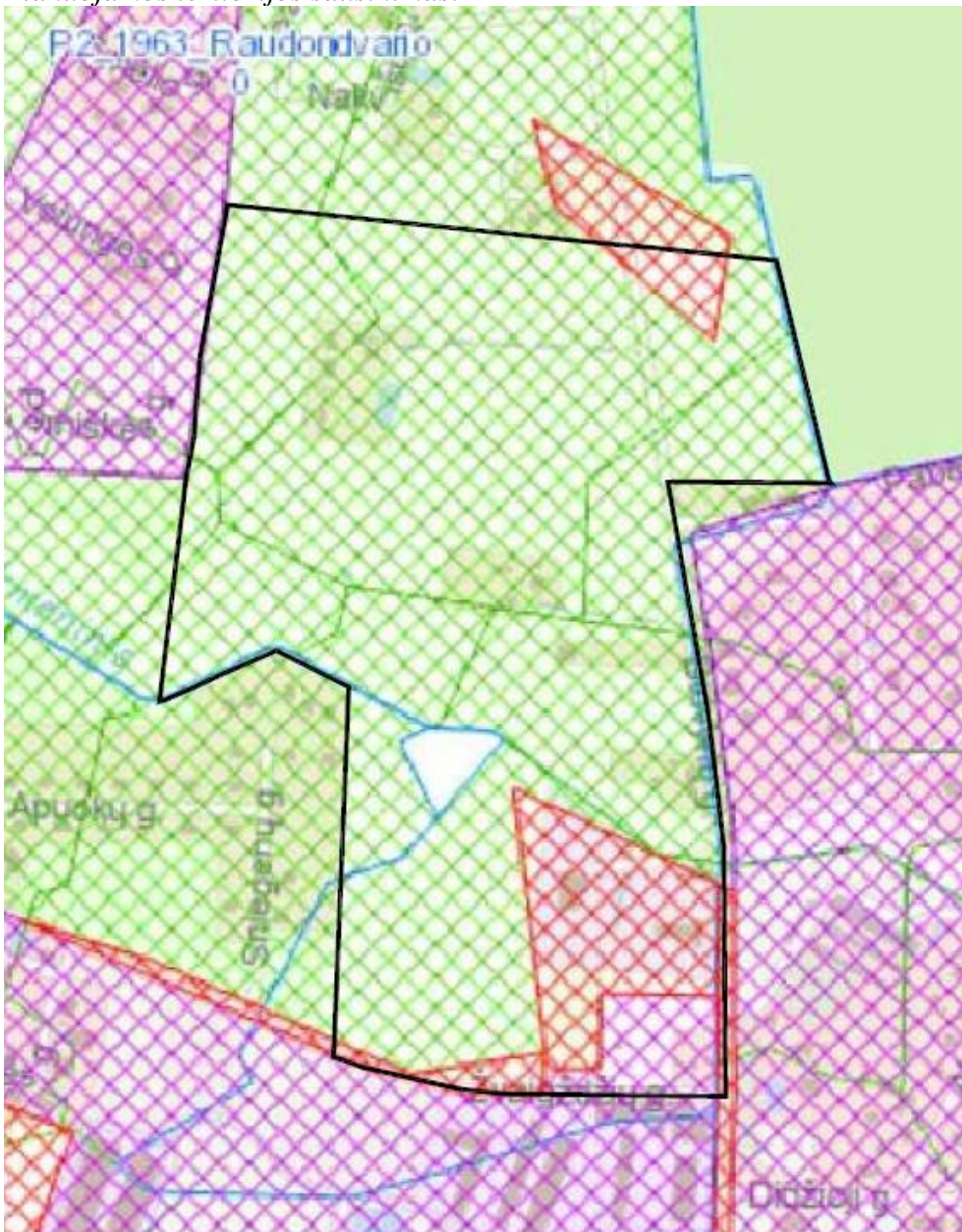
- Kelių apsaugos zonos nustatomos rytinėje teritorijos dalyje esamam vietinės reikšmės keliui (Didvyrių g.), bei rytinėje teritorijos dalyje esamam vietinės reikšmės keliui (Žvaigždžių g.).
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės juosta ir apsaugos zona nustatoma Akmeninė upeliui. Šio upelio apsaugos zona sutampa su pakrantės juosta.
- Elektros oro linijų apsaugos zonos nustatomos visoms teritorijoje esamoms žemos įtampos elektros oro linijoms, bei planuojamos teritorijos pietinėje dalyje, teritoriją kertančioms 35 kV ir 10 kV elektros oro linijoms.



SUTARTINIAI ŽENKLAI

	Kultūros paveldo objektas, registro kodas		Kelio apsaugos zona, 10 - zonos plotis, m		Vandens telkinų pakrančių apsaugos juosta 2 - pakrantės apsaugos juostos plotis, m		trečia grupė,
	Gamtos paveldo objektas		Geležinkelio apsaugos zona, 100 - zonos plotis, m		Vandens telkinio apsaugos zona		ketvirta grupė
	Gamtos paveldo objekto apsaugos zona		Kultūros paveldo objekto apsaugos nuo fizinio poveikio pozonis		Vandens telkinio pakrančių apsaugos juosta		Karštinio regiono apsaugos rajonas
	Tradicinio laidojimo kapinių teritorija		Kultūros paveldo objekto vizualinės apsaugos pozonis		Molėtų astronomijos observatorijos apsaugos zonos riba		Požeminių ryšių kabelio apsaugos zona.
	Kultūros paveldo objektas		Tradicinio laidojimo kapinių teritorijos sanitarinės apsaugos zona, 300 - zonos plotis, m		Kurortų apsaugos zonos: pirmoji (griežto režimo) juosta,		Saugotinas želdinys (medžiai ir krūmai), augantis ne miškų ūkio paskirties žemėje
	Gamtos paveldo objektas		Elektros oro linijos apsaugos zona		antroji (apribojimų) juosta,		Žuvininkystės tvenkinių apsaugos juostos
	Šaltiniai		Magistralinio dujotiekio apsaugos zona		trečioji (stebėjimų) juosta		Krašto apsaugos objektų įtakos zonos
	Natura 2000 teritorijos riba (paukščių apsaugai svarbi teritorija ir buveinių apsaugai svarbi teritorija)		Magistralinio naftotiekio apsaugos zona		Aerodromų apsaugos ir sanitarinės apsaugos zonos		Buitinių atliekų švartymo sanitarinė apsaugos zona
	Draustinio, rezervato riba		Magistralinio natotiekio apsaugos zona		Aerodromų apsaugos 5 100, 15 000 m zonos		Kietųjų buitinių ir pavojingų atliekų švartymai ir aikštelės
	Rezervatinės apyrbės riba		Jūrų uosto rezervinės teritorijos		Hidrometeorologijos stoties sklypas		Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zona
	Saugomųjų teritorijų buferinės apsaugos zona		Rekreacinės teritorijos		Hidrometeorologijos stoties apsaugos zona		Suskytintų dujų įrenginių, pilstymo stočių, degalinių, dujų balionų apsaugos zona
	Atkūnamųjų sklypai ir genetiniai sklypai		Natūralios pievos bei ganyklos		Pastatas, kuriame laikomi ūkiniai gyvūnai		Suskytintų dujų įrenginių, pilstymo stočių, degalinių, dujų balionų apsaugos zona
	Biosferos poligono, biosferos rezervato teritorijos riba		Valstybinių (nacionalinių ir regioninių) parkų apsaugos zona		Mėšlo ir srutų kaupimo įrenginys		Kuro tiekimo bazių, degalinių ir kietojo kuro cechų apsaugos zona
	Neakmenavacinės saugomųjų teritorijų funkcinio prioriteto zonos riba		Miško naudojimo apribojimai		Pastatų, kuriuose laikomi ūkiniai gyvūnai, su esančiais prie jų mėšlo ir srutų kaupimo įrengimais arba be jų, sanitarinės apsaugos zona		Pelkės
	Nacionalinio, regioninio parko riba				Karštinio regiono zonos: pirmą grupę,		Išvalgyti naudojamų iškasenų telkiniai, žučių išsekimai patvirtinti
					antro grupę,		Perspektyvūs naudingųjų iškasenų plotai
							Buvę (išeksploatuoti, reikultuoti) naudingųjų iškasenų plotai
							Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos:

Didžioji planuojamos teritorijos dalis yra sausinama.
Planuojamos teritorijos sausinimas:

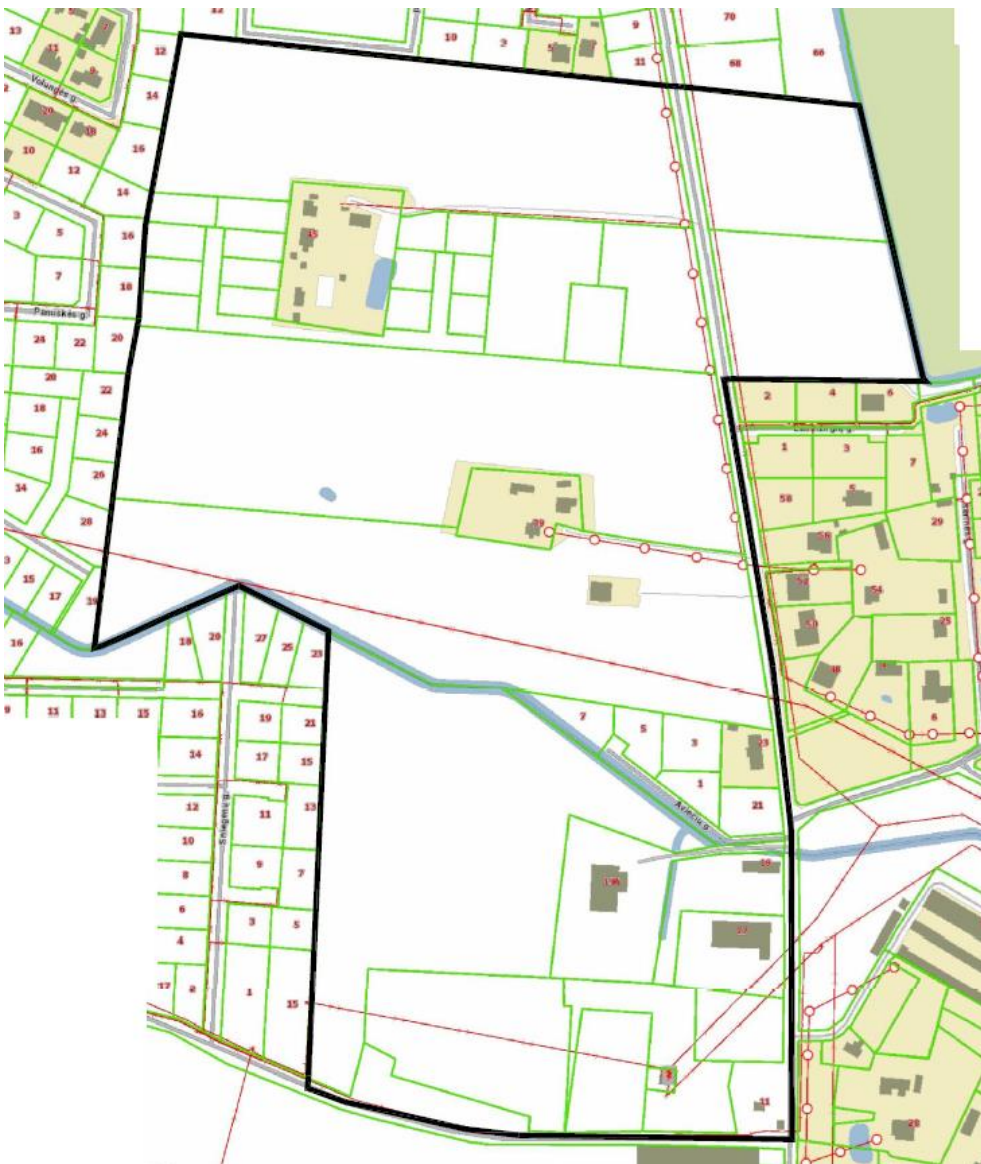


- ▲ Blogos būklės melioruoti žemės plotai
- ▲ Iš apskaitos išimti melioruoti plotai
- ▷ Melioracijos statinių projektų ribos
- ▲ Melioruoti žemės plotai

•Elektros ir dujotiekio tinklų išvystymas planuojamoje teritorijoje



- ESO dujų tinklai
- Didelio slėgio skirstomasis vamzdynas —
- Vidutinio slėgio skirstomasis vamzdynas —
- Mažo slėgio skirstomasis vamzdynas —
- Teritorijos su patvirtintomis prijungimo sąlygomis



- ESO elektros tinklai
- Atramos ○
- Transformatorinė ⚡
- 35kV oro linija ←
- 10kV oro linija ←
- 0.4kV oro linija ←
- 0.4 kV požeminė linija ×
- 10 kV požeminė linija —

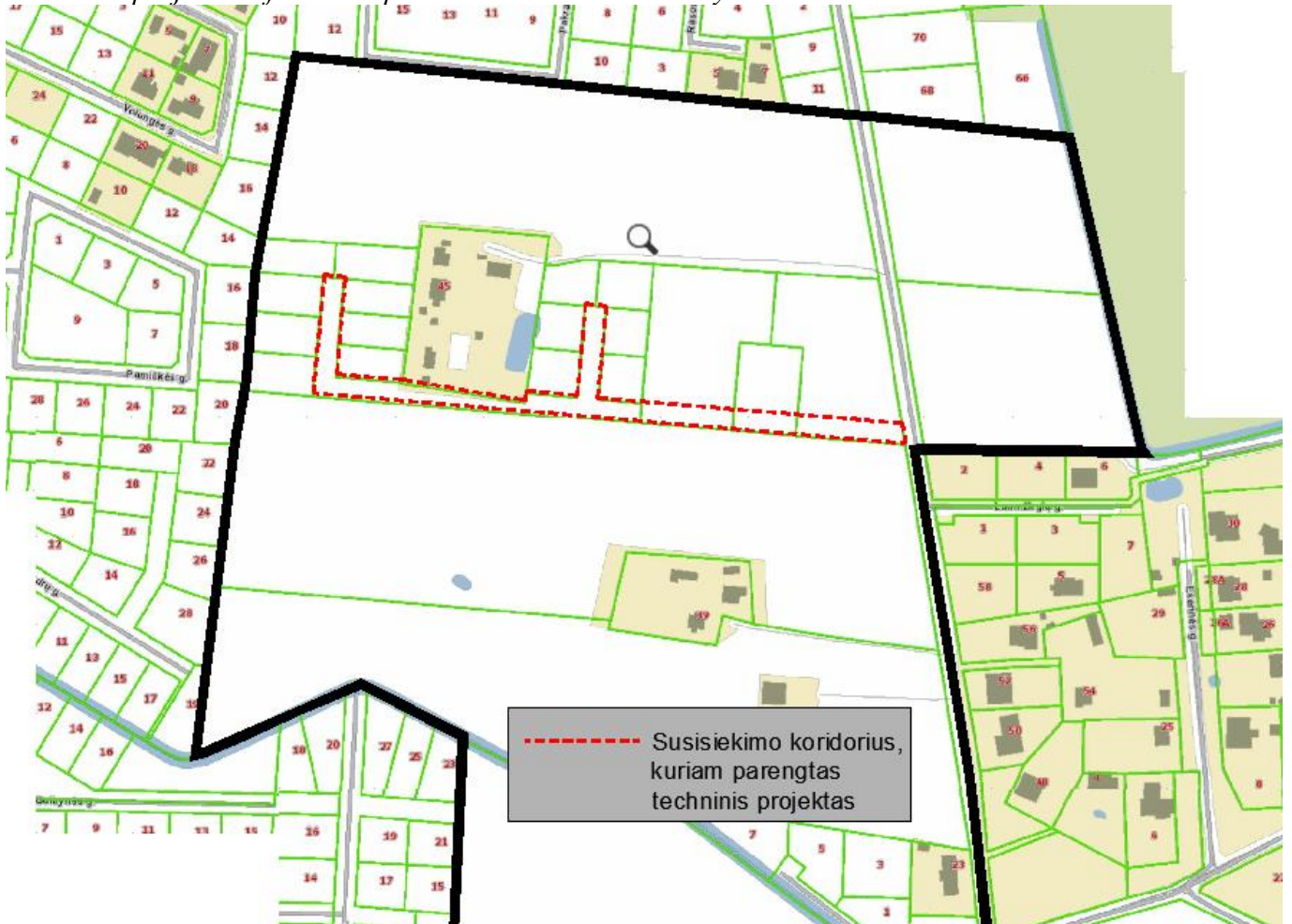
Šalia planuojamos teritorijos iš rytų pusės išsidėstę žalieji plotai, kuriuos sudaro IV miškų grupė – Ūkiniai miškai.

Miško žemės išsidėstymas šalia planuojamos teritorijos:



Planuojamoje teritorijoje dalis gatvių yra be pavadinimų, tačiau jos suplanuotos parengiant techninį projektą (Žr. Privažiavimo prie sklypo (kad. Nr. 5270/0008:1518), esančio Kauno r. sav. Raudondvario sen., Didvyrių k. nuo Didvyrių g. projektą):

Techniniu projektu suformuoto privažiavimo vietos išsidėstymas:



Privažiavimo prie sklypo (kad. Nr. 5270/0008:1518), esančio Kauno r. sav. Raudondvario sen., Didvyrių k. nuo Didvyrių g. projektas:



Planuojamoje teritorijoje parengti trys teritorijų planavimo dokumentai – detalieji planai (DP):

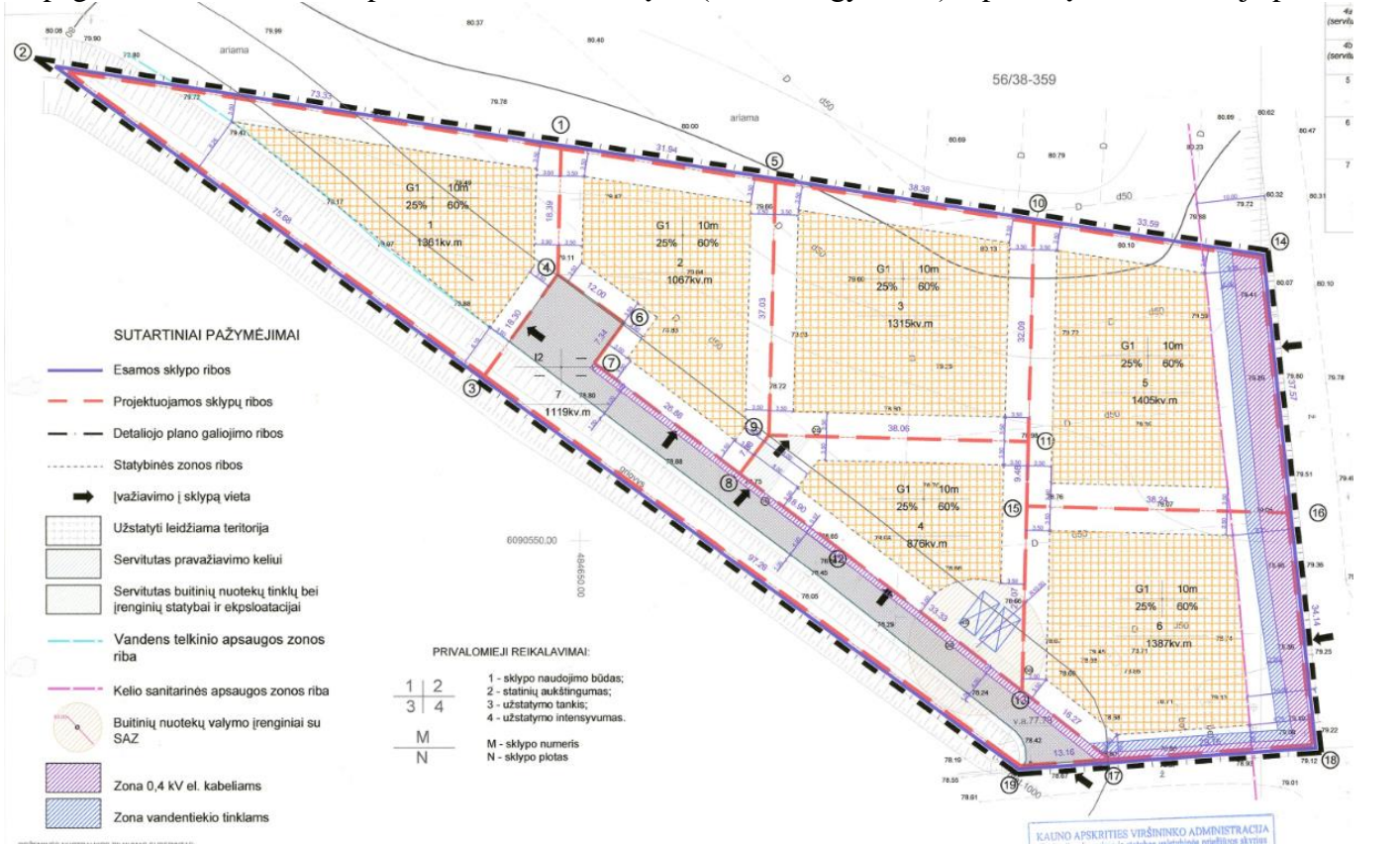


- Registruotų TPD ribos
- Kitos reikšmės
- Detalusis planas
- Savivaldybės dalies bendrasis planas

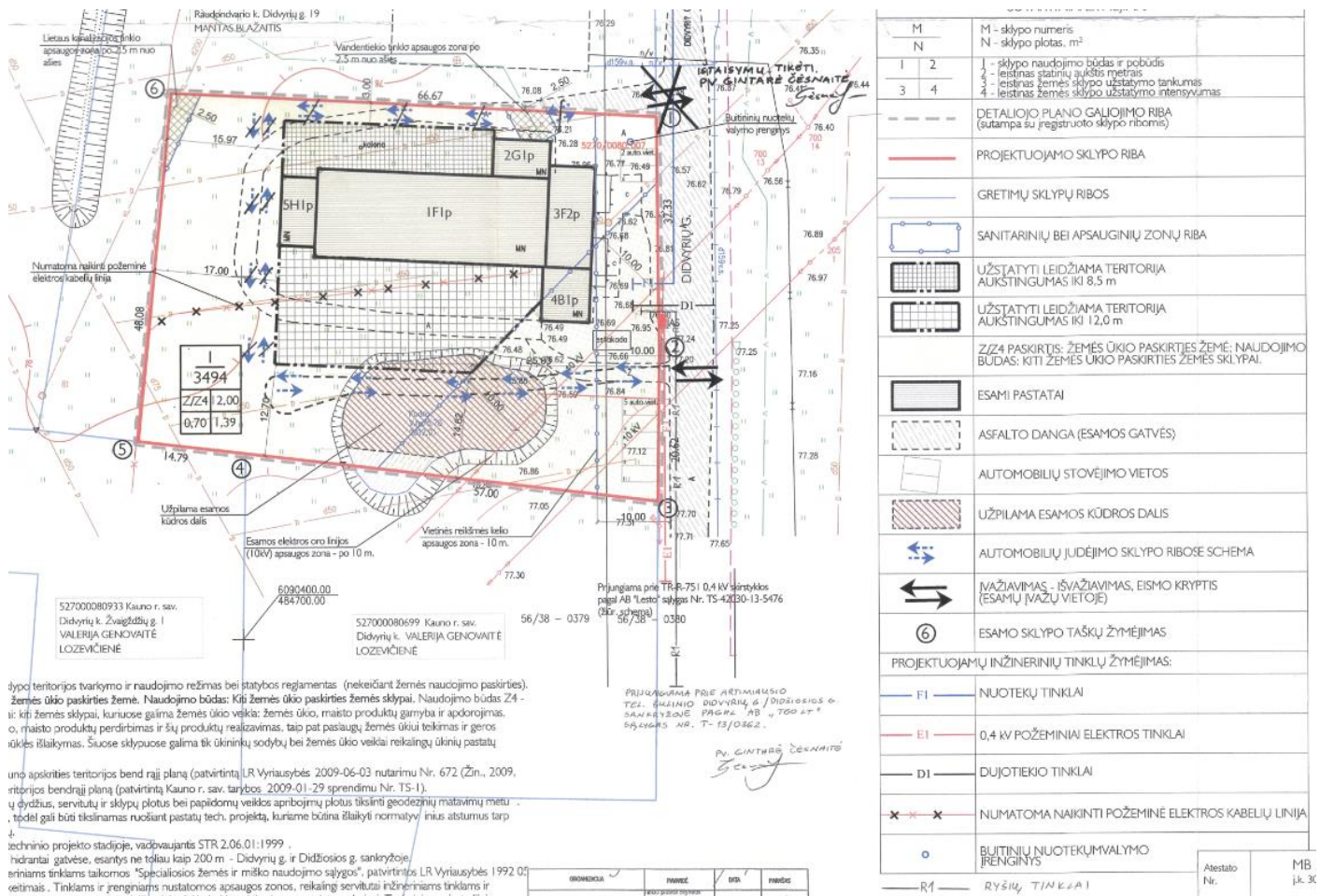
DP Nr. 1 - Ištrauka iš (T00025722) Sklypų Nr.5270/0008:137; 5270/0008:619; 5270/0008:825, Kauno r. sav., Raudondvario sen., Didvyrių k., plotai 20109 kv. m., 65242 kv.m., 3667 kv.m., sujungimo ir padalijimo į iki 58 sklypų, dalies sklypų pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimas iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios teritorijos/ mažaukščių gyvenamųjų namų statybos), teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo bei statybos reglamento nustatymo, detaliojo plano:



DP Nr. 2 - Ištrauka iš (T00027034) Skl.Nr.620, Didvyrių k., Raudondvario sen., Kauno r., kurio pl. 8531kv. m, pagrind. tiksl. žem. naud. pask. keit. iš žem. ūk. į kt. (mažauk.gyv.n.st.) ir padal. į 7 skl, detaliojo plano:



DP Nr. 3 - Ištrauka iš (T00075157) Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Didvyrių g. 17, sklypo kadastrinis Nr. 5270/0008:1007, detaliojo plano:



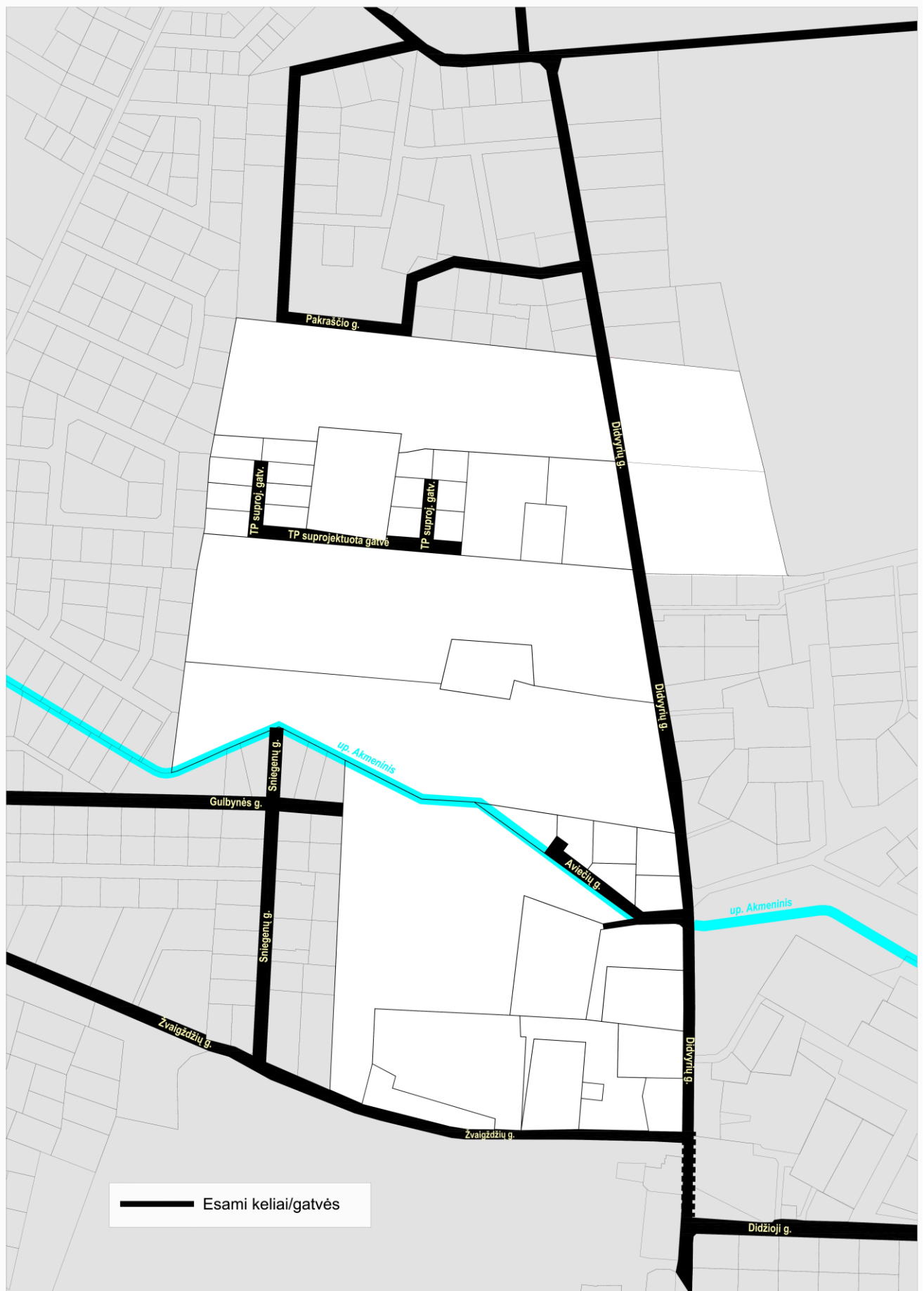
REIKALAVIMAI PANUOJAMAI TERITORIJAI PAGAL BENDROJO PLANO 1-OJO KEITIMO SPRENDINIUS

Pagal Kauno rajono teritorijos bendrojo plano 1 -ąjį pakeitimą, patvirtintą Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299 didžioji dalis planuojamos teritorijos priklauso plėtos teritorijoms siūlomoms vystyti iki 2019 m. laikotarpiu, kurioje patenka į U3 – Naujas gyvenamąsias teritorijas su vietiniais (polifunkciniais) centrais. Nedidelė pietinės teritorijos dalis, esanti šalia Žvaigždžių gatvės, patenka į Komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijas - P.1

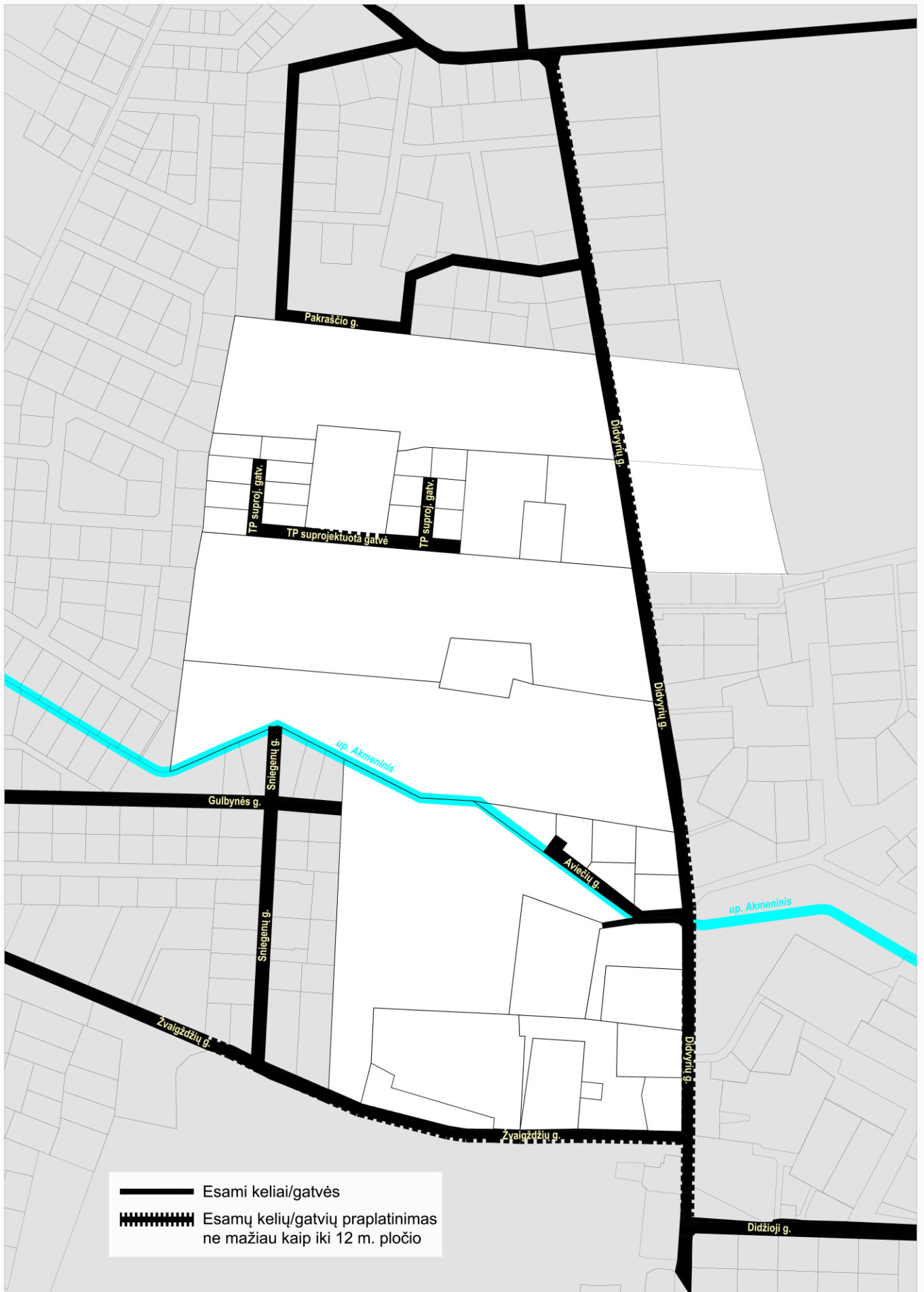
Teritorijose (U3) naujos apgyvendinamos teritorijos kuriamos kaip daugiaviečiai vienetai, kuriems galioja estetinė, kompozicinė, finansinė, saugos, higienos, gyvenimo ir aplinkos kokybės, inžinerijos, trečiųjų asmenų pagrįstų interesų įvertinimo reikalavimų visuma, pagrįsta profesine patirtimi ir logika. Bendrojo plano I pakeitime numatytos 6 teritorijos naujų miestelių kūrimui ties: Naujaisiais Bernatoniais; **Didvyriais**; Giraite; Šatijais; Virbališkiais; Alšėnais. Miesteliai kuriami pagal iš anksto parengtus išplanavimo projektus. Jų įgyvendinimas leidžiamas ne pavieniais namais, o tik išplanavimo projekte numatytais atskirais struktūriniais vienetais – kaimynų grupėmis, kvartalais, kompleksais. Mažiausias statybos vienetas – kaimynų grupė apie 50-60 namų. Tarp naujų užstatymų neturi likti neužstatytų ir nenaudojamų sklypų.

GATVIŲ IR KELIŲ INFRASTRUKTŪRA

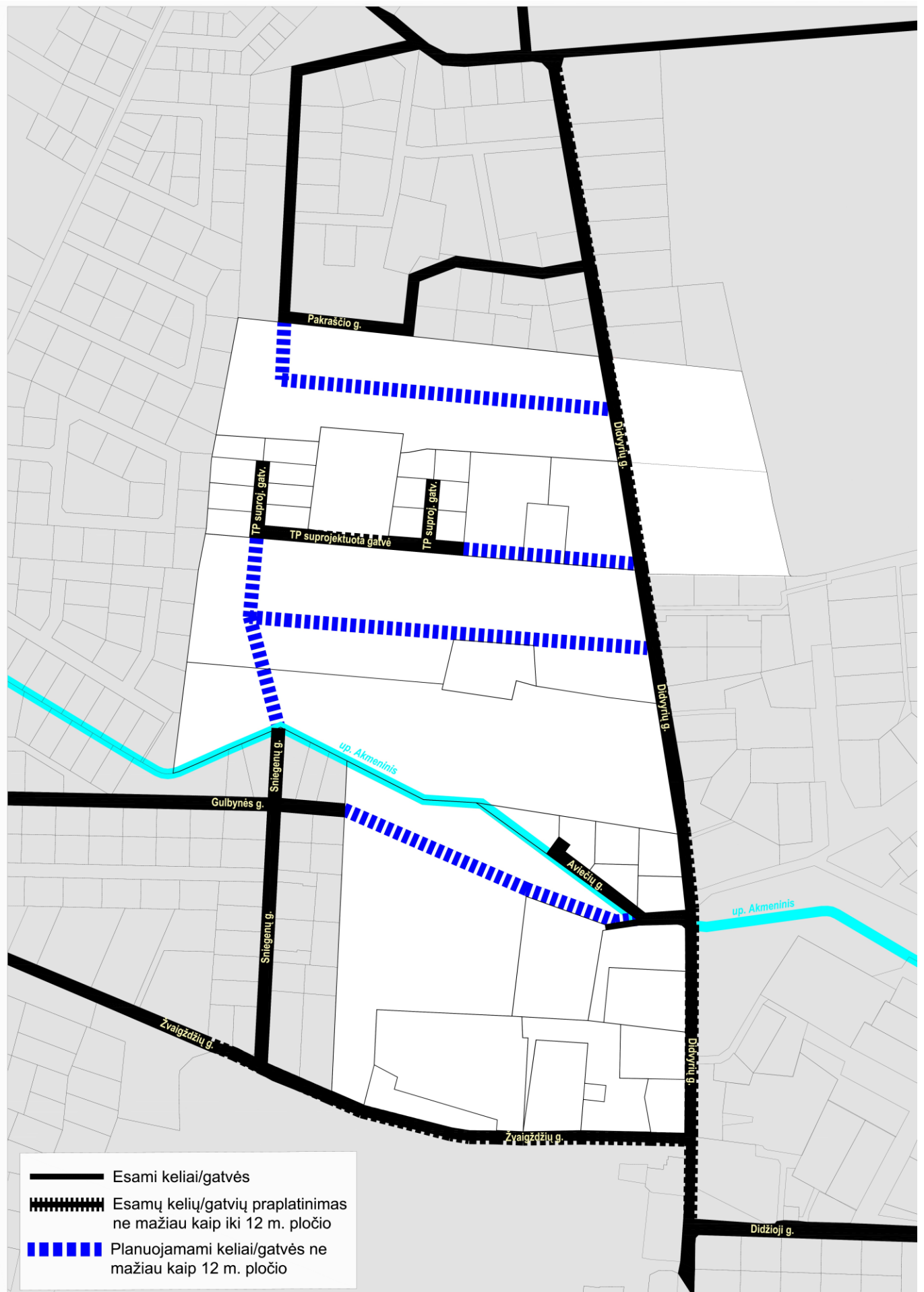
Pagrindinė susisiekimo su planuojama teritorija jungtis yra vietinės reikšmės KK141 – krašto kelias, jungiantis Kauną ir Klaipėdą, per Jurbarką ir Šilutę, nuo kurio teritoriją jungia Didvyrių ir Žvaigždžių gatvės.



Esamus kelius/gatves, numatoma platinti nemažiau kaip iki 12 m. pločio.

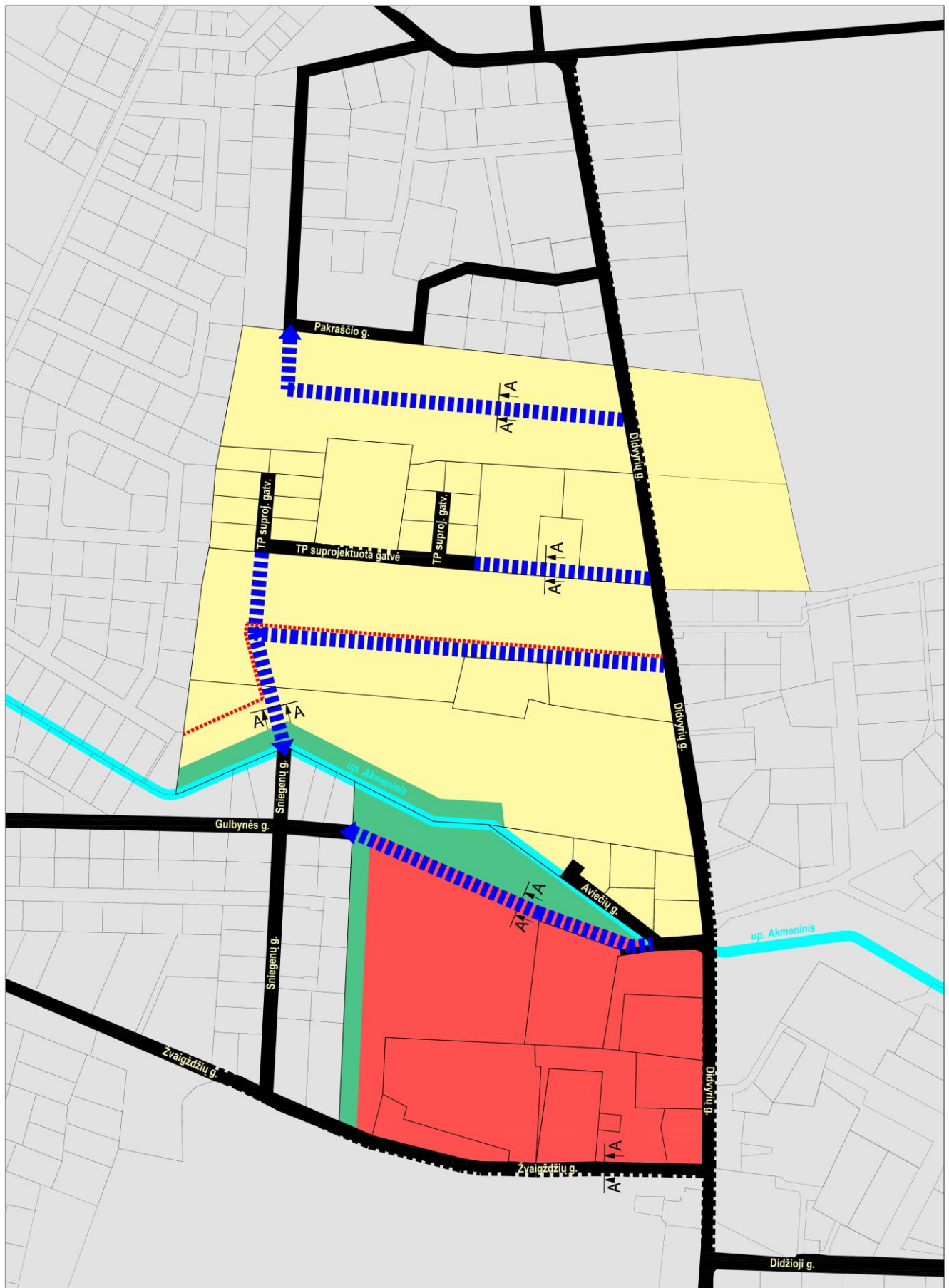


Naujai planuojamos jungtys numatomos gerinti susisiekimo infrastruktūrą tarp gretimų teritorijų, sudarant galimybę racionaliau formuoti gyvenamąsias teritorijas.




Naujai planuojami susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridoriai turi būti numatomi 12 m. ir platesni.


PLANAVIMO PROJEKTO ERDVINIAI SPRENDINIAI





 Vandens telkinių riba

 Esami keliai/gatvės

 Esamų kelių/gatvių praplatinimas
ne mažiau kaip iki 12 m. pločio

 Planuojama dviračių trasos jungtis
ne mažiau kaip 3 m. pločio

 Planuojami keliai/gatvės
ne mažiau kaip 12 m. pločio

 Planuojamų žaliosios jungtys
ne mažiau kaip 15 m. pločio

 Gyvenamoji teritorija

 Paslaugų teritorija

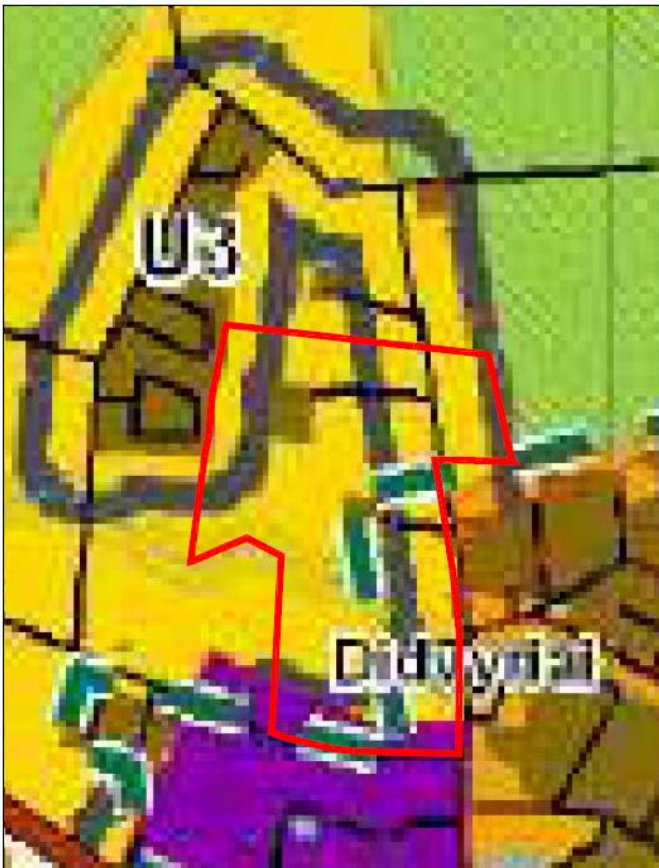
 Žaliosios jungtys / viešieji želdynai

ERDVINĖ STRUKTŪRA

Planuojama teritorija iš rytų ir šiaurės ribojasi su įregistruotais sklypais, iš vakarų - su miško sklypais ir Didvyrių gatve, iš pietų - su Žvaigždžių gatve.



Vadovaujantis Kauno rajono teritorijos bendrojo plano 1 -ąjį pakeitimu, patvirtintu Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299, planuojamos teritorijos didžioji dalis priklauso plėtros teritorijoms siūlomoms vystyti iki 2019 m. laikotarpiui, kuriose patenka į U3 – Naujas gyvenamąsias teritorijas su vietiniais (polifunkciniais) centrais. Nedidelė pietinės planuojamos teritorijos dalis patenka į Komerčinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijas – P.1.



Teritorijos pavadinimas	Žymėjimas	Esminis teritorijos požymis	Teritorijos naudojimo tipai	Galima pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (prioriteto tvarka)	Žemės naudojimo būdai	Reglamentuojami dydžiai RP palyginamoms teritorijoms				Teritorijos plėtojimo būdas					Papildomos sąlygos, pastabos			
						UŽSTATYMO REGULIANTAI Atsižvelgiant į urbanistinę situaciją, užstatymo reglamentai gali būti griežtesniam	7	8	9	10	11	12	13	14		15		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17		
URBANIZUOTOS IR URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS																		
Esamos užstatytos teritorijos	U.1	Užstatymo branduoliai: potencialios centrinės dalys ir integroti elementai	GC - Mišri centro teritorija	• Kitos paskirties žemė • Konservacinės paskirties žemė • Vandens ūkio paskirties žemė • Žemės ūkio paskirties žemė • Miškų ūkio paskirties žemė	Kitos paskirties žemė: • Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos • Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos • Visuomeninės paskirties teritorijos • Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos • Komercinės paskirties objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos • Rekreacinės teritorijos • Atskirųjų želdynų teritorijos	≤ 1,0	12,5	10%	GC - Užstatymo indikatoriai, UT max	p.2	+				p.21	+ pagrindinis planuojamos teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas ++ konversija - nykstanti žemės ūkio funkcija urbanizuojamos teritorijoje p.1 - užstatymas galimas pavieniais sklypuose arba jų grupėse, išlaikant maksimalią gyvenamųjų ir viešųjų pastatų užstatymo intensyvumą (10 namų/ha)		
	U.2	Esamos užstatymo tankinimo teritorijos				≤ 0,8	12,5	5%							p.2		+	p.12
	U.3	Naujos gyvenamosios teritorijos su vietiniais (daugiafunkciniais) centrais	≤ 0,8	12,5		p.2		++							p.1 p.3 p.7		p.12 p.21	Kaimynų grupių, kvartalų išplėtinimo projektai
	U.4	Vietiniai vystytini centrai: esamos užstatymo su socialine, inžinerine ir susisiekimo infrastruktūra plėtros teritorijos. 1. Baltaitės, 2. Čekiškės, 3. Ežerėlių, 4. Garliava, 5. Karmėlavos, 6. Raudošonėlių, 7. Ringaudų, 8. Vandžiogalės, 9. Vilkių	≤ 0,8	12,5		p.2		++							p.1 p.7		p.12 p.21	Brandiškas planas
	U.5	Stambių daugiafunkčių gyvenamųjų kompleksų plėtra (tepiniai užstatymai)	≤ 0,6	8,5		p.2									p.1 p.4 p.2 p.7		p.12 p.21	Stambaus komplekso išplėtinimo projektai (konceptinė zonos schema)
Plėtros teritorijos siūlomos vystyti 2019 m. - 2029 m. laikotarpiu	U.6	Neprieštinių plėtros kaimai	GV - gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai	• Kitos paskirties žemė • Žemės ūkio paskirties žemė • Konservacinės paskirties žemė • Vandens ūkio paskirties žemė • Miškų ūkio paskirties žemė	Kitos paskirties žemė: • Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos • Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos • Visuomeninės paskirties teritorijos • Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos • Komercinės paskirties objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos • Rekreacinės teritorijos • Atskirųjų želdynų teritorijos	≤ 0,6	8,5		GV - gyvenamasis paskirties sklypas ≤ 0,6 Nep gyvenamasis paskirties sklypas ≤ 0,8	p.2	p.5	p.1 p.7 p.21	p.12 p.21	Stambaus komplekso išplėtinimo projektai (konceptinė zonos schema)	p.5 - galimas statinių rekonstrukcija, modernizavimas esamo komplekso užstatymo ribose, tarp esamų ir naujų užstatymo neturi būti neužstatyti ir neušaudijami sklypai			
	U.7	Esamų linijinių struktūrų plėtros teritorijos	GG - gyvenamoji teritorija	• Kitos paskirties žemė • Žemės ūkio paskirties žemė • Konservacinės paskirties žemė • Vandens ūkio paskirties žemė • Miškų ūkio paskirties žemė	Kitos paskirties žemė: • Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos • Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos • Visuomeninės paskirties teritorijos • Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos • Komercinės paskirties objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos • Rekreacinės teritorijos • Atskirųjų želdynų teritorijos	≤ 0,4	8,5		GG - gyvenamasis paskirties sklypas ≤ 0,6 Nep gyvenamasis paskirties sklypas ≤ 0,8	p.2	p.5	p.1 p.6 p.7	p.12 p.21	p.6 - plėtra laisvą vidinių erdvių ar išorinės tūso principais, išlaikant iš esmės analo giską konkretias vietoves užstatymo morfologinį tipą, t.y. leidžiamas esamos gyvenamosios vietovės struktūros tankinimas p.7 - privola sąlyga - centralizuoti inžinerinių tinklų funkcionavimas ne toliau kaip 100 m nuo sklypo ribos. Si maustata netinkama linijinių struktūrų teritorijose, kur centralizuoti inžinerinių tinklų nėra p.8 - siekiant efektyvumą ir išnaudoti esančią inžinerinę infrastruktūrą, 100 m atstumu nuo centralizuotų tinklų, rekomenduojama nauja urbanizacija užstatant išorines plėtros teritorijas kompaktiško užstatymo principu, t.y. jeigu sklypas arba jo dalis patenka į esančių tinklų pasiekiamumo zoną, visame sklype galimas paskirties keitimas pagal bendrosios planų numatytą reglamentą. Pasklaidus naujas tinklus antikinama pėčias į tinklų pasiekiamumo zoną (100 m nuo esančių tinklų), kuriuose galioja U. 8 reglamentai p.9 - nurodytose teritorijose galimas pavienių ir sodelių (maždaug 3000 gyvenamųjų namų) įkūrimas tarp esamo užstatymo (ne toliau kaip 100 m iki esamo užstatymo) ir teptinis urbanizavimas į šoną, išlaikant esančių teritorijų morfologiją (tosegiuotis besiribojančių valdų) principą p.10 - Statiniai statiniai ir/ar pastatai neturi trukti oro uosto navigacinių ir meteorologinių žemėlapių efektyvumą veikimo, jų išdėstymo vieta, aukštis, statybinis medžiagų ir kt. kriterijai, kurie gali trukti pagrindinę oro uosto veiklą, turi būti suderinti su Civilinės aviacijos administracijos ir VJ "Oro navigacija" p.11 - apribojami aplink esančių teritorijos nustatomi pagal oro uosto individualios projektavimo ir planavimo dokumentus, į metu atkurti skaičiavimus, bet Specializacijos žemės ir miško naudojimo sąlygas p.12 - gamtinio karkaso teritorijose, patenkančiose į plėtros teritorijas, siekiant išvengti sklypų skaidymo ir "betiecinylkumo" yra siūlomas paskirties keitimas pagal zonių nustatytą reglamentą. Nurodytose teritorijose galios specifinės tos teritorijos naudojimo nuostatos, t.y. privola važiavimas gamtinio karkaso nuostatomis ir yra nerekomenduojama pastatų statyba, prioritetas teikiamas gamtinio karkaso teritorijų formavimui ir palaikymui (ir, atskirą kartą 9 sklypų ir "Gamtinio karkaso brėžinį"				
Teritorijos, kuriose nerekomenduojama plėtra	U.8	Esamų tinklų pasiekiamumo zonos: esamos teritorijos vienbučių ir dvibučių namų statybai	GV - gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai	• Kitos paskirties žemė • Žemės ūkio paskirties žemė • Vandens ūkio paskirties žemė • Miškų ūkio paskirties žemė	Kitos paskirties žemė: • Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos • Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos • Komercinės paskirties objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos • Rekreacinės teritorijos	≤ 0,4	8,5		GV - gyvenamasis paskirties sklypas ≤ 0,6 Nep gyvenamasis paskirties sklypas ≤ 0,8	p.2	p.5	p.1 p.7 p.8 p.22	p.12 p.21					
	U.9	Pavieniai statiniai ir jų grupės žemės ūkio teritorijose	ZU - užstatoma žemės ūkio teritorija	• Žemės ūkio paskirties žemė • Konservacinės paskirties žemė • Vandens ūkio paskirties žemė • Kitos paskirties žemė • Miškų ūkio paskirties žemė	Kitos paskirties žemė: • Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos • Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos • Rekreacinės teritorijos	≤ 0,6	8,5		ZU - užstatomas paskirties sklypas ≤ 0,6 Nep užstatomas paskirties sklypas ≤ 0,8	p.5		p.9	+	p.21				
Mokslu ir studijų fondo teritorijos	V.1	Mokslu ir studijų centras	SK - Specializuotų kompleksų teritorijos	• Kitos paskirties žemė • Konservacinės paskirties žemė • Vandens ūkio paskirties žemė • Žemės ūkio paskirties žemė • Miškų ūkio paskirties žemė	Kitos paskirties žemė: • Visuomeninės paskirties teritorijos • Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos • Komercinės paskirties objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos • Rekreacinės teritorijos	≤ 2,0	12,5		SK - specializuota paskirties sklypas ≤ 0,8 Nep specializuota paskirties sklypas ≤ 0,8	p.5	+			p.12				
	P.1	Komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	GC - Mišri centro teritorija	• Kitos paskirties žemė • Konservacinės paskirties žemė • Vandens ūkio paskirties žemė • Miškų ūkio paskirties žemė	Kitos paskirties žemė: • Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos • Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos • Visuomeninės paskirties teritorijos • Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos • Komercinės paskirties objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos • Rekreacinės teritorijos • Atskirųjų želdynų teritorijos	≤ 0,8	12,5		GC - gyvenamasis paskirties sklypas ≤ 0,6 Nep gyvenamasis paskirties sklypas ≤ 0,8	p.2		++	p.1 p.7 p.21	p.12 p.21				
	P.2.1	Komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos su papildoma infrastruktūra	PA - Paslaugų teritorija PR - Pramonės ir sandėliavimo teritorija	• Kitos paskirties žemė • Vandens ūkio paskirties žemė • Konservacinės paskirties žemė • Žemės ūkio paskirties žemė • Miškų ūkio paskirties žemė	Kitos paskirties teritorijos: • Visuomeninės paskirties teritorijos • Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos • Komercinės paskirties objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos • Atskirųjų želdynų teritorijos	≤ 2,5	30		PA - paslaugų paskirties sklypas ≤ 0,8 PR - pramonės ir sandėliavimo paskirties sklypas ≤ 0,8			++	+	p.12 p.21				
Veslo ir gamtinio potencialo plėtros teritorijos	P.2.2		PA - Paslaugų teritorija PR - Pramonės ir sandėliavimo teritorija	• Kitos paskirties žemė • Vandens ūkio paskirties žemė • Konservacinės paskirties žemė • Žemės ūkio paskirties žemė • Miškų ūkio paskirties žemė	Kitos paskirties teritorijos: • Visuomeninės paskirties teritorijos • Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos • Komercinės paskirties objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos • Atskirųjų želdynų teritorijos	≤ 2,5	30		PA - paslaugų paskirties sklypas ≤ 0,8 PR - pramonės ir sandėliavimo paskirties sklypas ≤ 0,8			++	+	p.12 p.21				
	P.2.2		PA - Paslaugų teritorija PR - Pramonės ir sandėliavimo teritorija	• Kitos paskirties žemė • Vandens ūkio paskirties žemė • Konservacinės paskirties žemė • Žemės ūkio paskirties žemė • Miškų ūkio paskirties žemė	Kitos paskirties teritorijos: • Visuomeninės paskirties teritorijos • Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos • Komercinės paskirties objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos • Atskirųjų želdynų teritorijos	≤ 2,0	20		PA - paslaugų paskirties sklypas ≤ 0,8 PR - pramonės ir sandėliavimo paskirties sklypas ≤ 0,8					p.17 p.12 p.21				

Žemės ūkio teritorijos	Z.1	Žemės ūkio teritorijos	<ul style="list-style-type: none"> • Žemės ūkio paskirties žemė • Miškų ūkio paskirties žemė • Vandens ūkio paskirties žemė • Kitos paskirties žemė 	<ul style="list-style-type: none"> • Sausiškumo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos • Sausiškumo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos • Naudingųjų iškasenų teritorijos 	≤ 0,6	8,5	Negyvenamosios paskirties objekte: 0,8													p.13 - galimas esamų perspektyvų sodybų, jų priklausančių, žemės ūkio pastatų ir kompleksų modernizavimas, ūkininko sodybų statyba, vadovaujantis Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymu (1999 m. gegužės 4 d. Nr. VIII-1159); Lietuvos Respublikos statybos įstatymu (1996 m. kovo 19 d. Nr. I-1240).
	ZN - Neužstatoma žemės ūkio teritorija																			ZU - Užstatoma žemės ūkio teritorija
Žemės ūkio teritorijos	Z.2	Žemės ūkio teritorijos rekomenduojamas miškų sodinti, vadovaujantis Kauno raj. miškų ūkio teritorijos žemėtvarkos schema	<ul style="list-style-type: none"> • Žemės ūkio paskirties žemė • Miškų ūkio paskirties žemė • Vandens ūkio paskirties žemė • Kitos paskirties žemė 	<ul style="list-style-type: none"> • Sausiškumo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos • Sausiškumo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos • Naudingųjų iškasenų teritorijos 	≤ 0,6	8,5	Negyvenamosios paskirties objekte: 0,8													p.15 - miškų ūkio paskirties žemėje galima st atyti tik medicinos sandėlius bei kitas su mišku susijusias funkcijas. Valstybinės reikšmės miškuose draudžiama statyti ir eksploatuoti naudingųjų iškasenų karjeras. Vadovantis Specialiosiomis žemės ir miško naudojimo sąlygomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimas Nr. 343, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. gruodžio 29 d. nutarimo Nr. 1640 redakcija); Lietuvos Respublikos Miškų įstatymu (1994 m. lapkričio 22 d. Nr. I-671)).
	ZN - Neužstatoma žemės ūkio teritorija																			ZU - Užstatoma žemės ūkio teritorija
Miškų ūkio teritorijos	M.1	Valstybinis miškas	<ul style="list-style-type: none"> • Miškų ūkio paskirties žemė • Žemės ūkio paskirties žemė • Vandens ūkio paskirties žemė • Kitos paskirties žemė 	<ul style="list-style-type: none"> • Sausiškumo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos • Sausiškumo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos • Rekreacinės teritorijos • Naudingųjų iškasenų teritorijos • Atskirųjų želdynų teritorijos 	≤ 0,6	8,5	Negyvenamosios paskirties objekte: 0,8													p.17 - kultūros paveldo objektų teritorijoje sklypų skaidymas ar plėtra draudžiama
	M.2																			Privatus miškas
																				p.19 - laikus eksploatuoti buvusius žemės gelmius iškilus būtina juos rekonstruoti paruošiant žemę tolesniam jos naudojimui: atstatant buvusią būklę ar pakeičiant kita, pvz., buvusią žemės ūkio paskirties žemę paverčiant mišku, vandens telkiniu, rekreacine teritorija ir kt.
																				p.20 - priėmus sprendimą išeklių neeksploatuoti (suderinus su Geologijos taryba ir atlikus įstatymais numatytą procedurą) galima lokali gyvenamosios, komercinės paskirties, pramonės objekto statyba (Bendrojo plano numatytais atvejais, žr. grafines dalis) su privaloma sąlyga - prisijungimas prie centralizuotų inžinerinių tinklų, jei numatoma 5 ir daugiau gyvenamųjų vienetų

Planavimo projektu erdvinė teritorijos struktūra/plėtra parengta vadovaujantis principinėmis teritorijos vystymo strategijomis. Funkcinės zonos, numatytos pagal galimus teritorijos naudojimo tipus ir planuojamos teritorijos funkcines raidos prioritetą. Teritorijos planavimo procese nustatytos teritorijos raidos galimybės t. y. teritorijos plėtra, inžinerinių ir susisiekimo komunikacijų vystymo principai, bei koridoriai, taip pat numatomi bendrojo naudojimo želdiniai.

Naujai planuojami susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridoriai turi būti numatomi 12 m. ir platesni.

Planavimo metu teritorijoje išskiriami trys pagrindiniai teritorijos naudojimo tipai:

I - Gyvenamoji teritorija:

Šioje teritorijoje vyrauja gyvenamųjų pastatų statyba su jai reikalinga visa socialine infrastruktūra. t. y. su pavieniais įsiterpusiais komercinės paskirties objektų ir visuomeninės paskirties objektų teritorijos sklypais, reikalingais šios teritorijos socialinio gyvenimo kokybei ir vystymuisi. Šios teritorijoje numatomas užstatymo tipas - vienbutis ir dvibutis užstatymas. Naujai formuojamų žemės sklypų plotas, atsižvelgiant į aplinkui esančias susiformavusias gyvenamąsias teritorijas, ir jose vyraujančius sklypų plotų dydžius, turi būti ne mažesnis kaip 0.0700 ha. Teritorijai taikomus užstatymo rodiklius žiūrėti reglamentų lentelėje;

II - Paslaugų teritorija:

Šioje teritorijoje planuojama komercinių, bei visuomeninių pastatų statyba, su joje įsiterpusia gyvenamųjų pastatų statyba; Teritorijoje galimi užstatymo tipai - laisvo planavimo; Teritorijai taikomus užstatymo rodiklius žiūrėti reglamentų lentelėje;

III - Bendrojo naudojimo erdvių, želdynų teritorijos:

1. Atskirųjų želdynų teritorijos:

Žaliosios jungtys / viešieji želdynai:

a) I apsauginių želdinių zonos - tai suformuotos želdynų juostos, skirtos apsaugoti gyvenamąsias teritorijas nuo paslaugų teritorijos, kurioje gali vykti intensyvesnis eismas, padidėti taršos ir triukšmo lygis. Šiuo projektu numatomos ne siauresnės kaip 15 m. pločio apsauginės želdinių juostos, kuriose galima įrengti dviračių ir pėsčiųjų takus.

b) Rekreacinių želdinių zonos - tai želdynų plotai, numatomi šalia sureguliuoto up. Akmeninis. Suformuoti želdynų plotai, skirtos gyventojų poilsiui, laisvalaikio praleidimui.

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

Želdynų zonos numatomos atsižvelgiant į poilsiui tinkamų zonų poreikį - tai teritorija skirta poilsiui, sportui, laisvalaikio praleidimui. Kadangi formuojant kvartalus, vietinio želdyno didžiausias pasiekiamumo spindulys (atstumas nuo kvartalo grupės gyventojų iki želdyno) turi būti ne didesnis kaip 300 m, o iki

rajoninio želdyno didžiausias spindulys - 800 m. Jeigu šie atstumai didesni, kvartaluose turi būti numatomi papildomų atskirųjų želdynų plotai, kurių plotas skaičiuojamas 15 kv. m. vienam gyventojui. Planuojama teritorija išsidėsčiusi šalia esamų miško teritorijų. Toliausiai išsidėsčiusios gyvenamosios teritorijos nuo esamų miškų teritorijų nutolusios apie 550 m., tai yra daugiau kaip 300 m. atstumu, todėl šio projekto sprendiniais numatomi papildomi žali plotai, skirti poilsiui.

Papildomų žalių plotų paskaičiavimas:

Gyvenamosioms teritorijoms priskirtas apie 17 ha plotas.

Tokiame plote gali išsidėstyti apie 243 mažiausio leistino ploto žemės sklypai, skirti gyvenamajai statybai. Preliminariai viename sklype gyvena apie 3 gyventojus. 1 gyventojui t. b. skiriama ne mažiau kaip 15 kv. m. papildomų žalių plotų. 243 sklypuose gyventų apie 729 gyventojai, t. y. 243 ž.sk.*3gyv.=729 gyventojai. 729 gyv. * 15 kv. m. žalių plotų = 10935 kv. m. t. y. 1.0935 ha. žaliųjų plotų. Pagal paskaičiavimus matome kad planuojamoje teritorijoje turi būti numatytas ne mažiau kaip 1.0935 ha papildomų žaliųjų plotas. Šio projekto sprendiniais numatyta apie 1.5 ha. teritorija, kuri priskiriama žaliesiems plotams, todėl laikome kad šio projekto sprendiniai užtikrins naujai besiformuojančių gyvenamųjų kvartalų papildomų atskirųjų želdynų poreikį.

Želdynų infrastruktūra gerins ir tiesioginės gyventojų ir viso Didvyrių kaimo aplinkos biologines - higienines, rekreacines, bei estetines savybes, mažins ne tik oro taršos, bet ir akustinio diskomforto zonas, tuo kompensuos transporto taršos augimą.

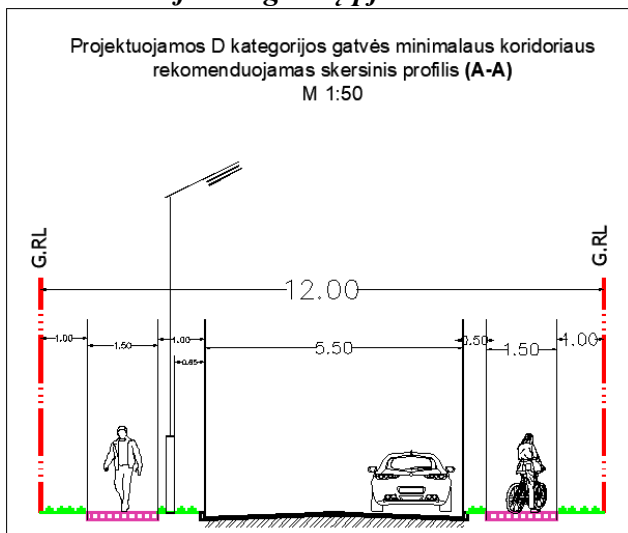
Numatomas esamų kelių/gatvių platinimas - šiuo projektu numatomas esamų aptarnaujančių kelių/gatvių platinimas iki ne mažiau kaip 12 m. pločio (žr. A-A pjūvį);

Keliai/gatvės platinamos nuo kelio/gatvės ašies į abi puses kiek įmanoma vienodu atstumu (išskyrus atvejus, kai šio projekto sprendiniais platinimas numatomas tik į vieną kelio pusę), kad bendras išplatinto kelio/gatvės plotis būtų ne mažiau kaip 12 m pločio (žr. A-A pjūvį).

Naujai planuojami susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridoriai turi būti numatomi ne siauresni kaip 12 m (žr. A-A pjūvį).

Gyvenamoji teritorija	Galimas užstatymo tankumas UT max:	Galimas užstatymo tankumas UI max:	Galimas aukštis H max:
Vyrauja vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statyba su jai reikalinga visa socialine infrastruktūra. t. y. su pavieniais įsiterpusiais komercinės paskirties objektų ir visuomeninės paskirties objektų teritorijos sklypais, reikalingais šios teritorijos socialinio gyvenimo kokybei ir vystymuis	Gyvenamai statybai: 40 proc. Negyvenamai statybai: 60 proc.	Gyvenamai statybai: 40 proc. Negyvenamai statybai: 60 proc.	Gyvenamai statybai: 8,5 proc. Negyvenamai statybai: 8,5 proc.
Paslaugų teritorija	Galimas užstatymo tankumas UT max:	Galimas užstatymo tankumas UI max:	Galimas aukštis H max:
Vyrauja komercinių, bei visuomeninių pastatų statyba, su joje įsiterpusiais vienbučių - dvibučių, bei daugiabučių gyvenamųjų pastatų statyba.	Negyvenamai statybai: 80 proc. Gyvenamai statybai: 40 proc.	Negyvenamai statybai: 80 proc. Gyvenamai statybai: 40 proc.	Negyvenamai statybai: 12,5 m. Gyvenamai statybai: 10 m.
Žaliosios jungtys / viešieji želdynai:	Galimas užstatymo tankumas UT max: -	Galimas užstatymo tankumas UI max: -	Galimas aukštis H max: -

Rekomenduojamas gatvių pjūvis:



Numatomas esamų kelių/gatvių platinimas - aptarnaujančių kelių/gatvių platinimas iki ne mažiau kaip 12 m. pločio (žr. A-A pjūvį); Keliai/gatvės platinamos nuo kelio/gatvės ašies į abi puses kiek įmanoma vienodu atstumu (išskyrus projekto sprendiniuose numatytus kitus platinimo būdus), kad bendras išplatinto kelio/gatvės plotis būtų ne mažiau kaip 12 m pločio (žr. A-A pjūvį).

Projekto vadovė

Sonata Liutkevičienė

