

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

Planavimo projektas Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., parengtas vadovaujantis 2020 m. gruodžio 04 d. Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. ĮS-2707 „Dėl Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015-11-20 įsakymu Nr. ĮS-2186 „Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-uoju keitimu numatyto planavimo projekto rengimo reikalavimų patvirtinimo“ patvirtinimo planavimo projekto pakeitimo, 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“ ir 2017-11-16 sprendimu Nr. TS-411 „Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo koregavimo patvirtinimo“, Kauno rajono savivaldybės tarybos 2015-01-29 sprendimu TS-42 „Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-uoju keitimu numatytų planavimo projektų rengimo reikalavimų patvirtinimo“ ir atsižvelgdamas į R. N. (toliau – Planavimo iniciatoriai) 2020-12-03 prašymą.

### **PLANAVIMO TIKSLAI IR UŽDAVINIAI**

Planavimo projekto tikslai – numatyti apie 114 ha teritorijos, esančios Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių 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.

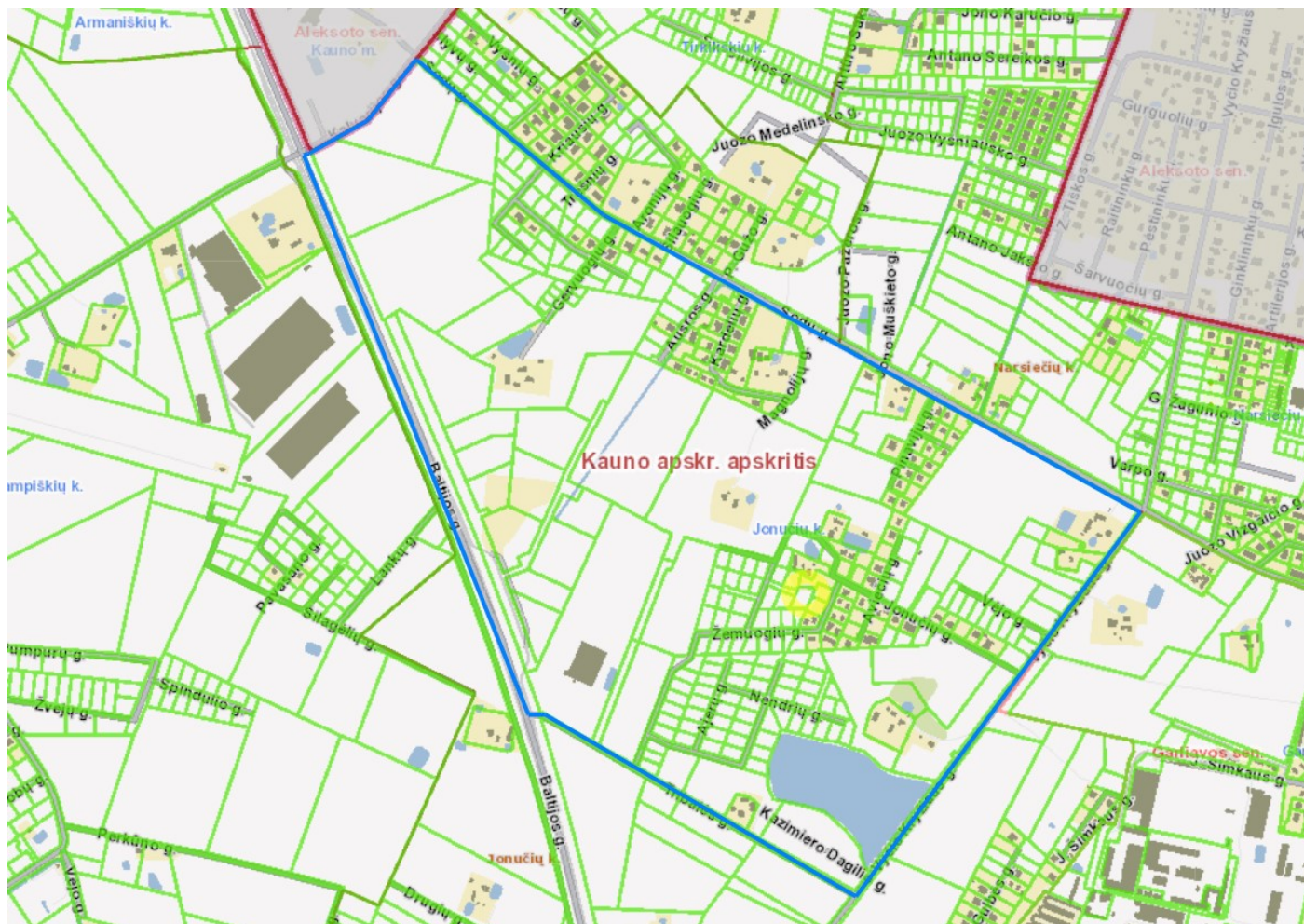
Planavimo projekto uždaviniai – detalizuoti Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano sprendinius Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., teritorijoje.

### **PLANAVIMO PROJEKTO RENGIMO PRINCIPINĖS NUOSTATOS**

Projekto sprendiniai parengti įvertinant Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., plėtros tikslais:

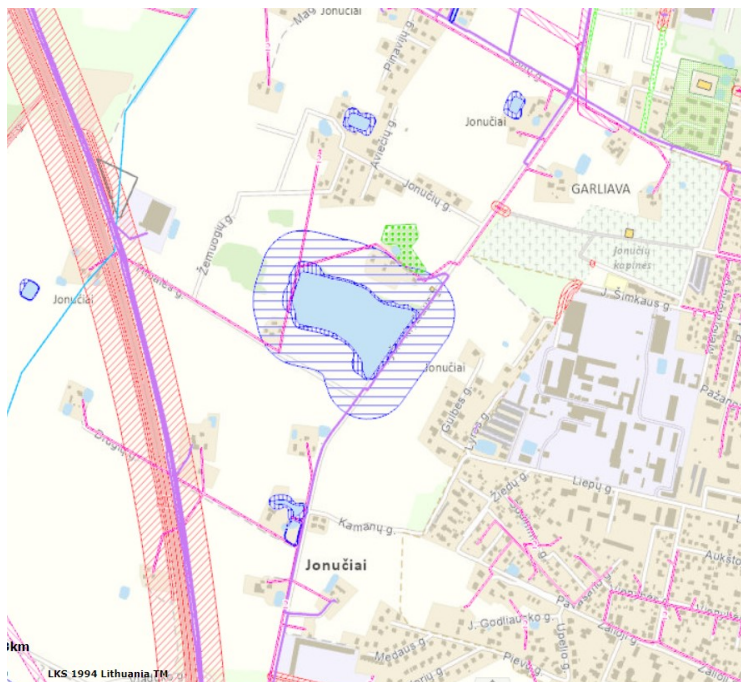
- sudaryti prielaidas gyvenimo kokybei augti logiškai įmanomų disponuotifinansinių ir kitų resursų ribose,
- formuoti sveiką ir harmoningą gyvenamąją, darbo ir poilsio aplinką, kurti geresnes gyvenimo sąlygas;
- sudaryti sąlygas, kad Projekto sprendinių visuma teiktų prielaidas formuoti racionalią Jonučių k. fizines ir funkcines plėtros sistemą, įvertinant žinomus gyventojų verslo ir rajono ūkio bendruomenei naudingus poreikius.
- sprendiniai rengiami Kauno rajono savivaldybės administracijos urbanistikos skyriaus patvirtintai -114 ha teritorijai Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., (schema - priedas prie Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2020-12-04 įsakymo Nr. ĮS-2707) ir galioja visiems toje teritorijoje rengiamiems žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams.

Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-uoju keitimu numatyta planavimo projekto teritorija



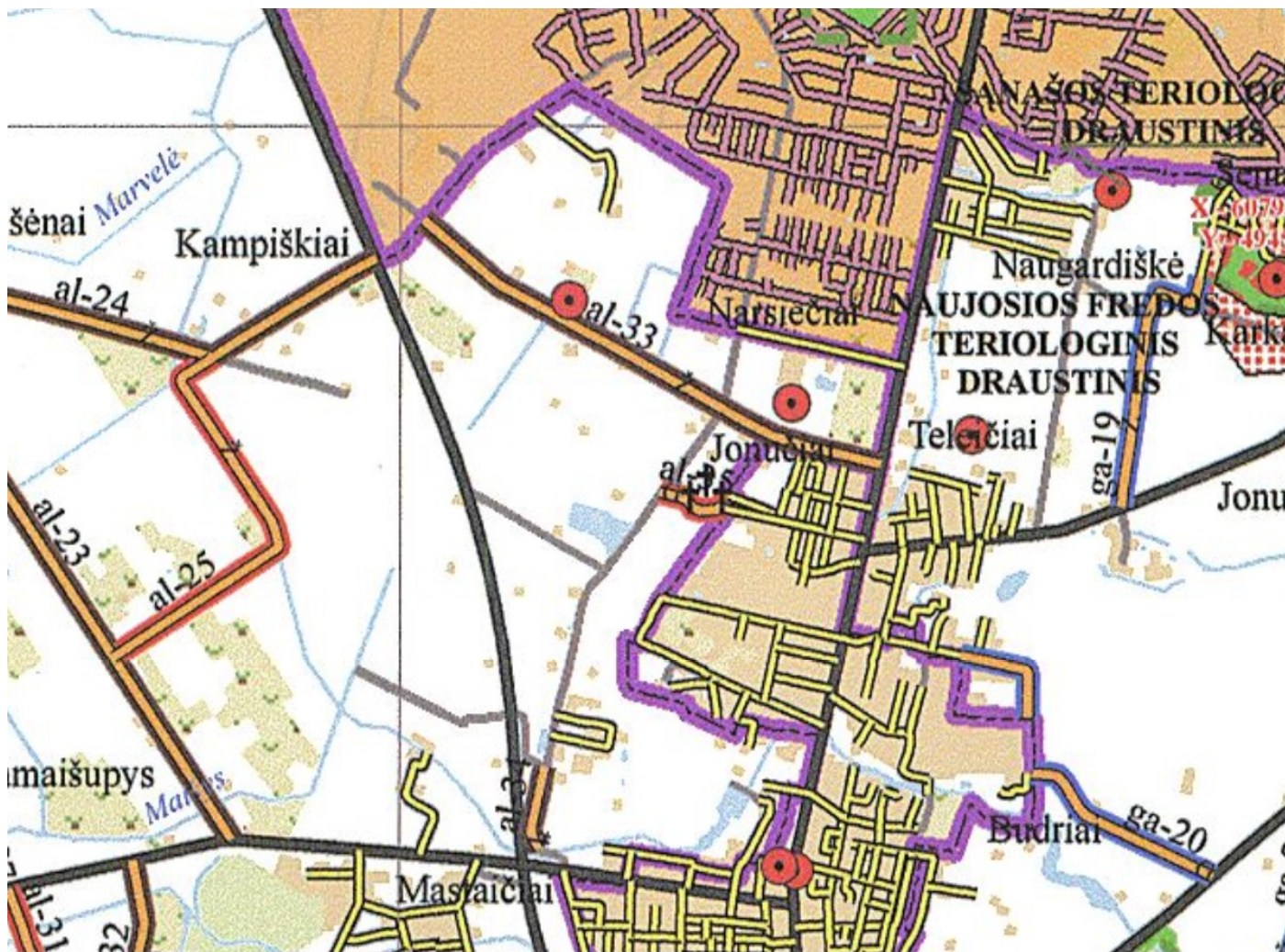
Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių kaimo dalies apie 114 ha teritorija. Schema Nr. 1

| APRIBOJIMAS                                                                                                   | TEISINIS PAGRINDAS                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)                     | LR Žemės įstatymas; LR Melioracijos įstatymas; LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas; Gamtinio karkaso nuostatai; Miško įveisimo ne miško žemėje taisyklės |
| Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)                                            | LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas;; elektros tinklų apsaugos taisyklės                                                                                 |
| Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)                                        | LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas;                                                                                                                     |
| Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)                                                         | LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų                                                                                                                                |
| Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis)                                                                   | LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas; Miškų įstatymas; Žemės įstatymas                                                                                    |
| Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)                                                     | LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas;                                                                                                                     |
| Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) | LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas;                                                                                                                     |



#### SUTARTINIAI ŽENKLAI

|  |                                                                                                           |  |                                                                                                                                          |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Kultūros paveldo objektas, registro kodas                                                                 |  | Vandens telkinių pakrančių apsaugos juosta                                                                                               |
|  | Gamtos paveldo objektas                                                                                   |  | 2 - pakrantės apsaugos juostos plotis, m                                                                                                 |
|  | Gamtos paveldo objekto apsaugos zona                                                                      |  | Vandens telkinio apsaugos zona                                                                                                           |
|  | Tradicinio laidojimo kapinių teritorija                                                                   |  | Vandens telkinių pakrančių apsaugos juosta                                                                                               |
|  | Kultūros paveldo objektas                                                                                 |  | Molėtų astronomijos observatorijos apsaugos zonos riba                                                                                   |
|  | Gamtos paveldo objektas                                                                                   |  | Kurortų apsaugos zonos:                                                                                                                  |
|  | Šaltiniai                                                                                                 |  | 1 - pirmoji (griežto režimo) juosta,                                                                                                     |
|  | Natura 2000 teritorijos riba (paukščių apsaugai svarbi teritorija ir buveinių apsaugai svarbi teritorija) |  | 2 - antroji (apribojimų) juosta,                                                                                                         |
|  | Draustinio, rezervato riba                                                                                |  | 3 - trečioji (stebėjimų) juosta.                                                                                                         |
|  | Rezervatinės apyrbės riba                                                                                 |  | Aerodromų apsaugos ir sanitarinės apsaugos zonos                                                                                         |
|  | Saugomų teritorijų buferinės apsaugos zona                                                                |  | Aerodromų apsaugos 5 100, 15 000 m zonos                                                                                                 |
|  | Atkuriamieji sklypai ir genetiniai sklypai                                                                |  | Hidrometeorologijos stoties sklypas                                                                                                      |
|  | Biosferos poligono, biosferos rezervato teritorijos riba                                                  |  | Hidrometeorologijos stoties apsaugos zona                                                                                                |
|  | Nekonservacinės saugomų teritorijų funkcinio prioriteto zonos riba                                        |  | Pastatas, kuriame laikomi ūkiniai gyvūnai                                                                                                |
|  | Nacionalinio, regioninio parko riba                                                                       |  | Mėšlo ir srutų kaupimo įrenginys                                                                                                         |
|  | Kelio apsaugos zona, 10 - zonos plotis, m                                                                 |  | Pastatų, kuriuose laikomi ūkiniai gyvūnai, su esančiais prie jų mėšlo ir srutų kaupimo įrenginiais arba be jų, sanitarinės apsaugos zona |
|  | Gelžinkelio apsaugos zona, 100 - zonos plotis, m                                                          |  | Karstinio regiono zonos:                                                                                                                 |
|  | Kultūros paveldo objekto apsaugos nuo fizinio poveikio pozonis                                            |  | 1 - pirmą grupę,                                                                                                                         |
|  | Kultūros paveldo objekto vizualinės apsaugos pozonis                                                      |  | 2 - antrą grupę,                                                                                                                         |
|  | Tradicinio laidojimo kapinių teritorijos sanitarinės apsaugos zona, 300 - zonos plotis, m                 |  | 3 - trečią grupę,                                                                                                                        |
|  | Elektros oro linijos apsaugos zona                                                                        |  | 4 - ketvirtą grupę                                                                                                                       |
|  | Magistralinio dujotiekio apsaugos zona                                                                    |  | Karstinio regiono apsaugos rajonas                                                                                                       |
|  | Magistralinio naftotiekio apsaugos zona                                                                   |  | Požemių ryšių kabelio apsaugos zona.                                                                                                     |
|  | Jūrų uosto rezervinės teritorijos                                                                         |  | Saugotinas želdinys (medžiai ir krūmai), augantis ne miškų ūkio paskirties žemėje                                                        |
|  | Rekreacinės teritorijos                                                                                   |  | Žuvininkystės tvenkinių apsaugos juostos                                                                                                 |
|  | Natūralios pievos bei ganyklos                                                                            |  | Krašto apsaugos objektų įtakos zonos                                                                                                     |
|  | Valstybinių (nacionalinių ir regioninių) parkų apsaugos zona                                              |  | Buitinių atliekų sąvartyno sanitarinė apsaugos zona                                                                                      |
|  | Miško naudojimo apribojimai                                                                               |  | Kietųjų buitinių ir pavojingų atliekų sąvartynai ir aikštelės                                                                            |
|  |                                                                                                           |  | Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zona                                                            |
|  |                                                                                                           |  | Suskytintų dujų įrenginių, pilstymo stočių, degalinių, dujų balionų apsaugos zona                                                        |
|  |                                                                                                           |  | Kuro tiekimo bazų, degalinių ir kietojo kuro cechų apsaugos zona                                                                         |
|  |                                                                                                           |  | Pelkės                                                                                                                                   |
|  |                                                                                                           |  | Išžvalgyti naudingųjų iškasenų telkiniai, kurių išteklių patvirtinti                                                                     |
|  |                                                                                                           |  | Perspektyvūs naudingųjų iškasenų plotai                                                                                                  |
|  |                                                                                                           |  | Buvę (išeksploatuoti, reikultivuoti) naudingųjų iškasenų plotai                                                                          |
|  |                                                                                                           |  | Požemių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos:                                                                      |



## SUTARTINIAI ŽENKLAI

### Ribos

- rajono savivaldybės
- seniūnijos
- Kauno laisvosios ekonominės zonos teritorija
- Naujai formuojamo Karmėlaivos oro uosto teritorija
- ▨ valstybės saugomos teritorijos
- - - "Natura 2000" teritorijos

### Žemės naudmenos

- ▨ valstybinis miškas/  
privatus miškas
- ▨ dirbama žemė
- ▨ užstatyta teritorija
- ▨ vanduo
- ▨ pelkė
- ▨ sodas
- ▨ karjeras

### Keliai

- valstybinės reikšmės kelias
- vietinės reikšmės vidaus kelias
- geležinkelis
- rajoninio kelio pabaiga

### Kiti objektai

- + veikiančios kapinės
- + prieplauka
- Kauno miesto gatvės

### Gamtos ir kultūros paveldo objektai

- gamtos paveldo objektas
- kultūros paveldo objektas
- ▨ kultūros paveldo objekto teritorija
- ▨ kultūros paveldo objekto apsaugos zona

### SPRENDINAI

#### Vietinės reikšmės keliai

- kaimiškųjų vietovių viešieji keliai
- miestelių, kaimų gatvės

#### Viešųjų kelių būklė

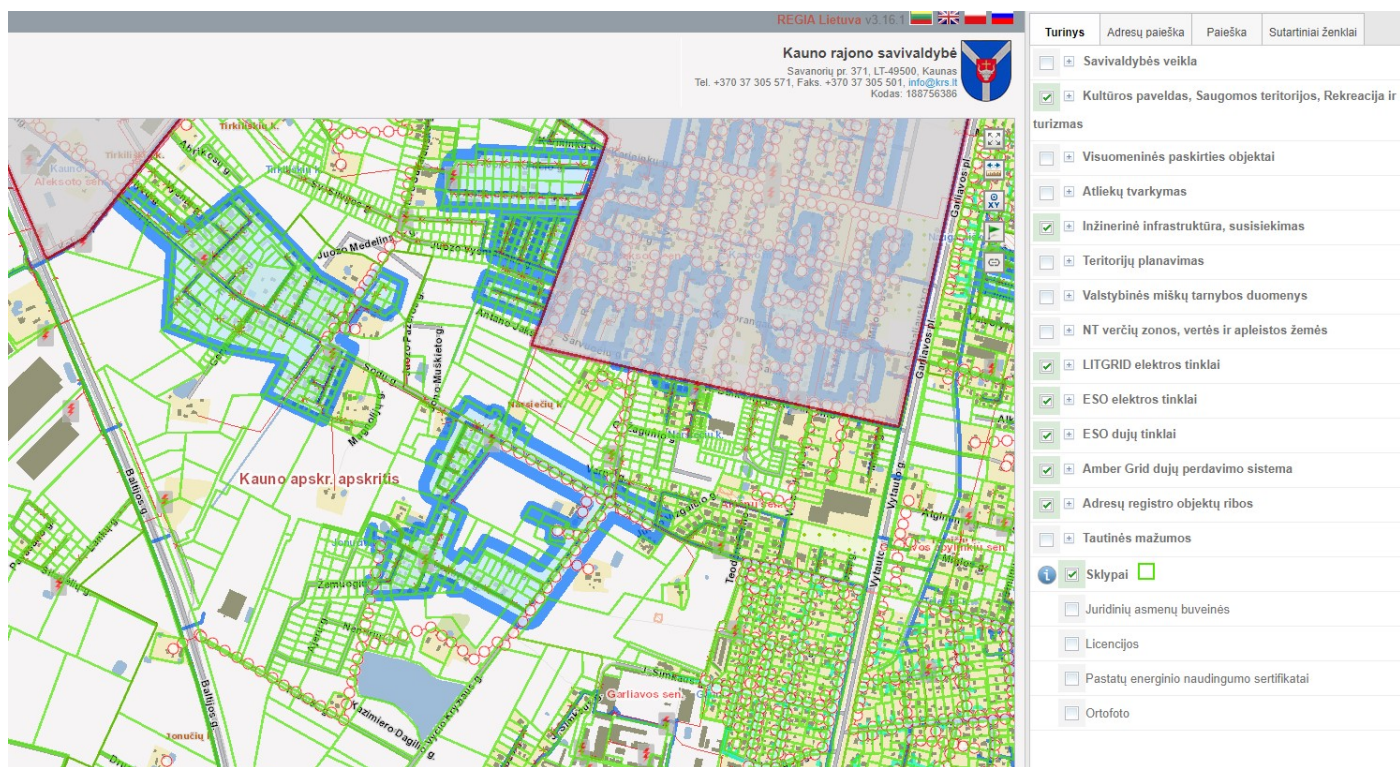
- bloga
- gera
- patenkinama

#### Viešųjų kelių danga

- A asfaltbetonis
- Ž žvyras
- Sk skalda
- G gruntas

## Schema Nr. 3 Keliai

Vakarinė teritorijos pusė ribojasi su valstybinės reikšmės keliu VIA Baltika, šiaurinėje su Kalvarijos gatve, iš rytų pusės ribojasi su Sodų gatve, iš pietryčių su Vyčio Kryžiaus gatve ir iš pietvakarių su Tribalės gatve.



Schema Nr. 4 Inžineriniai tinklai, apribojimai

Žemės sklypai, kuriose yra melioruotos žemės ir melioracijos statinių nustatyta apsauga zonos.

Kelių apsaugos zona nuo valstybinės reikšmės kelio (Via Baltika) Nr. A5/E67, bei Gervuogių gatvės gale esamam vietinės reikšmės keliui, vedančiam iki esamos sodybos.

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zona ir paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juosta nustatoma tvenkiniui, esančiam šalia Vyčio Kryžiaus gatvės. Kitų mažesnių kūdrių apsaugos zonos sutampa su pakrantės juosta.

Elektros tinklų apsaugos zonos nustatomos visoms teritorijoje esančioms žemos įtampos elektros oro linijoms, bei planuojamos teritorijos šiaurinėje dalyje elektros tinklų esančių teritorijos dalyje, teritoriją kertančiai 10kV elektros oro linijai.

Aerodromo apsaugos zonos nustaomos nuo S. Dariaus ir S. Girėno aerodromo.

Planuojamojoje teritorijoje praeina gamtinių dujų vidutinio slėgio skirstomasis vamzdynas.

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

## REIKALAVIMAI PROJEKTUOJAMI TERITORIJAI PAGAL BENDROJO PLANO I-OJO KEITIMO SPRENDINIUS

Projektuojama teritorija pagal bendrojo plano 1-ąjį pakeitimą patvirtintą Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299 „Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo tvirtinimo“ ir 2017-11-16 sprendimu Nr. TS-411 „Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo koregavimo patvirtinimo“ viena dalis priklauso plėtros teritorijoms siūlomoms vystyti 2019m. -2029 m. Laikotarpiu, kurioje patenka į U5-stambių daugiafunkcinių gyvenamųjų kompleksų plėtros (tęstinio užstatymo) teritoriją, o kita dalis verslo ir gamybos potencialios plėtros teritorijai, kurioje patenka į P.2.1- komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijas su papildoma infrastruktūra.

Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano įgyvendinimui rekomenduojama parengti tokius žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus:

Teritorijai patenkančiai į U5- stambių daugiafunkcinių gyvenamųjų kompleksų plėtra 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, kurie papildytų Garliavos ir Jonučių užstatytas teritorijas, ir taip užbaigtų užstatymą tarp 2 aplinkelių. 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 išimties: 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 zonose 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 bendroju 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.

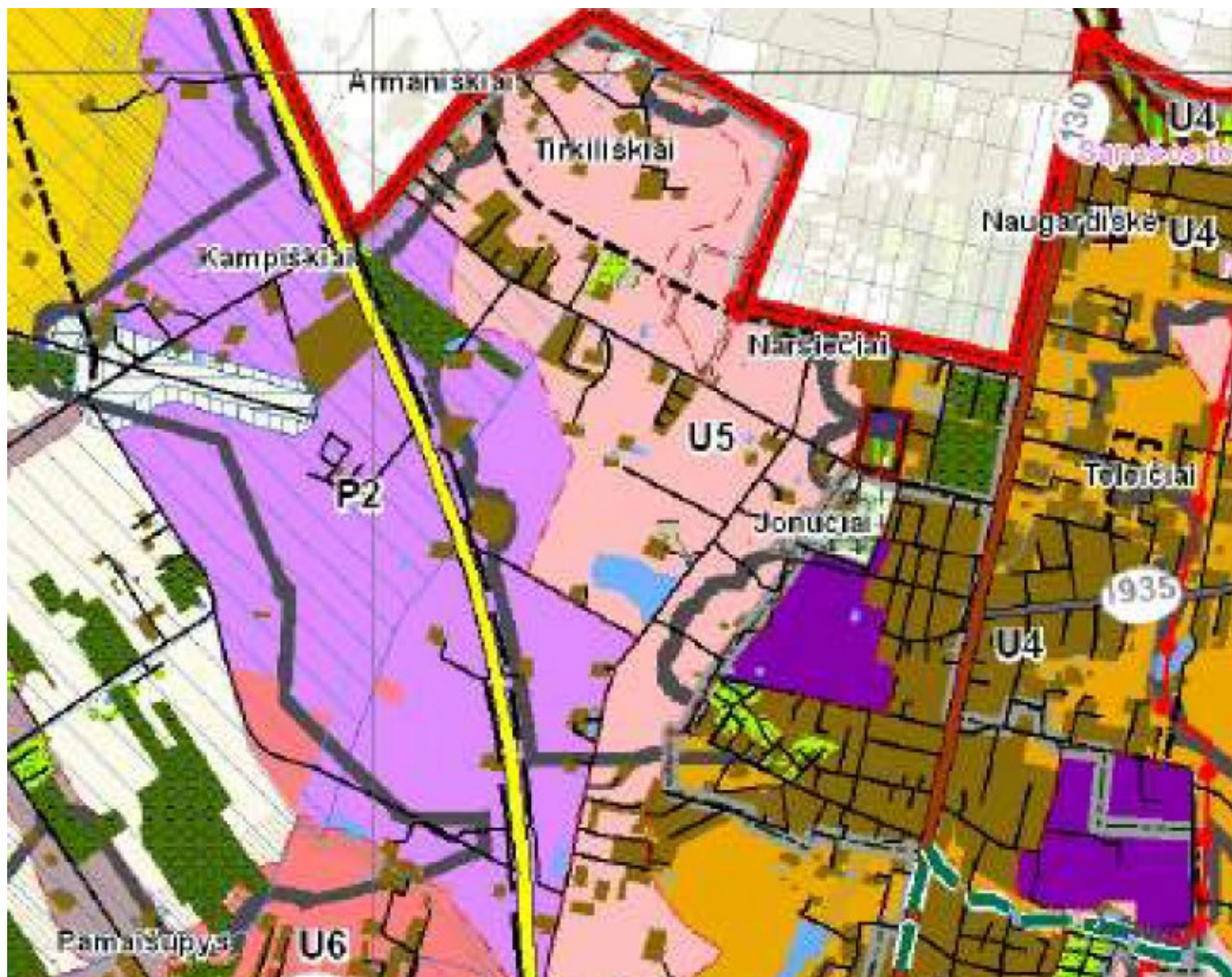
Visais atvejais turi būti garantuotas kompaktinis tęstinis užstatymas, atsižvelgiant į esamas gretimas suplanuotas teritorijas.

## ERDVINĖ STRUKTŪRA

Erdvinė teritorijos struktūra/plėtra parengta remiantis principinėmis teritorijos vystymo strategijomis. Funkcinė zona numatyta pagal galimą teritorijos naudojimo tipą ir planuojamos teritorijos funkcinės raidos prioritetą. Nustatytos teritorijos raidos galimybės: teritorijų plėtra, inžinerinių ir susisiekimo komunikacijų vystymo principai, žaliosios jungtys. Vakarinė teritorijos pusė ribojasi su valstybinės reikšmės keliu VIA Baltika, šiaurinėje su Kalvarijos gatve, iš rytų pusės ribojasi su Sodų gatve, iš pietryčių su Vyčio Kryžiaus gatve ir iš pietvakarių su Tribalės gatve.

Projektuojama teritorija pagal bendrojo plano 1-ąjį pakeitimą patenka į U5 zoną.

Projektuotojas: UAB „Polilinja“



Ištrauka iš Kauno rajono bendrojo plano 1 pakeitimo, patvirtinto 2014 m. rugpjūčio 28 d., sprendimu Nr. TS-299.

[illegible]

[illegible]

Rengiant planavimo projektą Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., atsižvelgta greta planuojamos teritorijos parengtus specialaus bei rengiamų planavimo projektų sprendinius.

## GAMTINIS KARKASAS



Schema Nr. 6 Ištrauka iš Kauno rajono BP 1-ojo pakeitimo gamtinio karkaso brėžinio

### Gamtinis karkasas

#### Reglamentai

- Gamtinis karkasas urbanizuotose teritorijose
- Palaikomas ir stiprinamas esamas kraštovaizdžio natūralumas
- Išlaikomas ir saugomas esamas natūralus kraštovaizdžio pobūdis
- Gražinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai

#### Tikslinė žemės naudojimo paskirtis

##### Žemės naudojimas

- Vandenys
- Pelkės
- Žemės ūkio paskirties žemė
- Žemės ūkio paskirties žemė - sodai
- Miškų ūkio paskirties žemė
- Kitos paskirties žemė
- Kitos paskirties žemės
- pramonės ir sandėliavimo objektų, komercinės paskirties teritorijos

#### Gamtinio karkaso funkcinio potencialo kategorijos:

- Patikimas
- Ribotas
- Silpnas
- Labai silpnas

## GATVIŲ IR KELIŲ INFRASTRUKTŪRA

Pagrindinės esamos transporto susisiekimo jungtys: Via Baltika, Tribalės g., Vyčio Kryžiaus g. ir Sodų g.

Naujai planuojamos jungtys numatomos gerinti susisiekimo infrastruktūrą tarp gretimų teritorijų.

Pagrindinės numatomos jungtys:

Vakarinė teritorijos pusė ribojasi su valstybinės reikšmės keliu VIA Baltika, šiaurinėje su Kalvarijos gatve, iš rytų pusės ribojasi su Sodų gatve, iš pietryčių su Vyčio Kryžiaus gatve ir iš pietvakarių su Tribalės gatve.

Numatomos  $\geq 12\text{m}$  pločio jungiamosios gatvės, kategorija D



*Schema Nr. 7 Gatvių išdėstymas*

*Numatomos naujos jungiamosios gatvės iš planuojamos teritorijos į Sodų ir Tribalės gatves.*

## 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 funkcinės raidos prioritetą. Nustatytos teritorijos raidogalimybės: teritorijų plėtra, inžinerinių ir susisiekimo komunikacijų vystymo principai ir koridoriai, bendrojo naudojimo želdiniai.



SUTARTINIS ŽYMĖJIMAS

|                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> - GYVENAMOJI TERITORIJA                                               | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: green; border: 1px solid black;"></span> - ŽALIOSIOS JUNGTYS / VIEŠIEJI ŽELDYNAI       |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: purple; border: 1px solid black;"></span> - KOMERCINĖS PASKIRTIES, PRAMONĖS IR SANDELIAVIMO OBJEKTŲ TERITORIJOS | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: blue; border: 1px solid black;"></span> - VANDENS ŪKIO TERITORIJOS                     |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: white; border: 1px solid black;"></span> - MĖGĖJŲ SODŲ ŽEMĖS SKLYPŲ TERITORIJOS                                 | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-top: 1px dashed black; border-bottom: 1px dashed black;"></span> - REKOMENDUOJAMI KELIAI / GATVĖS |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black;"></span> - MIŠKŲ TERITORIJOS                                               | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-top: 1px solid blue; border-bottom: 1px solid blue;"></span> - PLANUOJAMI KELIAI / GATVĖS         |
|                                                                                                                                                                                                  | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-top: 2px solid black; border-bottom: 2px solid black;"></span> - ESAMI KELIAI / GATVĖS            |

Pastaba: žaliosios jungtys/viešieji želdynai planuojami 10m pločio  
 Schema Nr. 8 Erdviniai sprendiniai

Teritorijos naudojimo tipas:

1. Gyvenamoji teritorija:

Vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės bendrojo plano 1-ojo pakeitimo sprendiniais, planuojamos teritorijos daugiau kaip pusė jos ploto priskiriama U5 – stambių daigafunkcinių gyvenamųjų kompleksų plėtos (tęstinio užstatymo) teritorijos, kuriai būdinga struktūrizuotas ir nepertraukiamas užstatymas (tarp esmo ir naujo bei tarp naujų užstatymų neturi likti neužstatytų ir nenaudojamų sklypų), esamo ir naujo užstatymo, gatvių, inžinerinių tinklų integracija; socialinės infrastruktūros papildymas. Antroje vietoje pagal užimamą planuojamos teritorijos plotą yra teritorija, pagal Bendrąjį planą priskiriama P.2.1- komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijas su papildoma infrastruktūra.

Teritorijos M.2 (privatūs miškai) ir Z.4 (Mėgėjų sodų žemės sklypų teritorijos) tik atspindi esamą teritorijos vykdomos veiklos būklę.

Gyvenamosios ir komercinės, pramonės ir sandėliavimo teritorijų išdėstymą lėmė ir gretimos teritorijos. Iš šiaurės, rytų, ir pietų planuojama teritorija ribojasi taip pat su stambių daigafunkcinių

gyvenamųjų kompleksų plėtros teritorija, o iš vakarų pusės ties Via Baltika – su komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija.

Planavimo projektu erdvinė teritorijos struktūra/plėtra parengta vadovaujantis principinėmis teritorijos vystymo strategijomis. Funkcinės zonos numatytos pagal galimus teritorijos naudojimo tipus ir planuojamos teritorijos funkcinę 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.

#### 1. Gyvenamoji teritorija:

Apie 2/3 planuojamos teritorijos dalis- gyvenamoji teritorija, kurioje jau užstatyti kvartalai, bei pavienės sodybos. 1. Teritorija, kurioje vyrauja vienbučių ir dvibučių gyvenamoji statyba kartu su reikalinga socialine, visuomenine, komercine, paslaugų, atskirųjų želdynų, infrastruktūra, nekeliantneigiamo poveikio aplinkai.

Užstatymo tipas: vienbutis ir dvibutis užstatymas, pavienis užstatymas, blokavimas negalimas. Maksimalus užstatymo intensyvumas  $\leq 0.6$ . Aukštingumas: iki 8.5 m.

#### 2. Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos:

Apie 1/3 planuojamo teritorijos dalis priskiriama paslaugų, bei pramonės ir sandėliavimo teritorijai. Taiteritorija šalia magistralinio kelio A5/E67.

Pramonės ir sandėliavimo teritorijai numatomas:

Maksimalus užstatymo intensyvumas  $\leq 0.6$ . Maksimalus užstatymo tankumas - 0.8. Aukštingumas: iki 8.5 m.

#### 3. Intensyvaus užstatymo gyvenamoji/ komercinė / visuomeninė teritorija. Vidutinio užstatymo tankio ir intensyvumo teritorija.

Užstatymo tipas: rekomenduojamas perimetrisinis palei gatvę, vienbutis ir dvibutis užstatymas, pavienis užstatymas, galimas blokavimas, daugiabutis užstatymas, pavienis.

Maksimalus užstatymo intensyvumas gyvenamosios ir visuomeninės paskirties sklypuose  $\leq 0.6$ , maksimalus užstatymo intensyvumas negyvenamosios paskirties sklypuose  $\leq 0.8$ .

Aukštingumas: iki 12.5 m. Apribojimų (saugomos teritorijos, kultūros paveldo teritorijos ir pan.) galinčių formuoti teritoriją ir jos funkcines zonas nėra.

Visose gyvenamosios teritorijos tipuose pagal poreikį gali atsirasti reikalinga socialinė, visuomeninė, komercinė, paslaugų, atskirųjų želdynų teritorija su infrastruktūra, nekelianti neigiamo poveikio aplinkai.

#### 3. Žaliosios jungtys.

Teritorija numatoma kaip rekreacinė zona su reikalinga socialine, komercine, pan. infrastruktūra, skirta rekreacijos vystymui.

Užstatymo aukštingumas ir intensyvumas nereglamentuojamas ir kiekvienu atveju derinamas su Kauno rajono savivaldybe bei Aplinkos apsaugos agentūra.

Šiuo išplanavimo projektu koreguojami Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015-11-20 d. įsakymu Nr. 2186 „Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano 1-uoju keitimu nustatymo planavimo projekto patvirtinimo“ patvirtinto išplanavimo projekto „žaliosios jungtys/viešieji želdiniai“, kadangi rengiant šį patvirtintą išplanavimo projektą nebuvo įvertinta reali esama padėtis ir neatsižvelgta į faktines aplinkybes - privačios nuosavybės teise valdomame žemės sklype Vyčio Kryžiaus g. 126, Alšėnų sen. Jonučių kaimas yra įregistruoti pastatai, o pagal planavimo projekto sprendinius šis sklypas numatomas kaip „žaliosios jungtys/viešieji želdiniai“. „Žaliosios jungtys/viešieji želdiniai“ planuojami prie Vyčio Kryžiaus gatvės, esamų ažuolų alėjoje ir sklype esamoje dauboje, kurioje esami želdiniai, taip pat želdynų juosta numatoma aplink esamą tvenkinį 10 m pločio.

#### 4. Vandens ūkio teritorijos - numatomos esamiems vandens telkiniams. Naujų vandens ūkio teritorijų nesiūloma.

#### 5. Miškų teritorijos - numatomos esamiems privatiems miškams, patenkantiems į planuojamą teritoriją

## DETALIEJI PLANAI

Planuojamoje teritorijoje, kuriose parengti detalieji planai:

Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., sklypų (kadastriniai Nr. 5247/0007:610, Nr. 5247/0007:611 ir Nr. 5247/0007:639) detalusis planas.

Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., sklypo (kadastrinis Nr. 5247/0007:683) detalusis planas.

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2011-07-05 įsakymu Nr. ĮS-1027 patvirtinto Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., žemės sklypo (kadastrinis Nr. 5247/0009:520) 5247/0009:560 detaliojo plano dalies keitimas.

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2005-09-22 sprendimu Nr. TS-198 patvirtinto Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., žemės sklypo kad. Nr. 5247/0007:498 detaliojo plano keitimas, žemės sklypų: Baltijos g. 43 (kad. Nr. 5247/0007:889), Baltijos g. 41 (kad. Nr. 5247/0007:498), Baltijos g. 47 (kad. Nr. 5247/0007:67) ir Baltijos g. 45 (kad. Nr. 5247/0007:61).

Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., žemės sklypo (kadastrinis Nr. 5247/0007:500) detalusis planas.

Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., sklypo kadastrinis Nr. 5247/0008:641, detalusis planas.

## 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.

Proj. vad. Justina Pliskauskienė