

PLANAVIMO PROJEKTO RENGIMO
AIŠKINAMASIS RAŠTAS
JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

Kauno r. sav. Užliedžių sen. Vijūkų k., planavimo projektas (konceptinė zonos schema) parengtas vadovaujantis:

- 2019 m. rugsėjo 16 d. Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. ĮS-1761. "Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-uoju keitimu numatytų planavimo projektų rengimo reikalavimų";
- Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-uoju keitimu, patvirtintu Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299 "Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo tvirtinimo";
- 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 ~ 63 ha teritorijos, esančios Kauno r. sav., Užliedžių sen. Vijūkų k., funkcines 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, Užliedžių sen. Vijūkų k., teritorijoje.

PLANAVIMO PROJEKTO RENGIMO PRINCIPINĖS NUOSTATOS

Projekto sprendiniai parengti vadovaujantis Kauno r. sav., Užliedžių sen. Vijūkų k., 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 Užliedžių sen. Vijūkų 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 63 ha teritorijai, kuri apima Kauno r. sav., Užliedžių sen. Vijūkų k., (schema pridedama prie Kauno rajono savivaldybės direktoriaus 2019-09-16 įsakymo Nr. 1761) ir galioja visiems toje teritorijoje rengiamiems žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams.

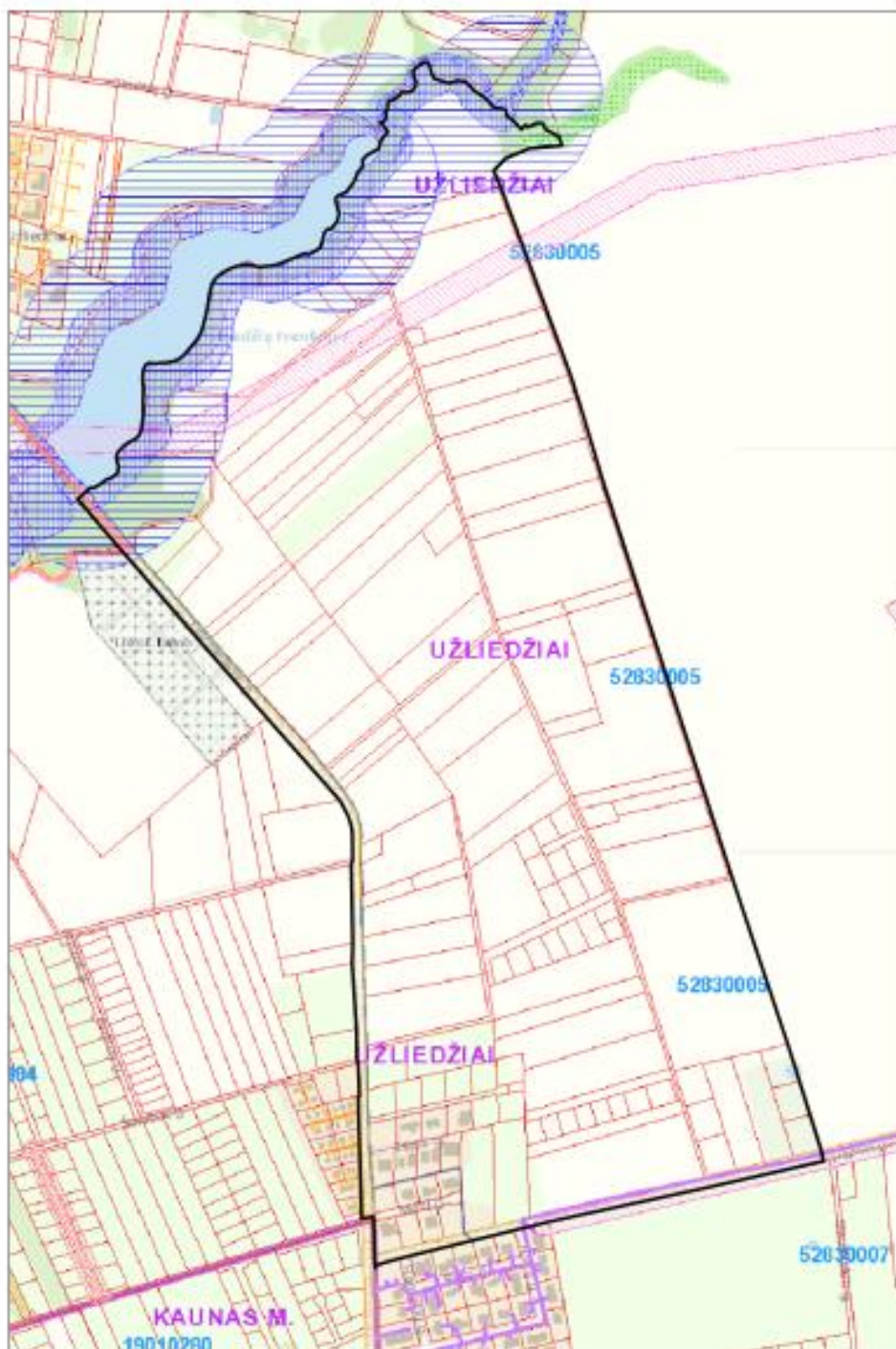
NORMATYVINIAI IR KITI PLANAVIMO APRIBOJIMAI BEI REIKALAVIMAI

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; Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos; Gamtinio karkaso nuostatai; Miško įveisimo ne miško žemėje taisyklės.
Kelių apsaugos zonos	Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos; LR Kelių įstatymas
Paviršinių vandens telkinių apsauga	Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos;

	iki BP pakeitimo rengimo pradžios parengti specialieji ir detalieji planai
Elektros oro linijų apsaugos zonos	Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos; Elektros tinklų apsaugos taisyklės;
Ryšių linijų apsaugos zonos	Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos;
Dujotiekio linijų apsaugos zonos	Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos;
Miško naudojimo apribojimas	Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos; LR Miško įstatymas; Žemės įstatymas;

- Kelių apsaugos zonos nustatomos tik pietinėje teritorijos dalyje esamam vietinės reikšmės keliui (Topolių g.).
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės juosta ir apsaugos zona nustatoma Užliedžių tvenkiniui ir Liedos upeliui.
- Elektros oro linijų apsaugos zonos nustatomos visoms teritorijos pietuose ir šiaurinėje dalyje esamoms 10 kV elektros oro linijoms.

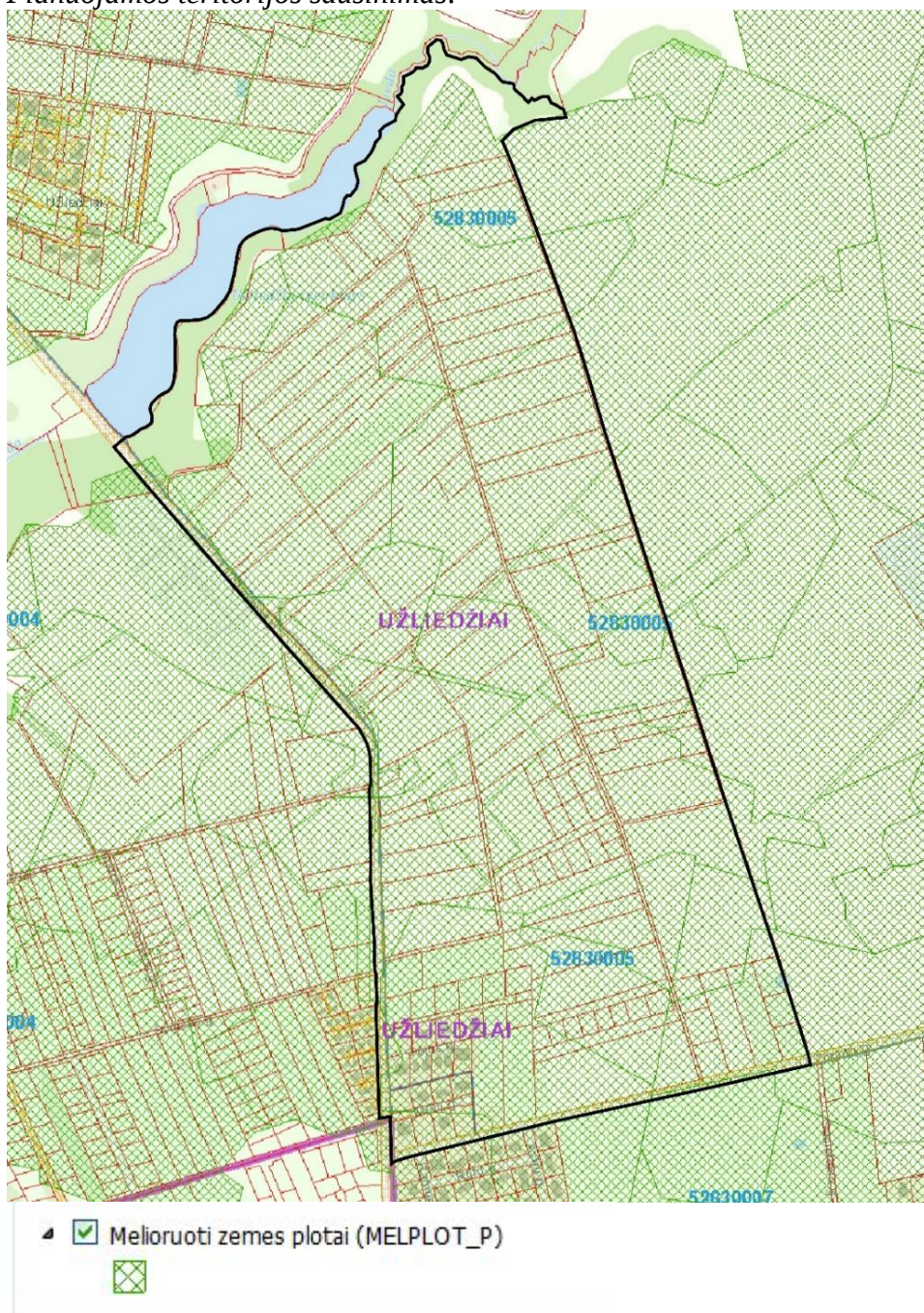


SUTARTINIAI ŽENKLAI

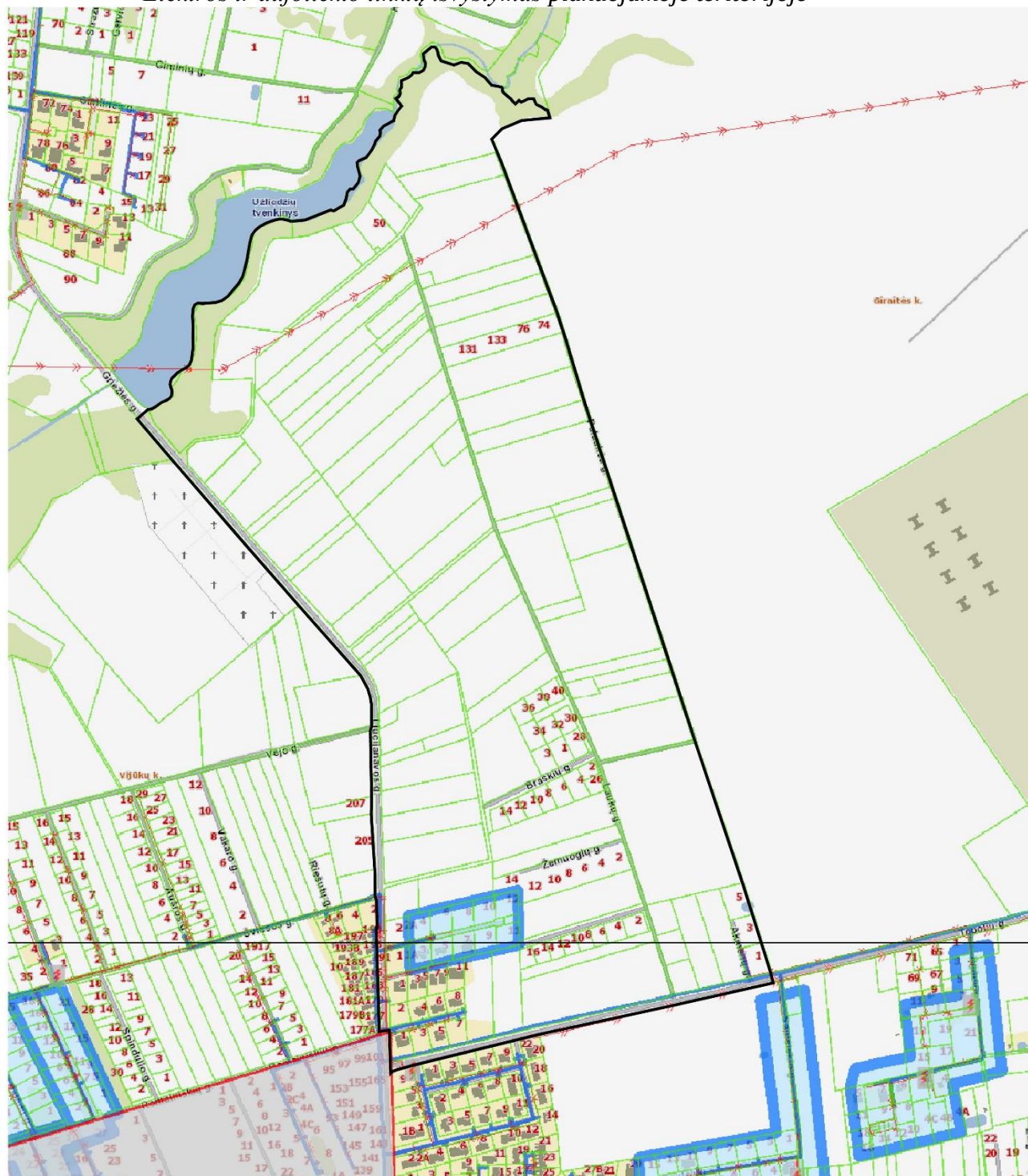
	Kultūros paveldo objektas, registro kodas		Kelio apsaugos zona, 10 - zonos plotis, m		Vandens telkinių pakrančių apsaugos juosta 2 - pakrantės apsaugos juostos plotis, m		trečia grupė.
	Gamtos paveldo objektas		Gelžinkelio apsaugos zona, 100 - zonos plotis, m		Vandens telkinio apsaugos zona		ketvirta grupė
	Gamtos paveldo objekto apsaugos zona		Kultūros paveldo objekto apsaugos nuo fizinio poveikio pozonis		Vandens telkinių pakrančių apsaugos juosta		Karstinio regiono apsaugos rajonas
	Tradicinio laidojimo kapinių teritorija		Kultūros paveldo objekto vizualinės apsaugos pozonis		Molėtų astronomijos observatorijos apsaugos zonos riba		Požminių 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 (pavaldžių apsaugai svarbi teritorija ir buvinių apsaugai svarbi teritorija)		Magistralinio naftotiekio apsaugos zona		Aerodromų apsaugos ir sanitarinės apsaugos zonos		Buitinių atliekų sąvartymų sanitarinė apsaugos zona
	Draustinio, rezervato riba		Jūrų uosto rezervinės teritorijos		Aerodromų apsaugos 5 100, 15 000 m zonos		Kietųjų buitinių ir pavojingųjų atliekų sąvartynai ir aikštelės
	Rezervatinės apyrbės riba		Rekreacinės teritorijos		Hidrometeorologijos stoties sklypas		Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zona
	Saugomųjų teritorijų buferinės apsaugos zona		Natūralios pievos bei ganyklos		Hidrometeorologijos stoties apsaugos zona		Susyskintų dujų įrenginių, pilstymo stočių, degalinių, dujų balionų apsaugos zona
	Aukšnamieji sklypai ir genetiniai sklypai		Valstybinių (nacionalinių ir regioninių) parkų apsaugos zona		Pastatas, kuriame laikomi ūkiniai gyvūnai		Kuro tiekimo bazų, degalinių ir kietojo kuro cechų apsaugos zona
	Biosferos poligono, biosferos rezervato teritorijos riba		Miško naudojimo apribojimai		Mėšlo ir srutų kaupimo įrenginys		Pelkės
	Nekonservacinės saugomųjų teritorijų funkcinio prioriteto zonos riba				Pastatų, kuriuose laikomi ūkiniai gyvūnai, su esančiais prie jų mėšlo ir srutų kaupimo įrengimais arba be jų, sanitarinės apsaugos zona		Išžalgyti naudingųjų iškasenų telkiniai, kurų iškeliai patvirtinti
	Nacionalinio, regioninio parko riba				Karstinio regiono zonos: pirma grupė,		Perspektyvūs naudingųjų iškasenų plotai
					antra grupė,		Buvę (išeksplotuoti, reikultuoti) naudingųjų iškasenų plotai
							Požminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos

Didžioji planuojamos teritorijos dalis yra sausinama. Šiaurinė planuojamos teritorijos dalis, ties Užliedžių tvenkiniu ir Liedos upeliu yra nesausinama.

Planuojamos teritorijos sausinimas:



Elektros ir dujotiekio tinklų išvystymas planuojamoje teritorijoje



☒ ☐ ESO elektros tinklai

☒ ☐ ESO dujų tinklai

☒ Atramos

☒ Didelio slėgio skirstomasis vamzdynas

☒ Transformatorinė

☒ Vidutinio slėgio skirstomasis vamzdynas

☒ 35kV oro linija

☒ Mažo slėgio skirstomasis vamzdynas

☒ 10kV oro linija

☒ Teritorijos su patvirtintomis prijungimo sąlygomis

☒ 0.4kV oro linija

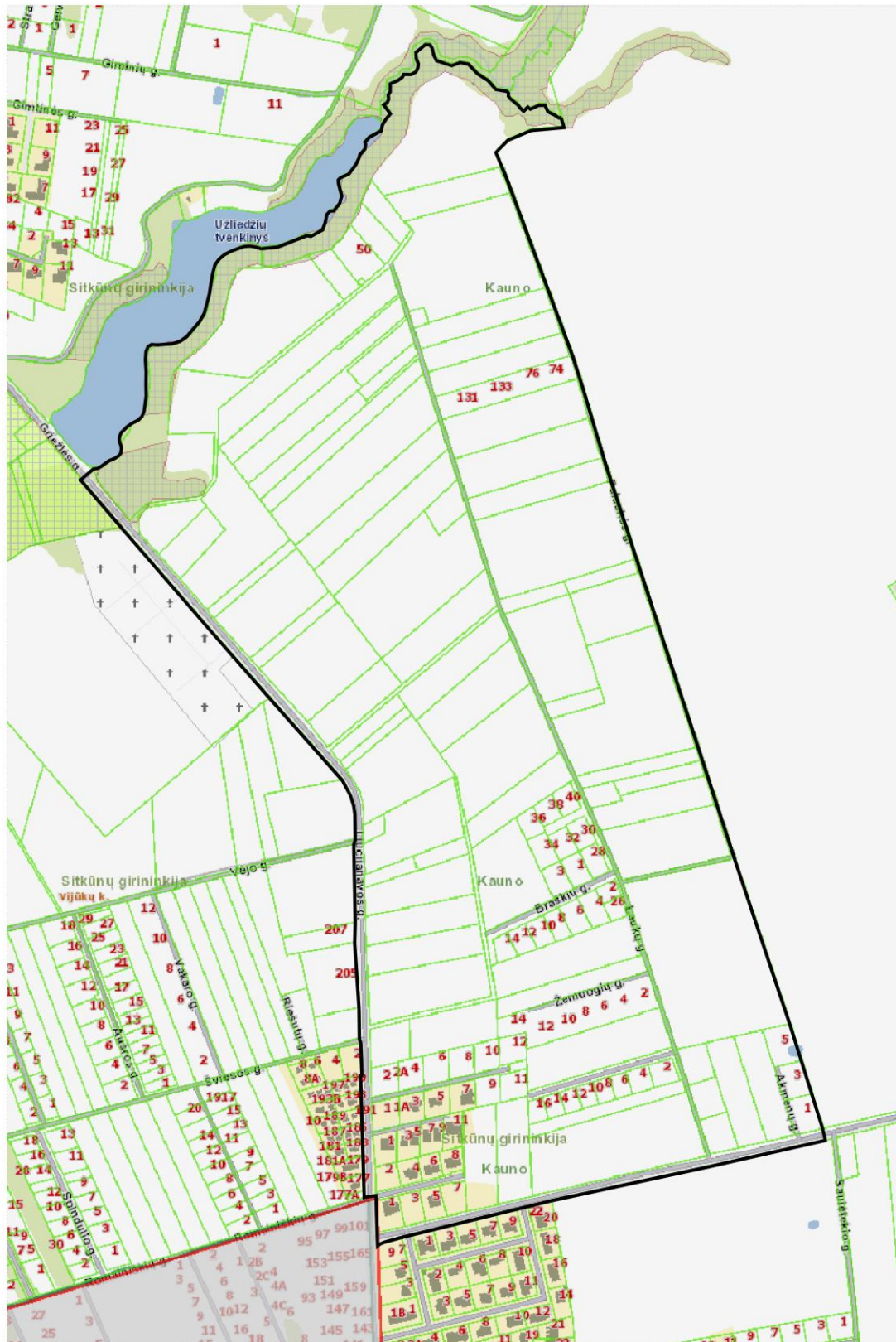


☒ 0.4 kV požeminė linija

☒ 10 kV požeminė linija

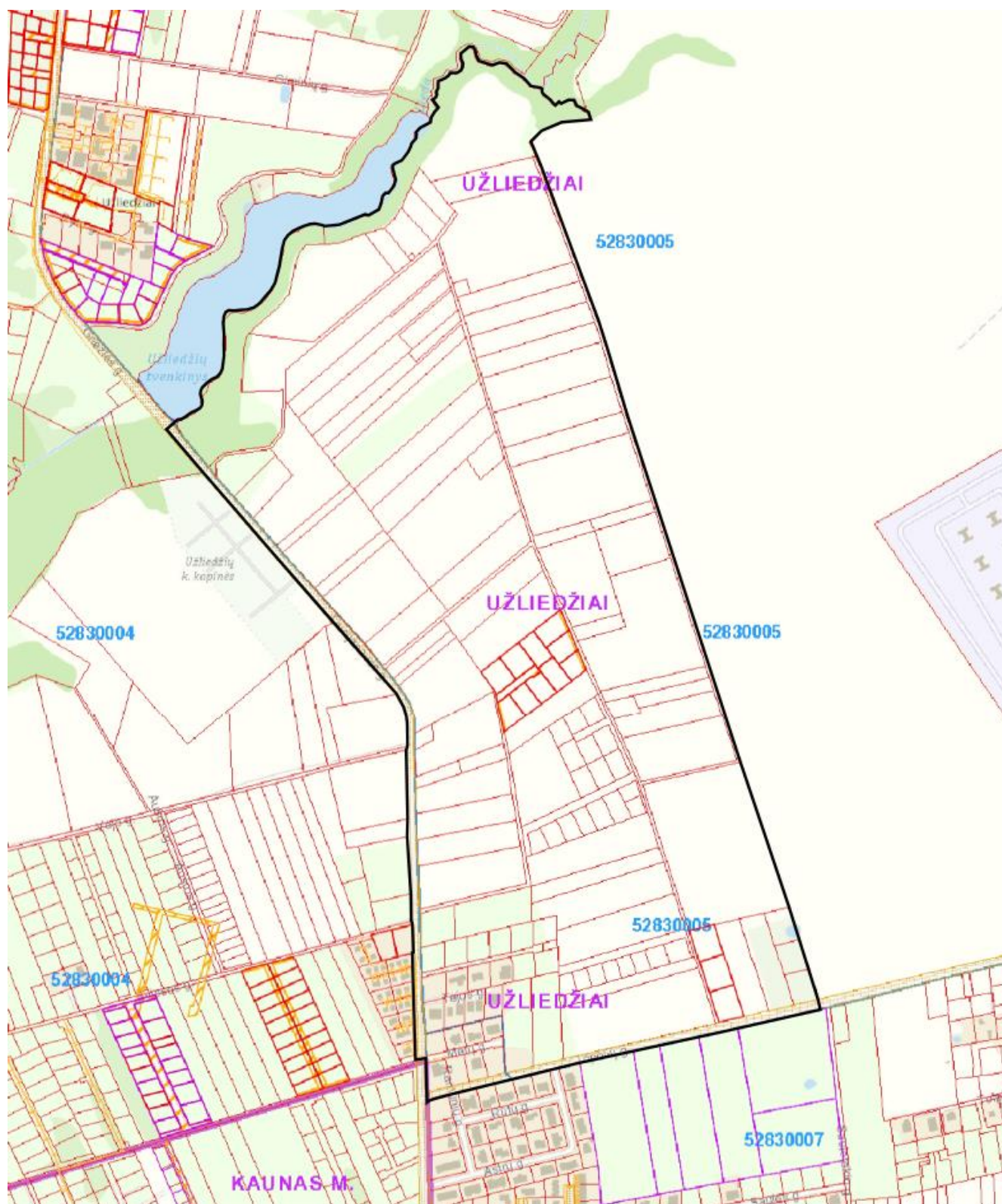
Planuojamos teritorijos šiaurinėje dalyje, ties Užliedžių tvenkiniu ir Liedos upeliu, išsidėstę žalieji plotai, tarp kurių didžiąją dalį užima esamų privačių miškų žemė.

Miško žemės išsidėstymas planuojamoje teritorijoje:



- ☒ Valstybinės miškų tarnybos duomenys
- ☒ Miškų urėdijų ribos
- ☒ Girininkijų ribos
- ☒ Miško kvartalai
- ☒ LRV nutarimais patvirtintų valstybinės reikšmės miškų plotų ribos
- ☒ Ne miško žemė, apauganti mišku
- ☒ LRV nutarimais patvirtintų miškų grupių ir pogrupių ribos
- ☒ Miško žemė

Planuojamoje teritorijoje parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai:



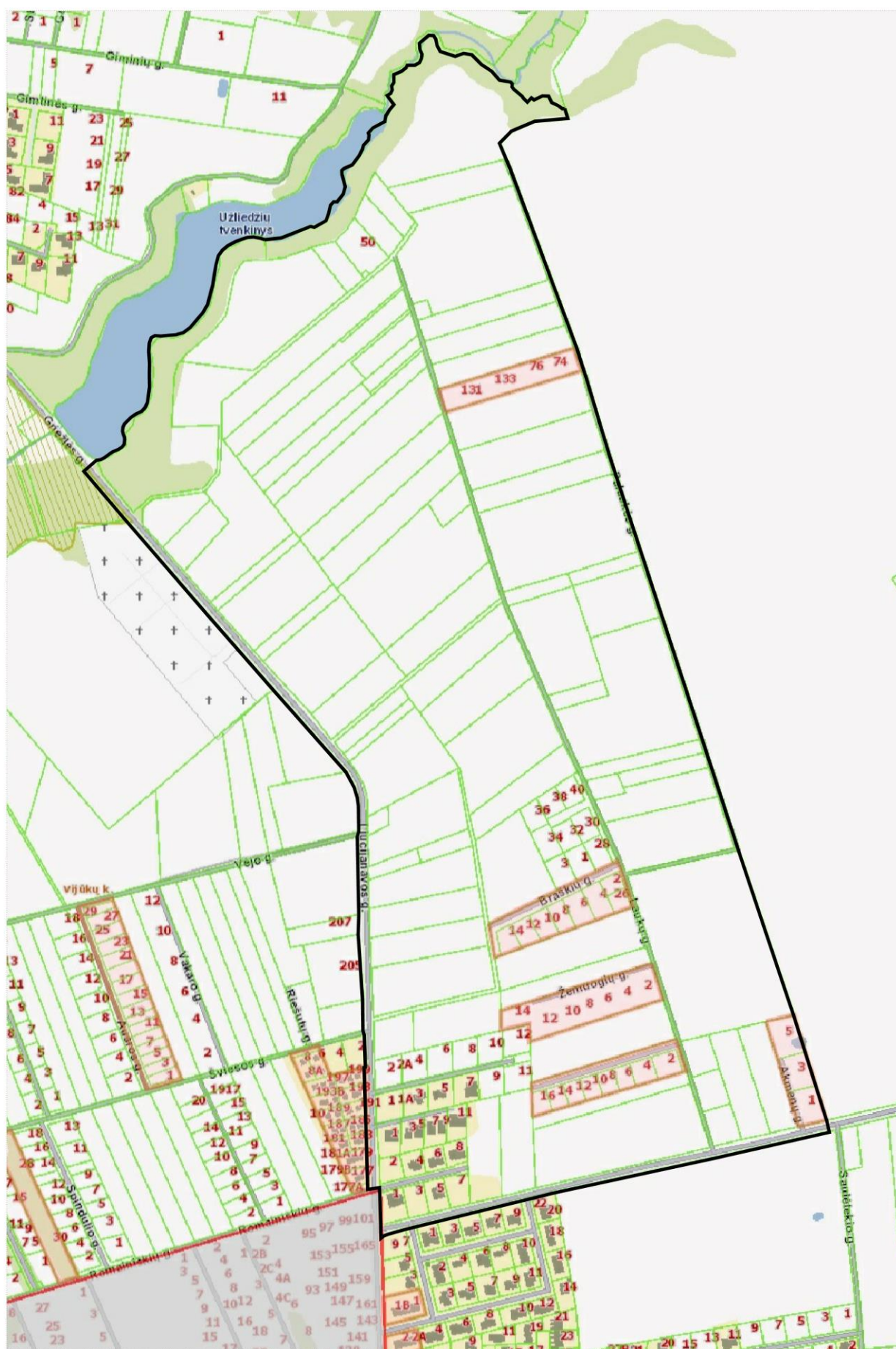
Formuojami žemės sklypai

- ☒ Kiti sklypai
- ☒ Formuojami privati žemės sklypai
- ☒ Formuojami valstybinės žemės sklypai
- ☒ Formuojami savivaldybių žemės sklypai
- ☒ Formuojami mišrios nuosavybės žemės sklypai
- ☒ Laisvos valstybinės žemės plotai po sklypų formavimo

Servitutai iki projektavimo

- ☒ Servitutai iki projektavimo
- ☒ Servitutai
- ☒ Servitutai

Planuojamoje teritorijoje parengti teritorijų planavimo dokumentai:



- ☒ Teritorijų planavimas
- ☒ Detalieji planai
- ☒ Specialieji planai

REIKALAVIMAI PANUOJAMAI TERITORIJAI PAGAL BENDROJO PLANO 1-OJO KEITIMO SPRENDINIUS

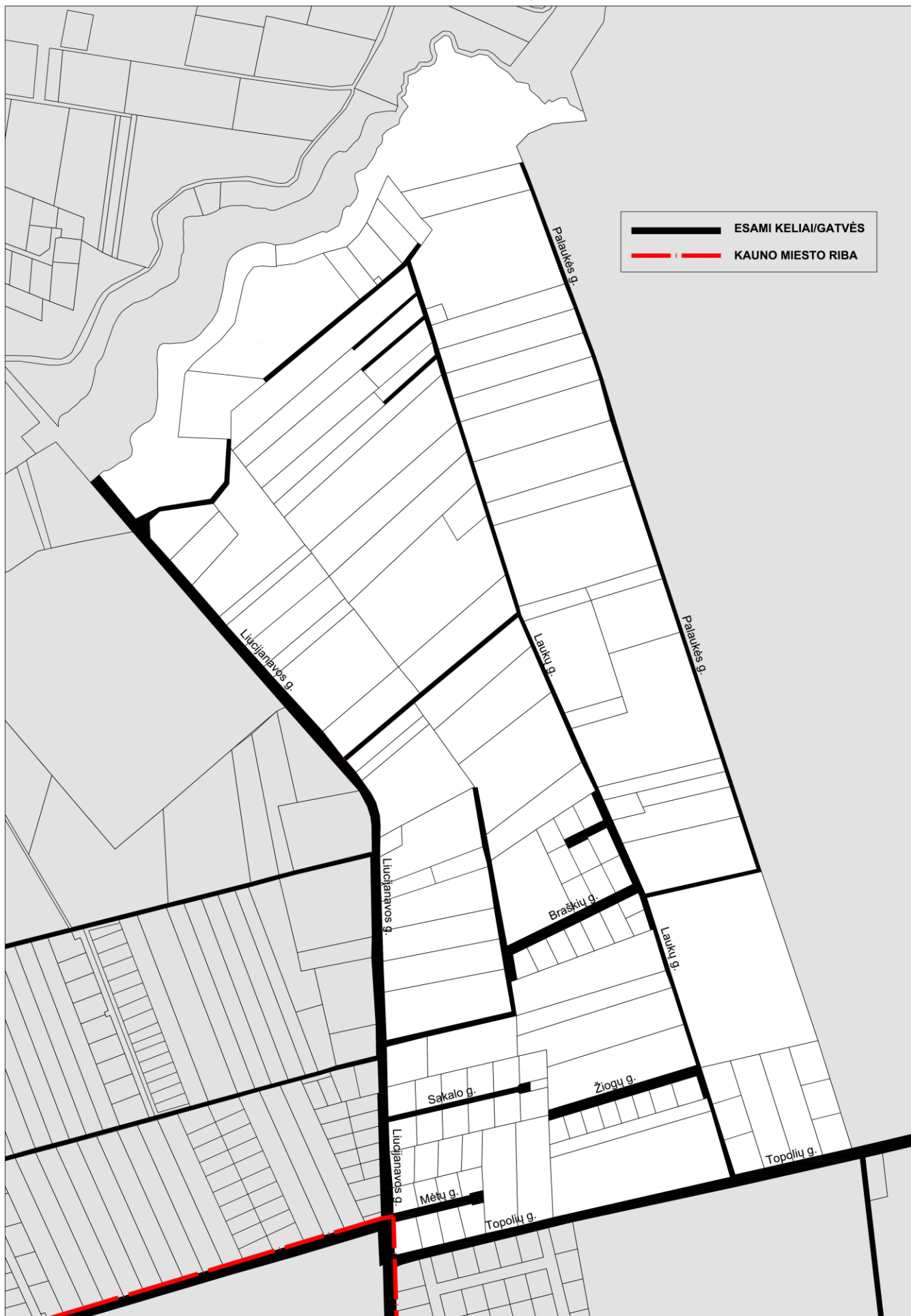
Pagal Kauno rajono teritorijos bendrojo plano 1 -ąjį pakeitimą, patvirtintą Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299, viena planuojamos teritorijos pusė priklauso plėtos teritorijoms siūlomoms vystyti iki 2019 m. laikotarpiui, kuriose patenka į U3 – Naujas gyvenamąsias teritorijas su vietiniais (polifunkciniais) centrais.

Šiose teritorijose (U3) naujos apgyvendinamos teritorijos kuriamos kaip daigafunkciniai 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.

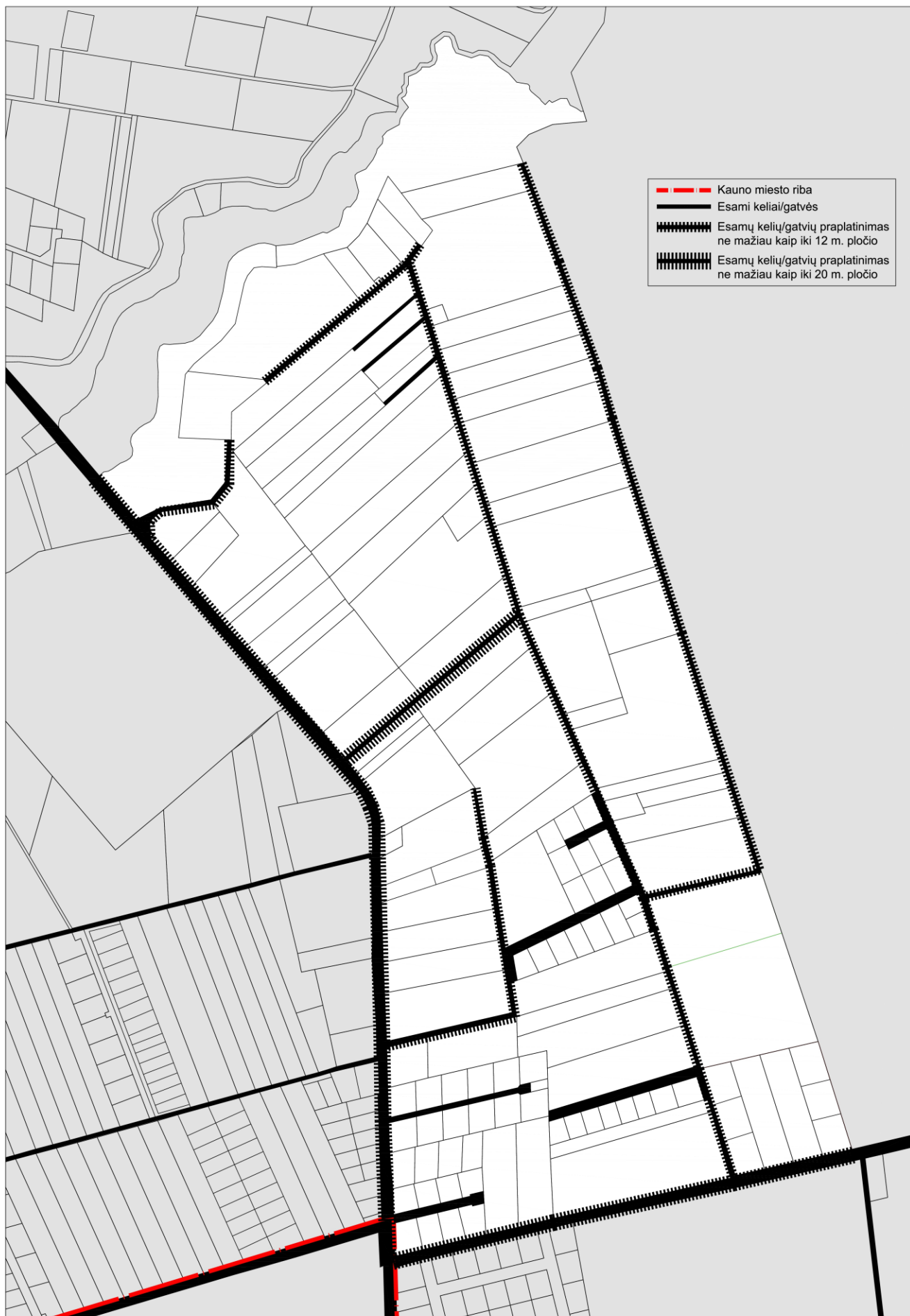
Kita planuojamos teritorijos pusė priklauso plėtos teritorijoms, siūlomoms vystyti 2019-2029 m. laikotarpiu, kuriose patenka į (U5) – Stambaus daigafunkcinių gyvenamųjų kompleksų plėtrą (tęstinis užstatymas), kurioje galioja reikalavimai: struktūrizuotas ir nepertraukiamas užstatymas (tarp esamo ir naujo 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 skiriama 100 m bendro naudojimo želdynams, stambioms struktūrinėms gatvėms tiesti. Turi būti garantuotas kompaktinis tęstinis užstatymas, atsižvelgiant į esamas gretimas suplanuotas teritorijas.

GATVIŲ IR KELIŲ INFRASTRUKTŪRA

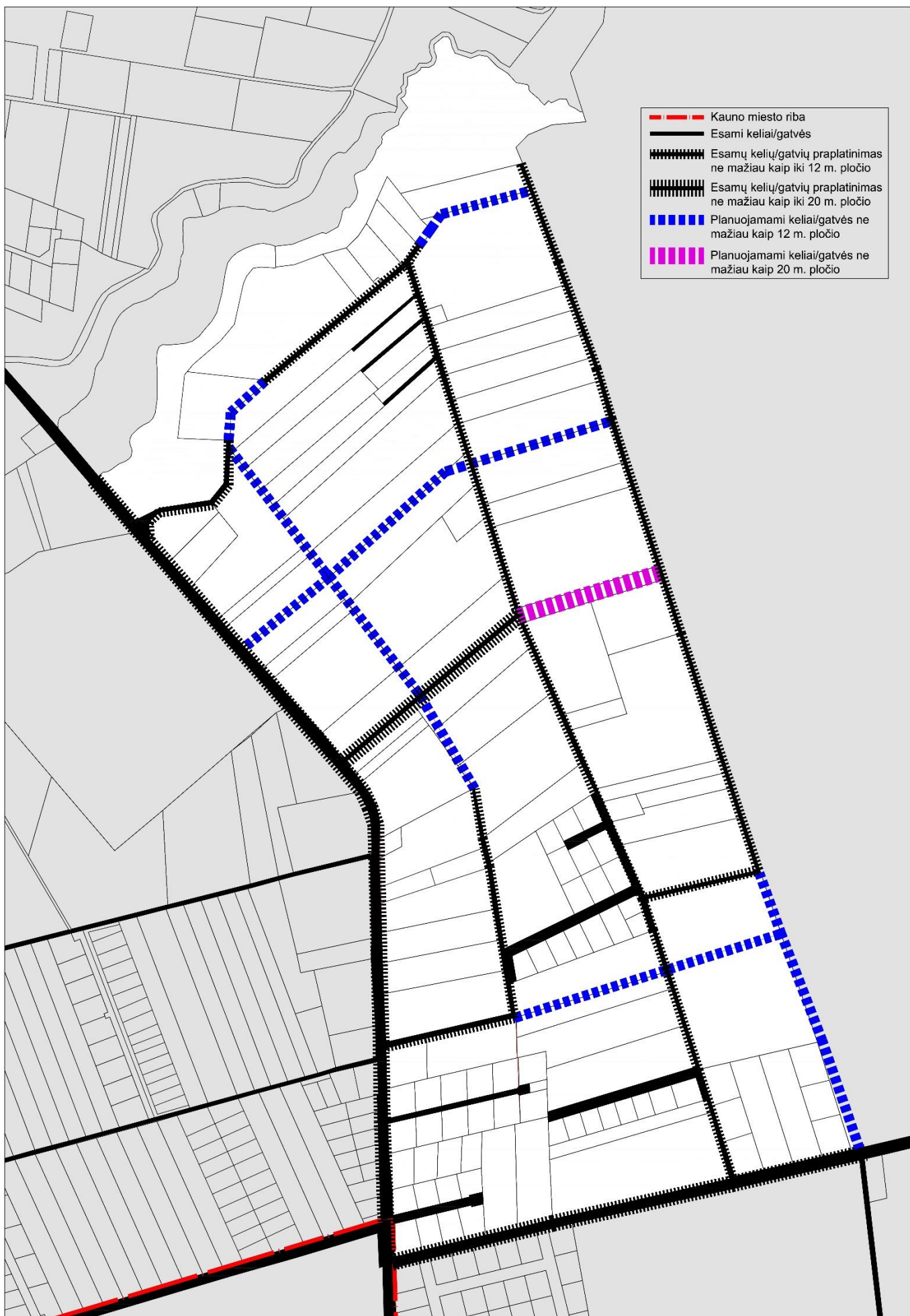
Pagrindinės susisiekimo su planuojama teritorija jungtys Topolių, bei Liucijanavos gatvės. Jos jungia Kauno rajono su Kauno miesto teritorijas. Smulkesnės jungtys yra Šviesos, bei Romainiškių gatvės.



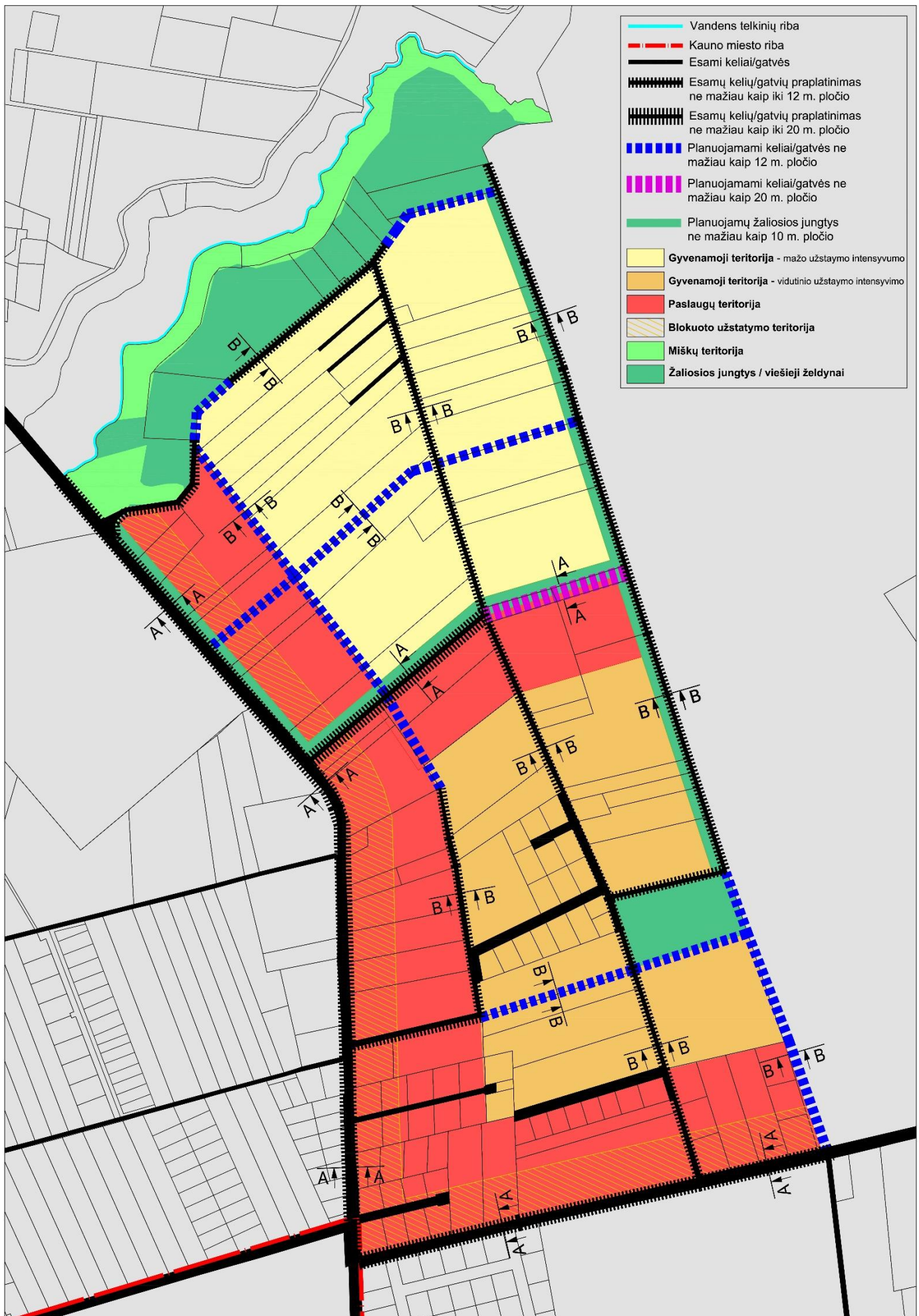
Numatomas esamų kelių/gatvių platinimas - aptarnaujančių kelių/gatvių platinimas iki ne mažiau kaip 20 m. pločio (žr. A-A pjūvį), pagalbinių kelių/gatvių platinimas iki ne mažiau kaip 12 m. pločio (žr. B-B pjūvį); Keliai/gatvės platinamos nuo kelio/gatvės ašies į abi puses kiek įmanoma vienodu atstumu, kad bendras išplatinto kelio/gatvės plotis būtų ne mažiau kaip 12 m pločio (žr. B-B pjūvį) ar 20 m pločio (žr. A-A pjūvį).



Naujai planuojami susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridoriai turi būti numatomi 12 m (žr. B-B pjūvį), 20 m (žr. A-A pjūvį) ir esant poreikiui platesni.



PLANAVIMO PROJEKTO ERDVINIAI SPRENDINIAI



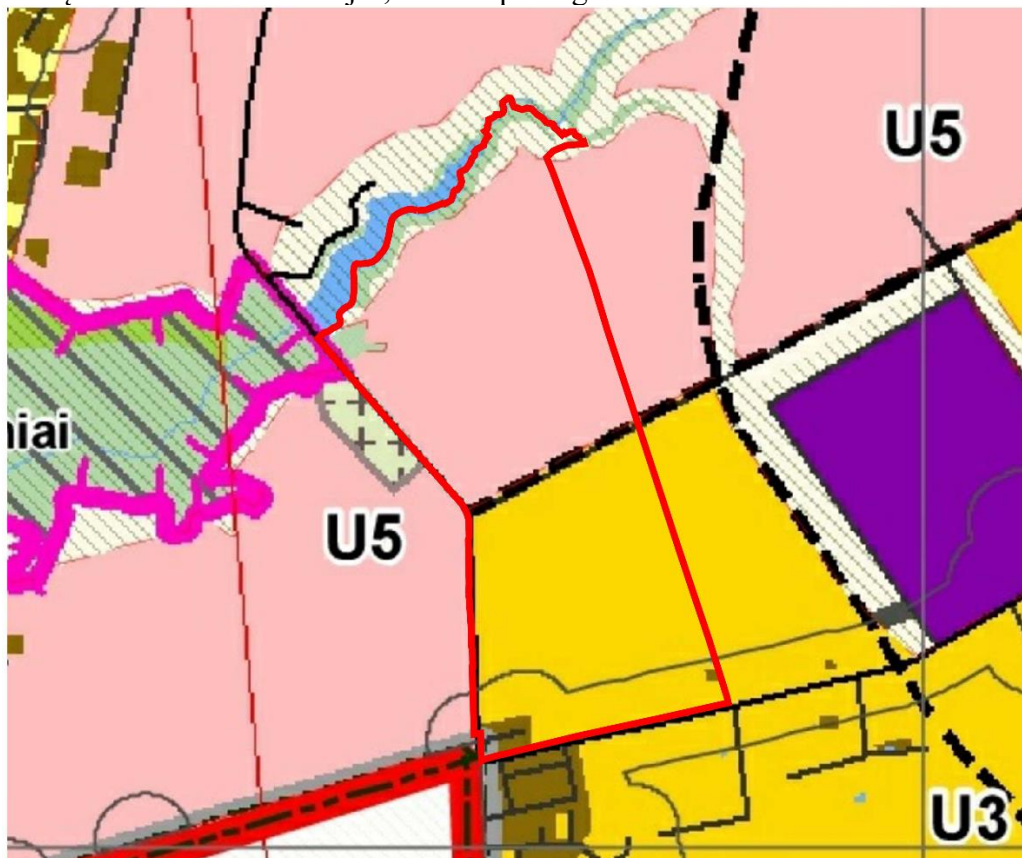
ERDVINĖ STRUKTŪRA

Planuojama teritorija iš šiaurės ribojasi su Užliedžių tvenkiniu ir su upeliu Lieda, iš vakarų - su Liucijanavos gatve, iš pietų - su Topolių gatve, iš šiaurės - su įregistruotais sklypais.



Vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės bendrojo plano 1 – ojo pakeitimo sprendiniais, viena pusė planuojamos teritorija priskiriama prie plėtros teritorijų laikotarpiui iki 2019 m. (U3) – Naujos

gyvenamosios teritorijos su vietiniais (polifoniniais) centrais, kita pusė – prie plėtos teritorijų 2019-2029 m. laikotarpio (U5) – Stambaus daugiafunkcinių gyvenamųjų kompleksų plėtra (tęstinis užstatymas). Nedidelė šiaurinės planuojamos teritorijos dalis, ties Užliedžių tvenkiniu ir Lieda upeliu, patenka į privačių miškų ir žemės ūkio teritorijas, kurias apima gamtinis karkasas.



Gamtinis karkasas (detaliau žr. brėžinį "Sprendiniai. Gamtinio karkaso brėžinys")

Teritorijos pavadinimas	Žymėjimas	Esminis teritorijos požymis	Teritorijos naudojimo būdo ir pobūdžio turinys	Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtomis teritorijoms				Teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimai					Privatomi papildomi rengti teritorijų planavimo dokumentai, nustatantys sąlygas detalesiems ir kitiems planams rengti	
				UŽSTATYMO REGLAMENTAI Atsižvelgiant į urbanistinę situaciją, užstatymo reglamentai gali būti griežtinami										
				Maksimalus gyvenamųjų ir viešųjų pastatų užstatymo intensyvumas teritorijoje (10 namų/ha) U _{limax}	Maksimalus gyvenamųjų ir viešųjų pastatų aukštis H _{max} (m) (H _{max} negalioja technologiniams įrenginiams, būdų šiloms)	Miesto centro teritorijos dalis (%), kurioje teiktini didesni negu U _{limax} ir H _{max} dydžiai, jeigu yra identifikavusis centrinio ribos BP arba Turybės sprendimai	Užstatymo tankumas, U _T max	Saugojimas	Esamų teritorijų modernizavimas ir papildoma statyba (užstatymo tankinimas)	Konversija	Nauja plėtra	Nerekomenduojama plėtra		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
URBANIZUOTOS IR URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS														
Esamos užstatytos teritorijos	U.1	Užstatymo branduoliai: potencialios centrinės dalys ir integruotini elementai		≤ 1,0	12,5	10%		p.2	+					
Plėtos teritorijos laikotarpiui iki 2019 m.	U.2	Esamo užstatymo tankinimo teritorijos	•Žemės ūkio (ekologinė žemdirbystė, šiltnamiai nedarantys neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai); •Miškų ūkio; •Kitos paskirties: –gyvenamosios teritorijos (gyvenamieji pastatai ir jų priklausiniai, bendrabučiai); –visuomeninės paskirties teritorijos (administraciniai pastatai, globos namai,	≤ 0,8	12,5	5%	Gyvenamosios paskirties sklypuose ≤ 0,6 Nėgyvenamosios paskirties sklypuose ≤ 0,8	p.2	+					
	U.3	Naujos gyvenamosios teritorijos su vietiniais (polifunkciniais) centrais	pensionatai, mokyklos, lopšeliai, darželiai, kultūros įstaigos ir kt.); –bendro naudojimo teritorijos; –atskiriųjų želdynų 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; –energetinio ūkio. •Konservacinės paskirties; •Vandens ūkio	≤ 0,8	12,5	p.2			++	p.1 p.3 p.7		Kaimynų grupių, kvartalų, kompleksų išplanavimo projektai		
	U.4	Vietiniai vystytini centrai - esamo užstatymo su socialine, inžinerine ir susisiekimo infrastruktūra plėtos teritorijos: 1. Babičiai; 2. Čekiškė; 3. Ežerėlis; 4. Garliava; 5. Karmėlava; 6. Raudondvaris; 7. Ringaudai; 8. Vandžiogala; 9. Vilkiša.		≤ 0,8	12,5	p.2			++	p.1 p.7		Bendras planas ar išplanavimo projektas		

Plėtros teritorijos 2019 m - 2029 m laikotarpiui	 U.5	Stambių daigafunkcinių gyvenamųjų kompleksų plėtra (tęstinis užstatymas)	•Žemės ūkio (ekologinė žemdirbystė, šiltnamiai nedarantys neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai); •Miškų ūkio; •Kitos paskirties: –gyvenamosios teritorijos (gyvenamieji pastatai ir jų priklausiniai); –atskinių želdynų teritorijos; –visuomeninės paskirties teritorijos; –komercinės paskirties objektų teritorijos; –inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai); •Konservacinės paskirties; •Vandens ūkio	≤ 0,6	8,5	Negyvenamosios paskirties sklypuose ≤ 0,8	p.2		p.1 p.4 p.7	+	Stambaus komplekso išplanavimo projektas
	 U.6	Neprioritetinės plėtros kaimai	–inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai); •Konservacinės paskirties; •Vandens ūkio	≤ 0,6	8,5		p.2	p.5	p.1 p.4 p.7	+	
Palaikomojo režimo teritorijos	 U.7	Esamų linijinių struktūrų plėtros teritorijos	•Žemės ūkio (ekologinė žemdirbystė, šiltnamiai nedarantys neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai); •Miškų ūkio; •Kitos paskirties: –gyvenamosios teritorijos (gyvenamieji pastatai ir jų priklausiniai); –atskinių želdynų teritorijos; –komercinės paskirties objektų teritorijos; –inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai); •Konservacinės paskirties; •Vandens ūkio	≤ 0,4	8,5	Negyvenamosios paskirties sklypuose ≤ 0,8	p.2	p.5	p.1 p.6	+	
	 U.8	Esamų tinklų pasiekiamumo zonoje esančios teritorijos	komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai); •Konservacinės paskirties; •Vandens ūkio	≤ 0,4	8,5		p.2	p.5	p.1 p.7	+	
Teritorijos, kuriose nerekomenduojama plėtra	 U.9	Pavieniai statiniai ir jų grupės žemės ūkio teritorijose	Išimties galimos pagal žemės ūkio ir miškų teritorijų Z1, M1 ir M2 reglamentus arba šiuos naudojimo pobūdžius keičiančius reglamentus								
Žemės ūkio teritorijos	 Z.1	Žemės ūkio teritorijos	•Žemės ūkio; •Miškų ūkio; •Vandens ūkio; •Kitos paskirties: –inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai); –komercinės paskirties objektų teritorijos (degalinės, autoservisai ir kt.); –pramonės teritorijos (be įtakos aplinkinėms teritorijoms); –energetinio ūkio; –rekreacinės teritorijos; –pavieniai viešos paskirties statiniai.						p.9		
	 Z.2	Žemės ūkio teritorijos rekomenduojamos miškui sodinti	Kauno rajono miškų išdėstymo žemėtvarkos schema							p.10	
Miškų ūkio teritorijos	 M.1	Valstybinis miškas	•Žemės ūkio; •Miškų ūkio; •Vandens ūkio; •Kitos paskirties: –inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai); –rekreacinės teritorijos; –pavieniai viešos paskirties statiniai.						p.11		
	 M.2	Privatus miškas	komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai); –rekreacinės teritorijos; –pavieniai viešos paskirties statiniai.								
Vandens ūkio teritorijos	 H.1	Ežerai, upės									

Planavimo projektu erdvinė teritorijos struktūra/plėtra parengta vadovaujantis principinėmis teritorijos vystymo strategijomis. Funkcinės zonos, numatytos pagal galimus teritorijos naudojimo tipus ir planuojamos teritorijos funkcinės 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 (žr. B-B pjūvį), 20 m (žr. A-A pjūvį) ir esant poreikiui platesni.

Planavimo metu teritorijoje išskiriami keturi pagrindiniai teritorijos naudojimo tipai:

1.- 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 išskiriami 2 užstatymo tipai aukštingumas:

a) Mažo užstatymo intensyvumo, tai teritorijos kurioje galimas užstatymo tipas - vienbutis ir dvibutis užstatymas. Teritorijai taikomus užstatymo rodiklius žiūrėti reglamentų lentelėje;

b) Vidutinio užstatymo intensyvumo, tai teritorijos kurioje galimas užstatymo tipas - laisvo planavimo. Teritorijai taikomus užstatymo rodiklius žiūrėti reglamentų lentelėje;

1.- Paslaugų teritorija:

Šioje teritorijoje planuojama komercinių, bei visuomeninių pastatų statyba, su joje įsiterpusia gyvenamųjų pastatų statyba; Teritorijoje galimi užstatymo tipai - laisvo planavimo;

3.- Žaliosios jungtys / viešieji želdynai:

Želdynų zonos numatytos atsižvelgiant į:

a) poilsiui tinkamas zonas - tai teritorija skirta poilsiui, sportui, laisvalaikio praleidimui. Poilsiui skirtų želdinių teritorija išsidėsčiusi netoli esamo Užliedžių tvenkinio ir Lieda upelio. Ši planuojamos teritorijos dalis tarsi praplatina esamų miškų teritorijų juostą, sukurdamą didesnę žaliųjų erdvių apimtį, skirtą gyventojų poilsiui. Papildoma poilsio zona suformuota gyvenamosios teritorijos - vidutinio užstatymo intensyvumo teritorijoje.

b) apsauginių želdinių zonas - tai suformuotos želdynų juostos, skirtos apsaugoti gyvenamąsias teritorijas nuo intensyvesnį eismą turinčių gatvių triukšmo ir taršos. Šiuo projektu numatomos ne siauresnės kaip 10 m. pločio apsauginės želdinių juostos, kuriose galima įrengti dviračių ir pėsčiųjų takus.

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

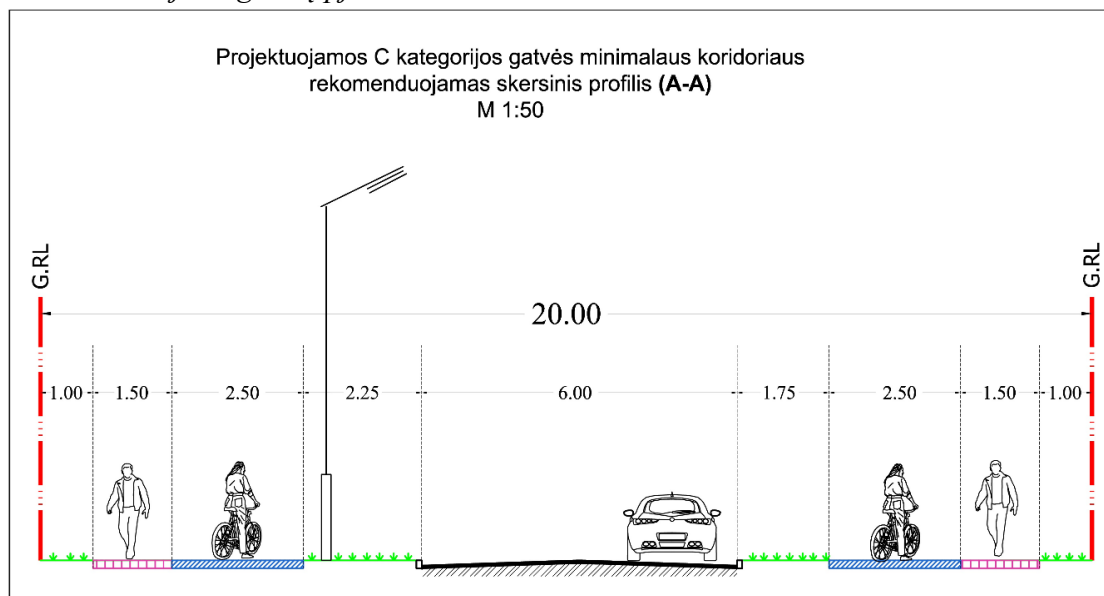
4.- Miškų teritorijos:

Miškų teritorijos numatytos atsižvelgiant į esamų privačių miškų užimamus plotus, išsidėsčiusius šalia Užliedžių tvenkinio ir Lieda upelio.

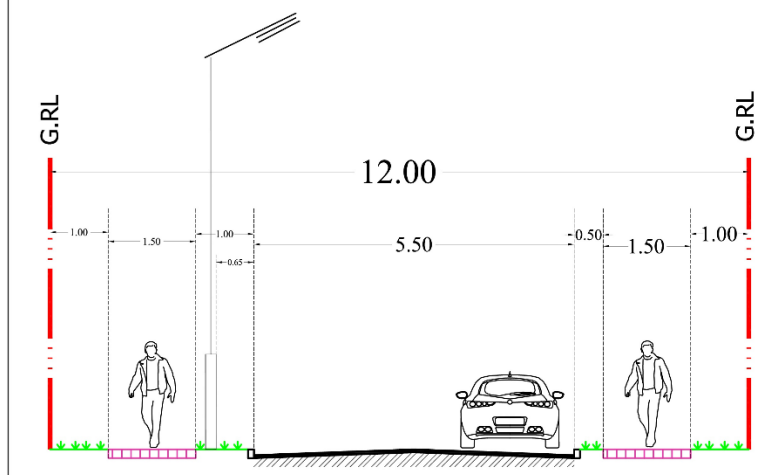
Blokuoto užstatymo teritorijos - tai teritorijos, kurios numatomos šalia Liucianavos ir Topolių gatvių, bei šalia esamų Užliedžių k. kapinių.

	Gyvenamoji teritorija - mažo užstatymo intensyvumo	Galimas užstatymo tankumas UT max: Gyvenamai statybai: 40 proc. Negyvenamai statybai: 60 proc.	Galimas užstatymo tankumas UI max: Gyvenamai statybai: 40 proc. Negyvenamai statybai: 60 proc.	Galimas aukštis H max: Gyvenamai statybai: 8.5 proc. Negyvenamai statybai: 8.5 proc.
	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.	Galimas minimalus naujai formuojamų sklypų dydis: Gyvenamai statybai: 0.08 ha Negyvenamai statybai: -		
	Gyvenamoji teritorija - vidutinio užstatymo intensyvumo	Galimas užstatymo tankumas UT max: Gyvenamai statybai: 60 proc. Negyvenamai statybai: 80 proc.	Galimas užstatymo tankumas UI max: Gyvenamai statybai: 60 proc. Negyvenamai statybai: 80 proc.	Galimas aukštis H max: Gyvenamai statybai: 10 m. Negyvenamai statybai: 12.5 m.
	Vyrauja vienbučių - dvibučių, bei daugiabučių 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.			
	Paslaugų teritorija	Galimas užstatymo tankumas UT max: Negyvenamai statybai: 80 proc. Gyvenamai statybai: 60 proc.	Galimas užstatymo tankumas UI max: Negyvenamai statybai: 80 proc. Gyvenamai statybai: 60 proc.	Galimas aukštis H max: Negyvenamai statybai: 12.5 m. Gyvenamai statybai: 10 m.
	Vyrauja komercinių, bei visuomeninių pastatų statyba, su joje įsiterpusiais vienbučių - dvibučių, bei daugiabučių gyvenamųjų pastatų statyba.			
	Blokuoto užstatymo teritorija	Galimas užstatymo tankumas UT max: Negyvenamai statybai: 80 proc. Gyvenamai statybai: 60 proc.	Galimas užstatymo tankumas UI max: Negyvenamai statybai: 80 proc. Gyvenamai statybai: 60 proc.	Galimas aukštis H max: Negyvenamai statybai: 12.5 m. Gyvenamai statybai: 12.5 m.
	Tai teritorijos, kuriose galimas blokuotas užstatymas. Teritorija apima 50 m. juostą nuo gatvių inžinerinio koridoriaus (RL) ribos.			
	Miškų teritorija	Galimas užstatymo tankumas UT max: -	Galimas užstatymo tankumas UI max: -	Galimas aukštis H max: -
	Tai teritorijos, kurios vadovaujantis Valstybės miškų kadastro duomenimis priskirtos miškų teritorijoms			
	Žaliosios jungtys / viešieji želdynai:	Galimas užstatymo tankumas UT max: -	Galimas užstatymo tankumas UI max: -	Galimas aukštis H max: -

Rekomenduojami gatvių pjūviai:



Projektuojamos D kategorijos gatvės minimalaus koridoriaus
rekomenduojamas skersinis profilis (B-B)
M 1:50



Numatomas esamų kelių/gatvių platinimas - aptarnaujančių kelių/gatvių platinimas iki ne mažiau kaip 20 m. pločio (žr. A-A pjūvį), pagalbinių kelių/gatvių platinimas iki ne mažiau kaip 12 m. pločio (žr. B-B pjūvį); Keliai/gatvės platinamos nuo kelio/gatvės ašies į abi puses kiek įmanoma vienodu atstumu, kad bendras išplatinto kelio/gatvės plotis būtų ne mažiau kaip 12 m pločio (žr. B-B pjūvį) ar 20 m pločio (žr. A-A pjūvį).

Projekto vadovė

Sonata Liutkevičienė