PLANAVIMO PROJEKTO RENGIMO
AIŠKINAMASIS RAŠTAS
JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

Kauno r. sav. Užliedžių sen. Romainių Kaimelės k. ir Vijūkų k., planavimo projektas (koncepcinė zonos schema) parengtas vadovaujantis:
- 2020 m. rugsėjo 9 d. Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. ĮS-1942. "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 ~ 45 ha teritorijos, esančios Kauno r. sav., Užliedžių sen. Romainių Kaimelės k. ir 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. Romainių Kaimelės k. ir Vijūkų k., teritorijoje.

PLANAVIMO PROJEKTO RENGIMO PRINCIPINĖS NUOSTATOS

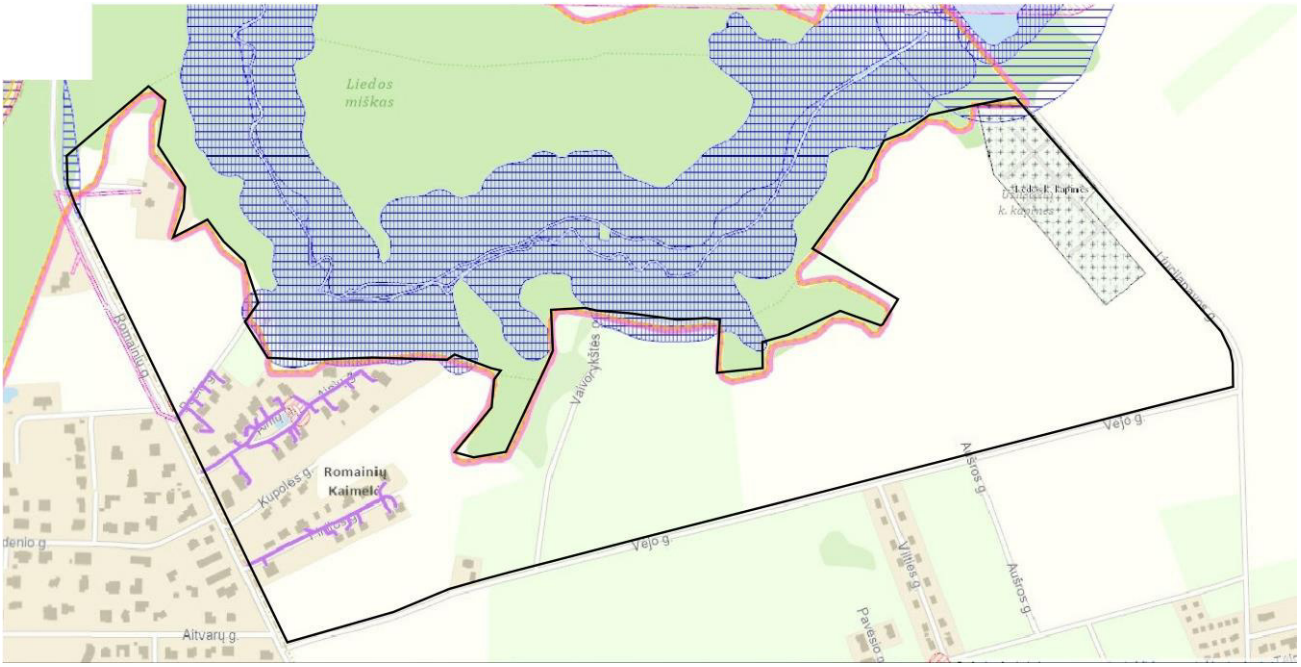
Projekto sprendiniai parengti vadovaujantis Kauno r. sav., Užliedžių sen. Romainių Kaimelės k. ir ,Vijūkų k., plėtros tikslais:
- sudaryti galimybę augti gyvenimo kokybei;
- formuoti sveiką ir harmoningą gyvenamąją, darbo ir poilsio aplinką, sudaryti galimybes kurti kokybiškesnes gyvenimo sąlygas;
- sudaryti sąlygas, kad Projekto sprendinių visuma suteiktų galimybę formuoti racionalią Užliedžių sen. Romainių Kaimelės k. ir 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 45 ha teritorijai, kuri apima Kauno r. sav., Užliedžių sen. Romainių Kaimelės k. ir Vijūkų k., (schema pridedama prie Kauno rajono savivaldybės direktoriaus 2020-09-20 įsakymo Nr. ĮS-1942) 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.

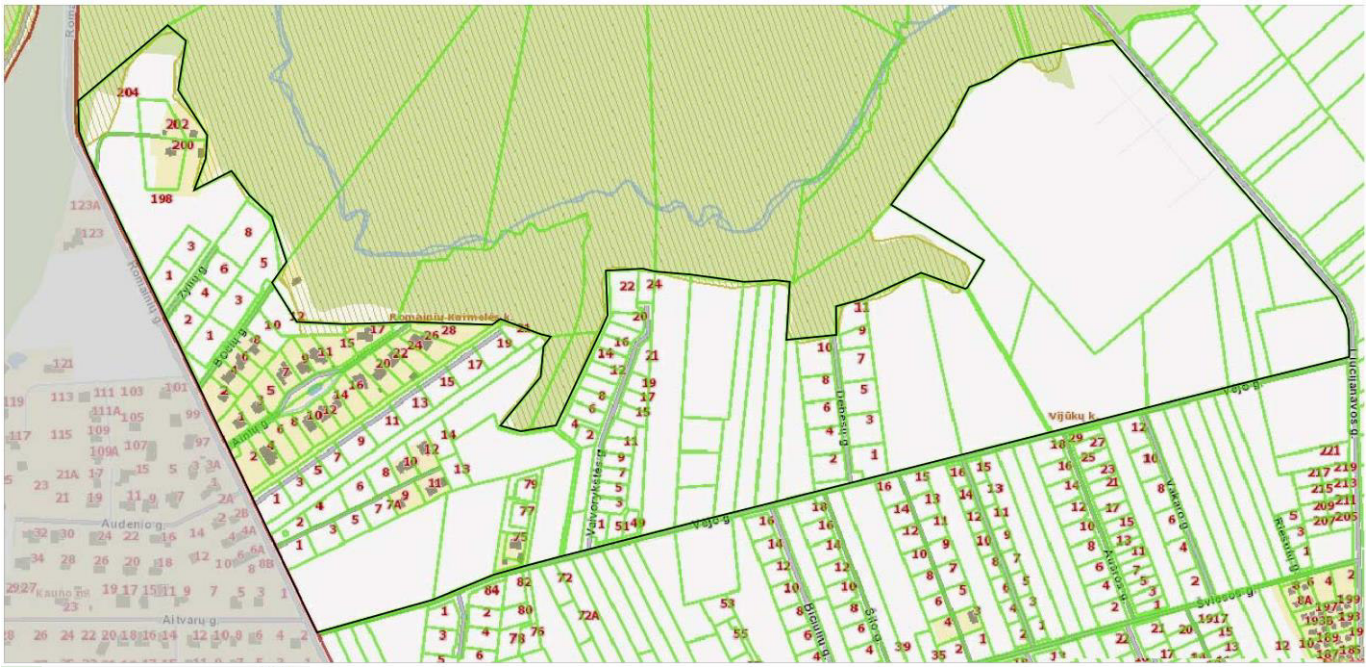
APRIBOJIMAS	TEISINIS PAGRINDAS
Melioruotos žemės plotai ir didelio dirvožemio našumo teritorijos	LR. Žemės įstatymas; LR Melioracijos įstatymas; LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas; Gamtinio karkaso nuostatai; Miško įveisimo ne miško žemėje taisyklės.
Kelių apsaugos zonos	LR Specialiųjų žemės 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 keliams, patenkantiems į planuojamą teritoriją nenustatomos.
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės juosta ir apsaugos zona nustatoma Liedos upeliui.
- Elektros oro linijų apsaugos zonos nustatomos ties vakarine teritorijos riba esamoms 0.4 kV elektros oro linijoms.
- Ryšių apsaugos zonos nustatomos vakarų pusėje suformuotuose gyvenamuosiuose kvartaluose;
- Nedidelė šiaurinės planuojamos teritorijos dalis patenka į Nevėžio kraštovaizdžio draustinį,
- Taip pat nedidelė šiaurinės planuojamos teritorijos dalis patenka į Natura 2000 saugomą teritorija (buveinių apsaugai svarbi teritorija – Nevėžio žemupys). Saugomos teritorijos priskyrimo Natura 2000 tinklui tikslas – Stepinės pievos (6210); Eutrofinai aukštieji žolynai (6430); Aliuvinės pievos (6450); Šienaujamos mezofitų pievos (6510); Žolių turtingi eglynai (9050); Skroblynai (9160); Griovų ir šlaitų miškai ((9180); Aliuviniai miškia (91E0); Ūdros.

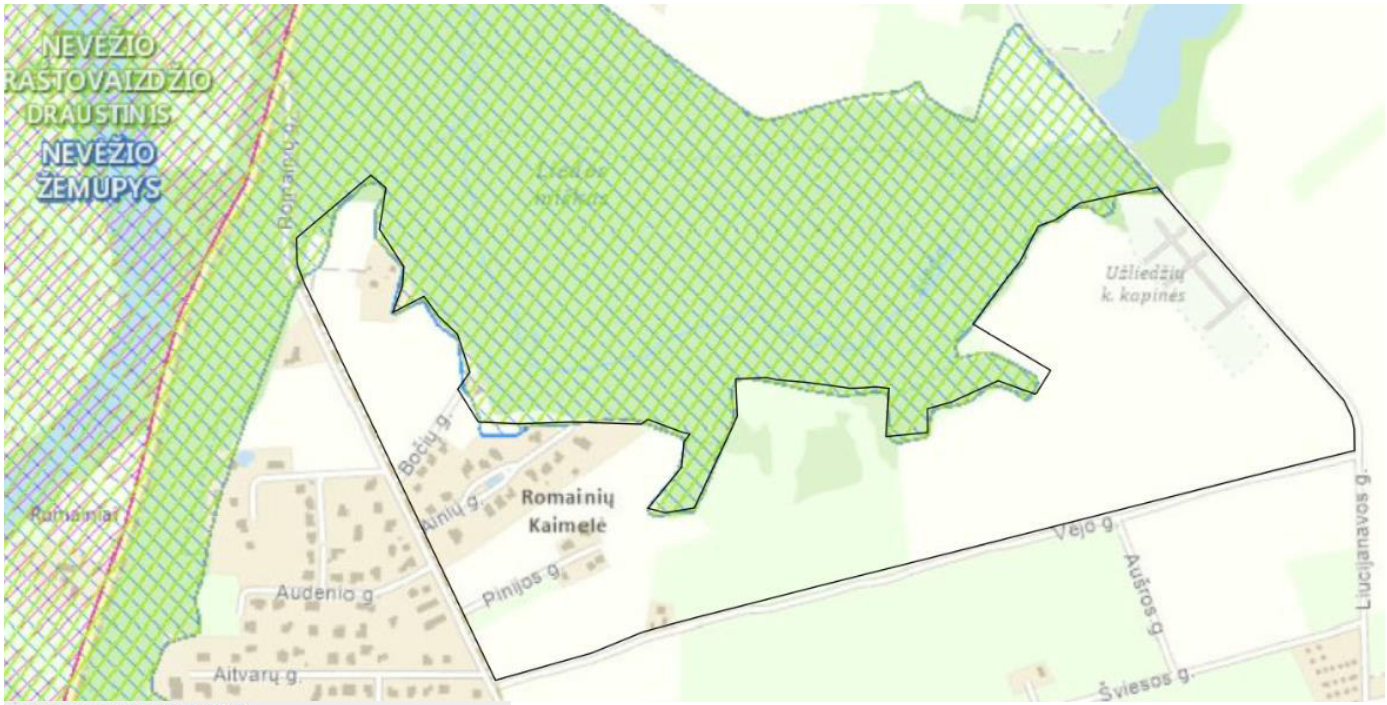


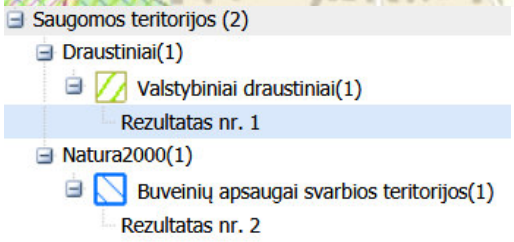
SUTARTINIAI ŽENKLAI

- A116P — Kultūros paveldo objektas, registro kodas
- Gamtos paveldo objektas
- Gamtos paveldo objekto apsaugos zona
- Tradicinio laidojimo kapinių teritorija
- Kultūros paveldo objektas
- Gamtos paveldo objektas
- Šaltinynai
- Natura 2000 teritorijos riba (paukščių apsaugai svarbi teritorija ir buveinių apsaugai svarbi teritorija)
- Draustinio, rezervato riba
- Rezervatinės apyrubės riba
- Saugomų teritorijų buferinės apsaugos zona
- Atkuriamieji sklypai ir genetiniai sklypai
- Biosferos poligono, biosferos rezervato teritorijos riba
- Nekonservacinės saugomų teritorijų funkcinio prioriteto zonos riba
- Nacionalinio, regioninio parko riba
- 10 — Kelio apsaugos zona, 10 - zonos plotis, m
- 100 — Geležinkelio apsaugos zona, 100 - zonos plotis, m
- Kultūros paveldo objekto apsaugos nuo fizinio poveikio pozonis
- Kultūros paveldo objekto vizualinės apsaugos pozonis
- 300 — Tradicinio laidojimo kapinių teritorijos sanitarinės apsaugos zona, 300 - zonos plotis, m
- 35 — Elektros oro linijos apsaugos zona
- 25 — Magistralinio dujotiekio apsaugos zona
- 25 — Magistralinio naftotiekio apsaugos zona
- Jūrų uosto rezervinės teritorijos
- Rekreacinės teritorijos
- Natūralios pievos bei ganyklos
- Valstybinių (nacionalinių ir regioninių) parkų apsaugos zona
- Miško naudojimo apribojimai
- 2 — Vandens telkinių pakrančių apsaugos juosta 2 - pakrantės apsaugos juostos plotis, m
- Vandens telkinio apsaugos zona
- Vandens telkinių pakrančių apsaugos juosta
- Molėtų astronomijos observatorijos apsaugos zonos riba
- Kurortų apsaugos zonos:
  - pirmoji (griežto režimo) juosta,
  - antroji (apribojimų) juosta,
  - trečioji (stebėjimų) juosta.
- Aerodromų apsaugos ir sanitarinės apsaugos zonos
- Aerodromų apsaugos 5 100, 15 000 m zonos
- Hidrometeorologijos stoties sklypas
- Hidrometeorologijos stoties apsaugos zona
- Pastatas, kuriame laikomi ūkiniai gyvūnai
- Mėšlo ir srutų kaupimo įrenginys
- Pastatų, kuriuose laikomi ūkiniai gyvūnai, su esančiais prie jų mėšlo ir srutų kaupimo įrenginiais arba be jų, sanitarinės apsaugos zona
- Karstinio regiono zonos:
  - pirma grupė,
  - antra grupė,
  - trečia grupė,
  - ketvirta grupė
- Karstinio regiono apsaugos rajonas
- Požeminių ryšių kabelio apsaugos zona.
- Saugotinas želdinys (medžiai ir krūmai), augantis ne miškų ūkio paskirties žemėje
- Žuvininkystės tvenkinių apsaugos juostos
- Kraštо apsaugos objektų įtakos zonos
- Buitinių atliekų sąvartyno sanitarinė apsaugos zona
- Kietųjų buitinių ir pavojingų atliekų sąvartynai ir aikštelės
- Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zona
- Suskystintų dujų įrenginių, pilstymo stočių, degalinių, dujų balionų apsaugos zona
- Kuro tiekimo bazių, degalinių ir kietojo kuro cechų apsaugos zona
- Pelkės
- Išžvalgyti naudingųjų iškasenų telkiniai, kurių ištekliai patvirtinti
- Perspektyvūs naudingųjų iškasenų plotai
- Buvę (išeksploatuoti, rekultivuoti) naudingųjų iškasenų plotai
- Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos:



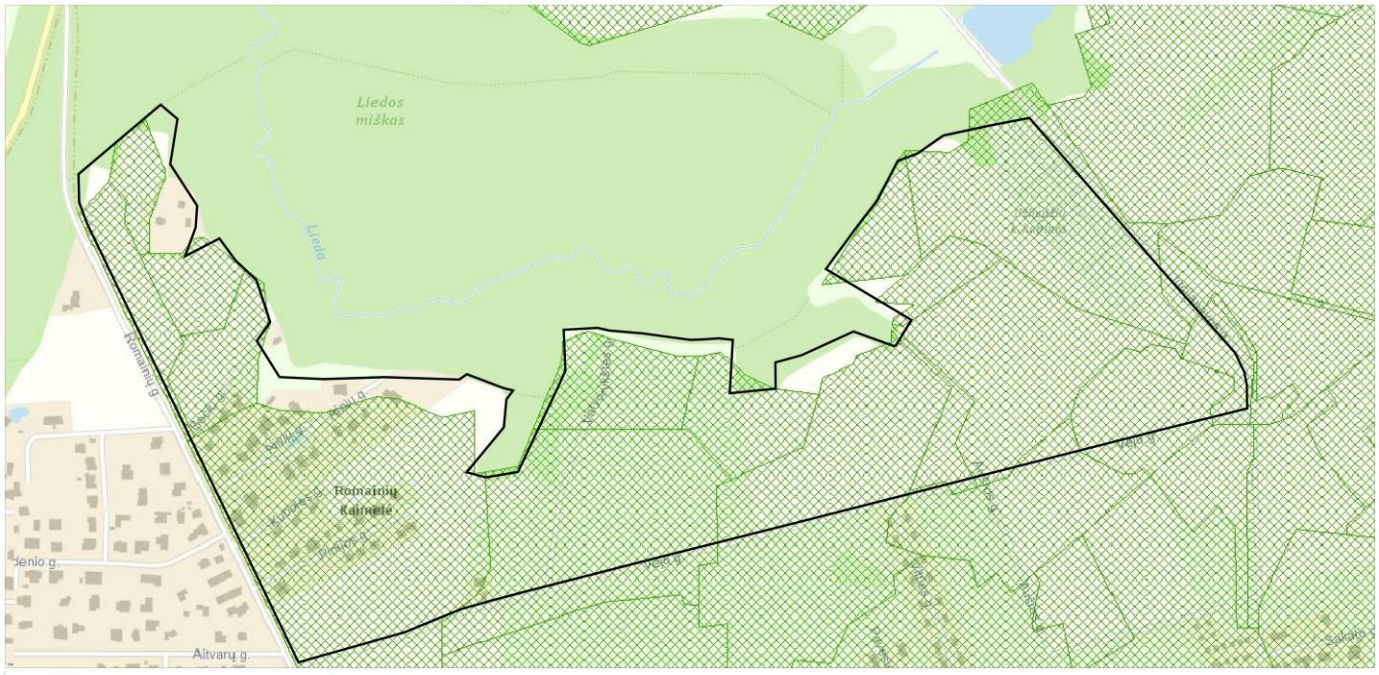
Saugomos teritorijos



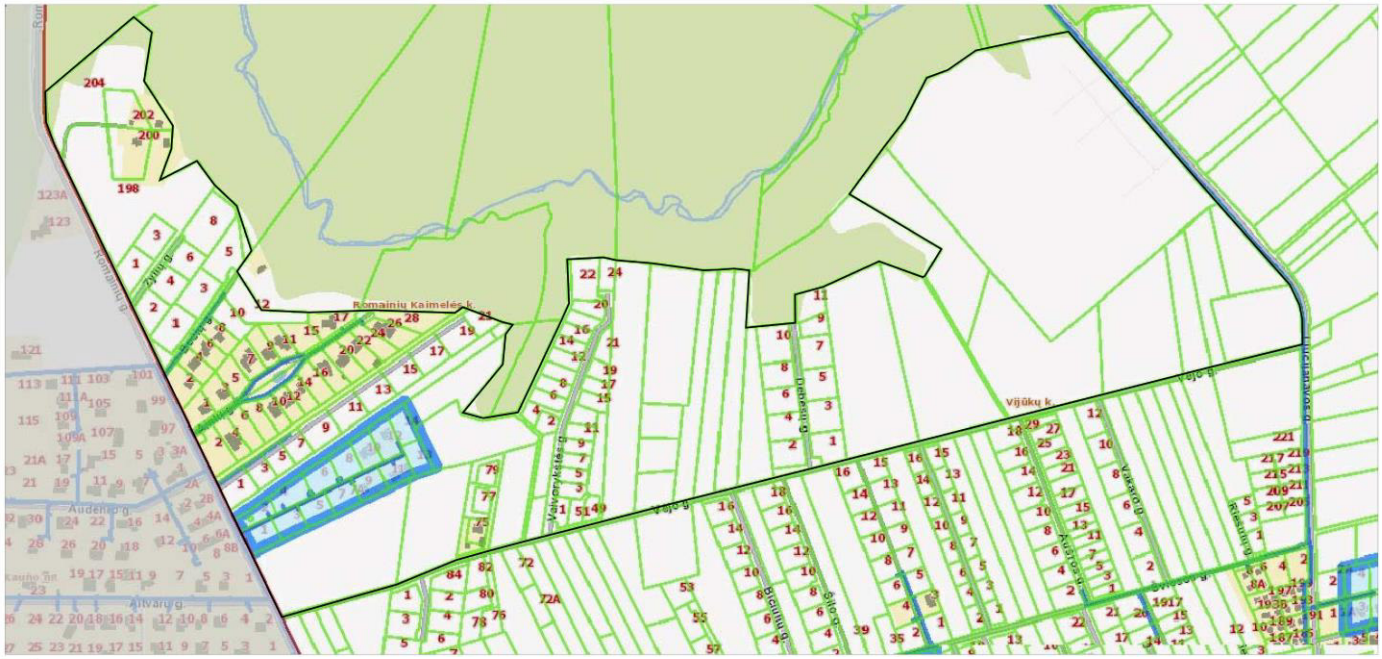


Didžioji planuojamos teritorijos dalis yra sausinama. Šiaurinė planuojamos teritorijos dalis, ties Liedos upeliu yra nesausinama.

Planuojamos teritorijos sausinimas:



•*Elektros ir dujotiekio tinklų išvystymas planuojamoje teritorijoje*



ESO dujų tinklai

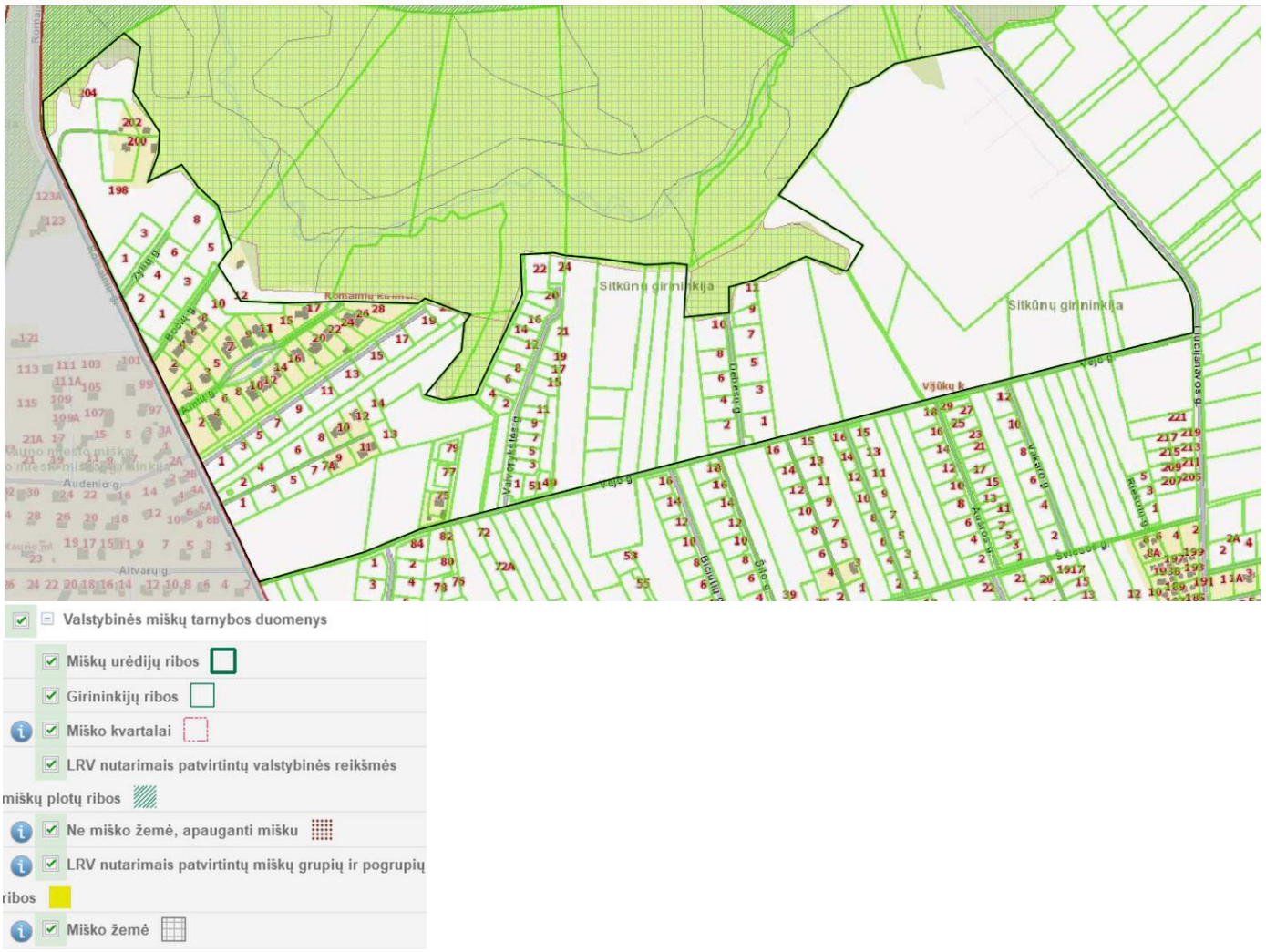
- Didelio slėgio skirstomasis vamzdynas
- Vidutinio slėgio skirstomasis vamzdynas
- Mažo slėgio skirstomasis vamzdynas
- Teritorijos su patvirtintomis prijungimo sąlygomis

ESO elektros tinklai

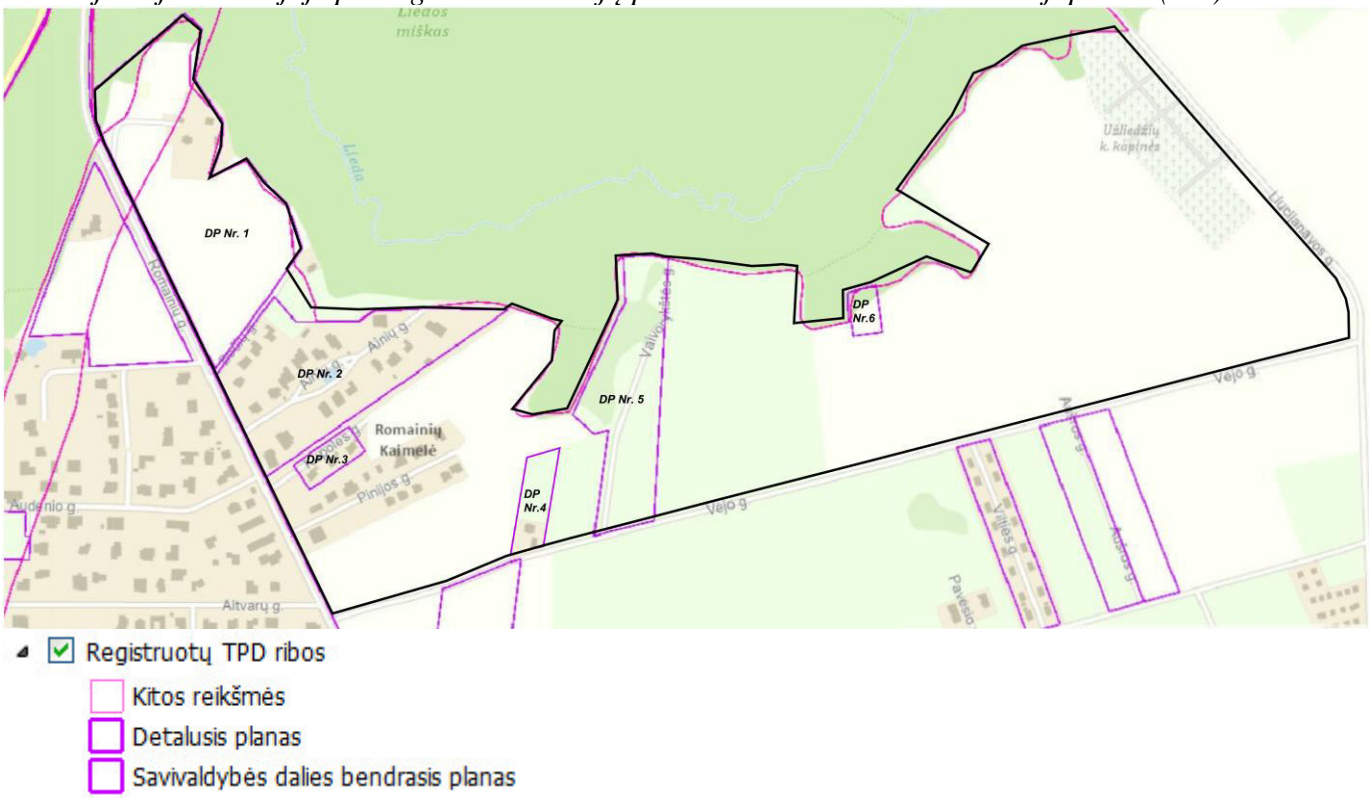
- Atramos
- Transformatorinė
- 35kV oro linija
- 10kV oro linija
- 0.4kV oro linija
- 0.4 kV požeminė linija
- 10 kV požeminė linija

Tarp planuojamos teritorijos ir Liedos upelio išsidėstę žalieji plotai, tarp kurių didžiąją dalį užima esamų privačių miškų žemė.

Miško žemės išsidėstymas planuojamoje teritorijoje:

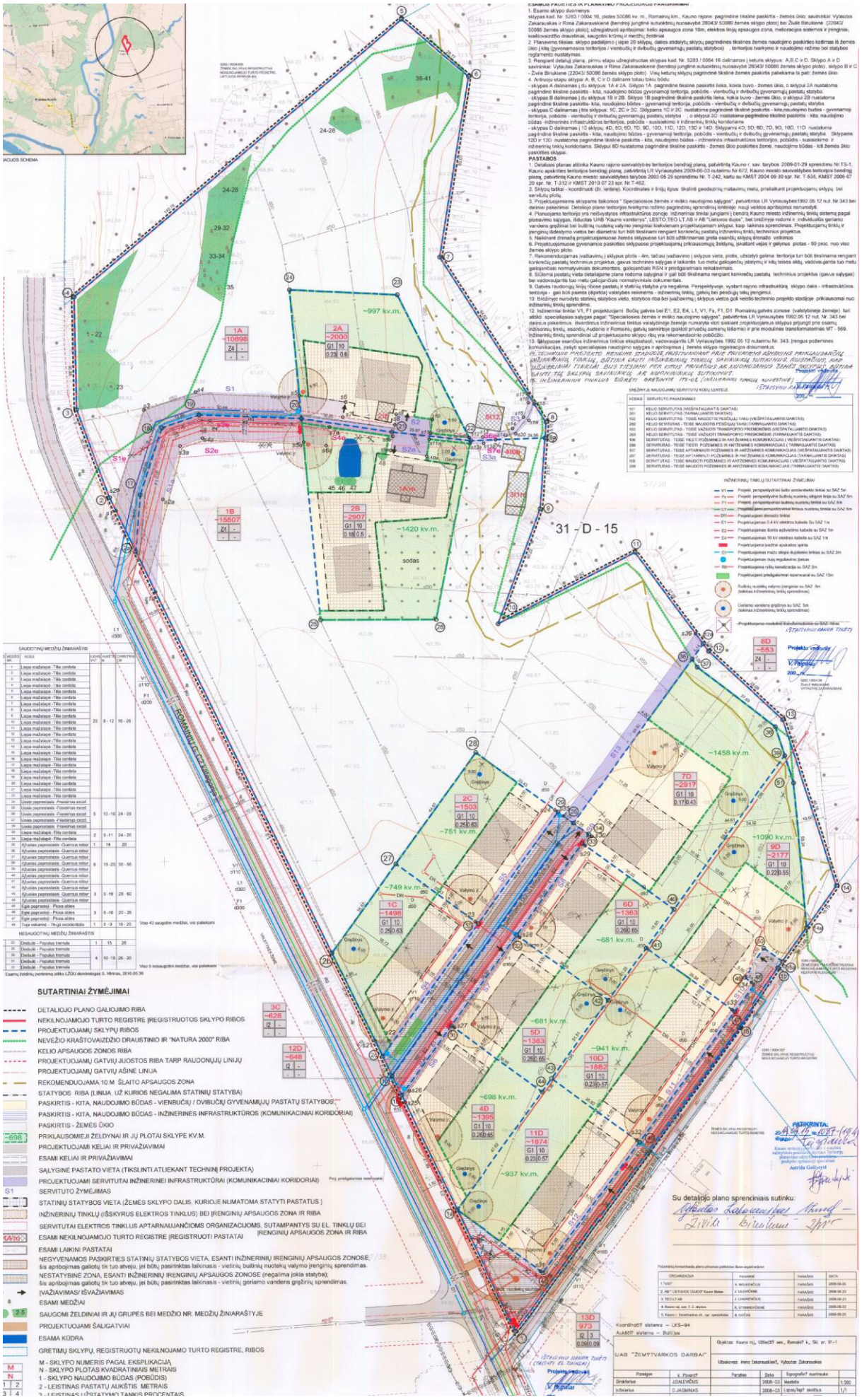


Planuojamoje teritorijoje parengti šeši teritorijų planavimo dokumentai – detalieji planai (DP):

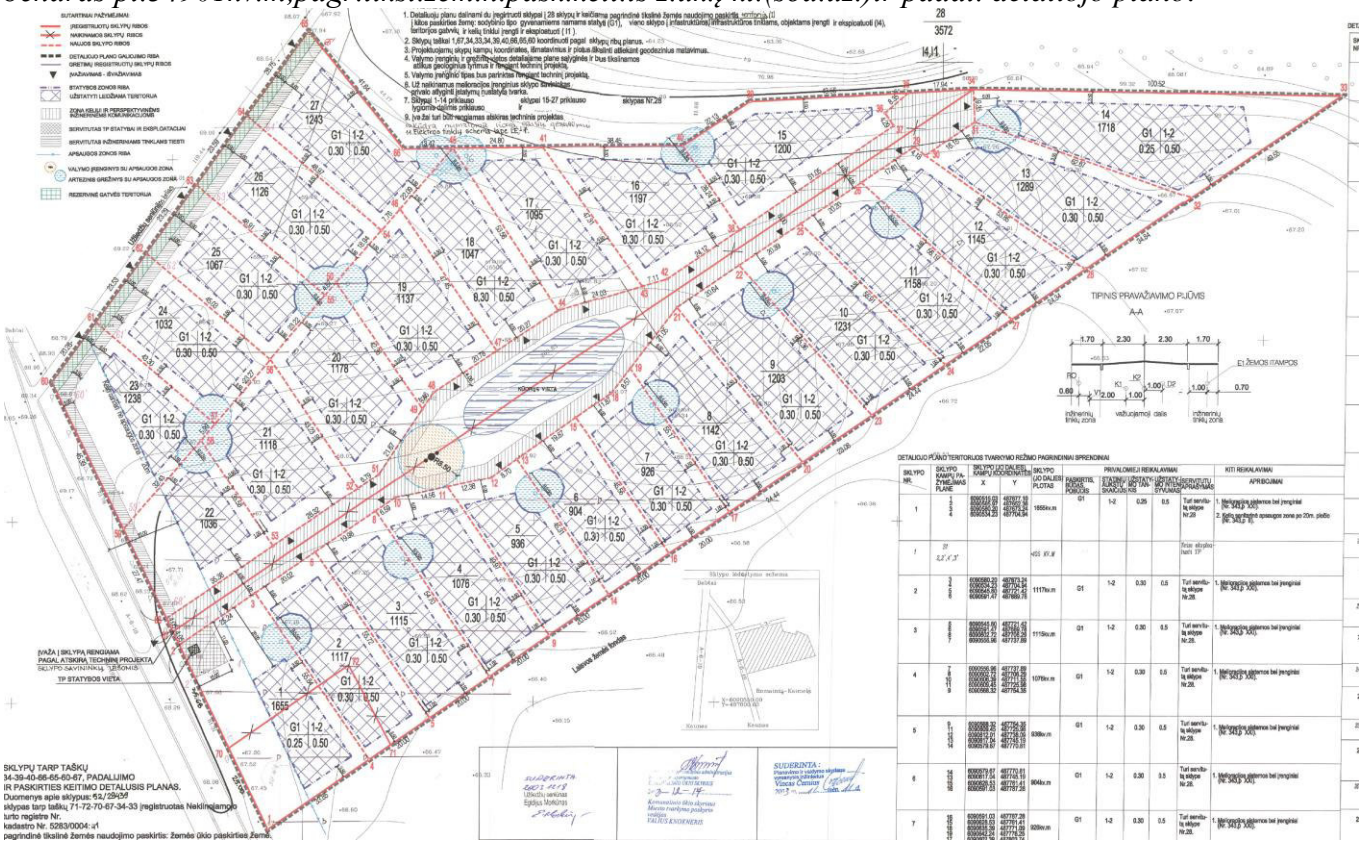


Šio projekto sprendiniams įtakos turi detalieji planai ***DP Nr. 1, DP Nr. 2, DP Nr. 5*** ir ***DP Nr. 6.***

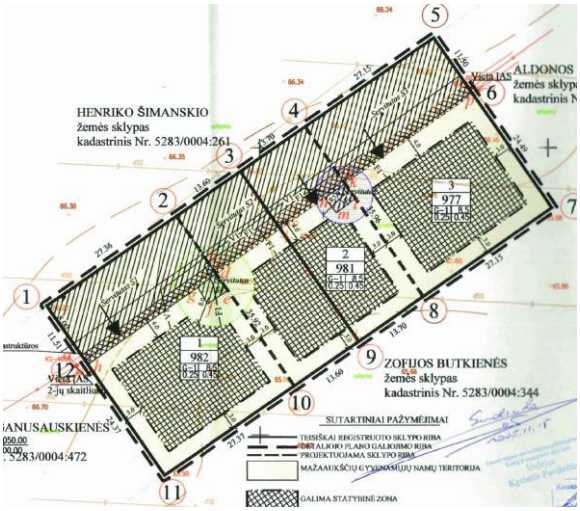
DP Nr. 1 - Ištrauka iš (T00074625) Kauno r. sav., Užliedžių sen., Romainių Kaimelės k., sklypo kadastrinis Nr. 5283/0004:16, detaliojo plano:



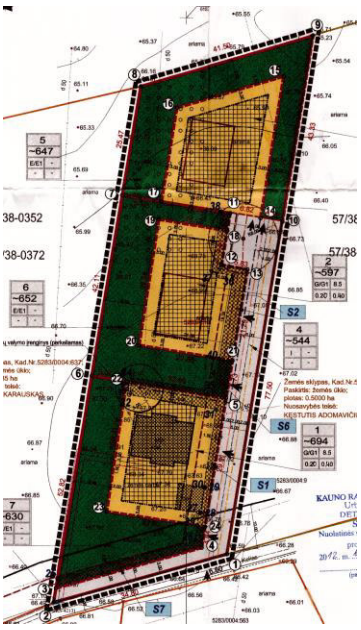
DP Nr. 2 *- Ištrauka iš (T00022519) Skl.Nr.41,4 ir 150,Romainių Kaimelės k.,Užliedžių sen.,Kauno r.,kurių bendras pl.34901kv.m,pagr.tiksl.žem.n.pask.keit.iš ž.ūk.į kt.(sod.už.)ir padal. detaliojo plano:*



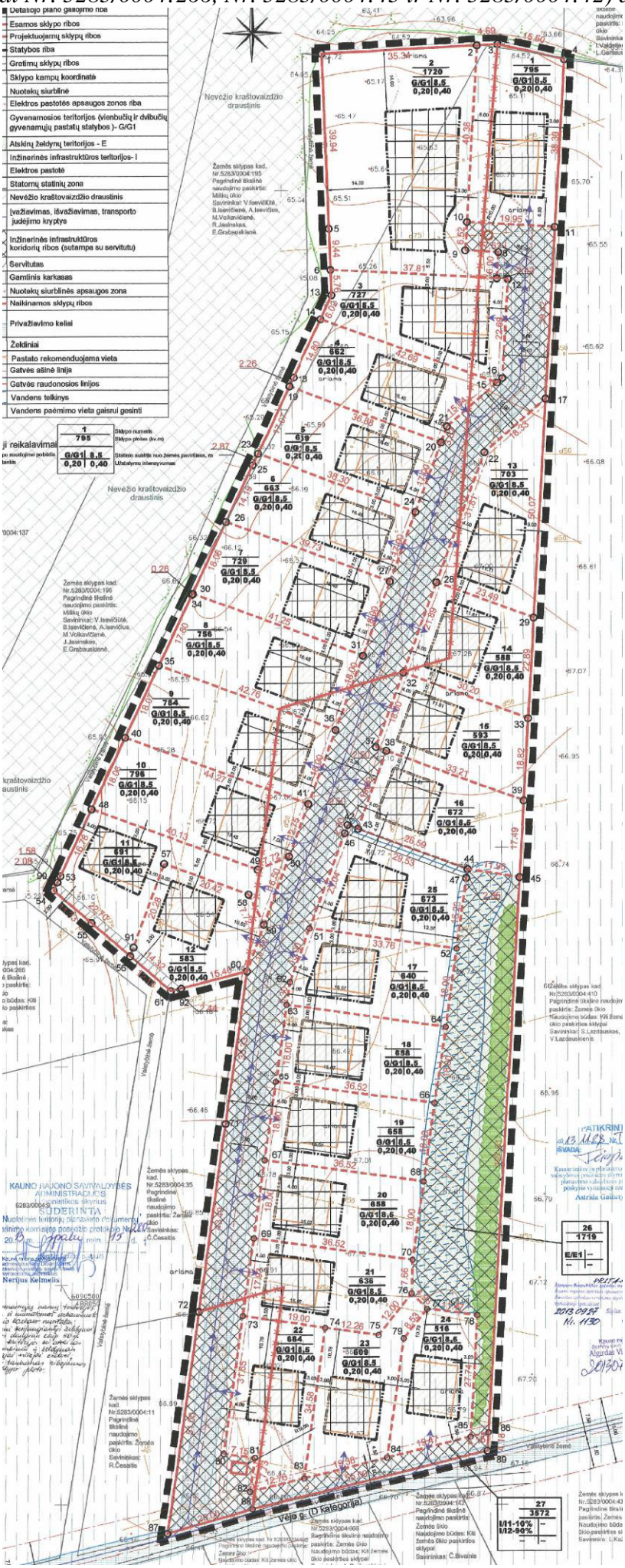
DP Nr. 3 *- Ištrauka iš (T00072453) Kauno r. sav., Užliedžių sen., Romainių Kaimelės k., sklypų (kadastriniai Nr.: 5283/0004:474, 5283/0004:481) detaliojo plano:*



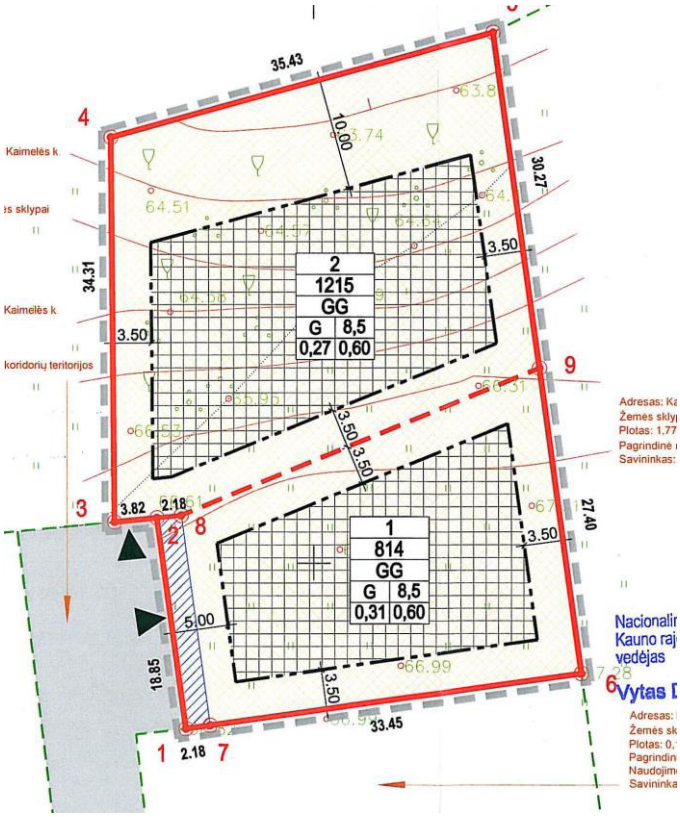
DP Nr. 4 *- Ištrauka iš (T000523661151) Žemės sklypo, kadastrinis Nr. 5283/0004:10, Kauno r. sav., Užliedžių sen., Romainių Kaimelės k., kurio plotas 0,4519 ha, detaliojo plano:*



DP Nr. 5 *- Ištrauka iš (T00070578) Kauno r. sav., Užliežių sen., Romainių Kaimelės k., žemės sklypų (kadastriniai Nr. 5283/0004:266, Nr. 5283/0004:43 ir Nr. 5283/0004:42) detaliojo plano:*



DP Nr. 6 - *Ištrauka iš Kompleksinio Nr. T00076523 Kauno rajono savivaldybės tarybos 2007-11-22 sprendimu Nr. TS-227 patvirtinto Kauno raj. sav., Užliedžių sen., Romainių Kaimelės k., Vėjo g. 25, kadastrinis Nr. 5283/0004:610, detaliojo plano koregavimo sprendinių:*



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 planuojamos teritorijos dalis priklauso plėtros 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 daugiafunkciniai 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.

Nedidelė planuojamos teritorijos dalis patenka į žemės ūkio teritoriją (Z.1), kurioje galioja vykdant naują plėtrą taikomi reikalavimai: galimas esamų perspektyvinių sodybų, jų priklausinių, žemės ūkio pastatų ir kompleksų modernizavimas, ūkininko sodybų statyba.

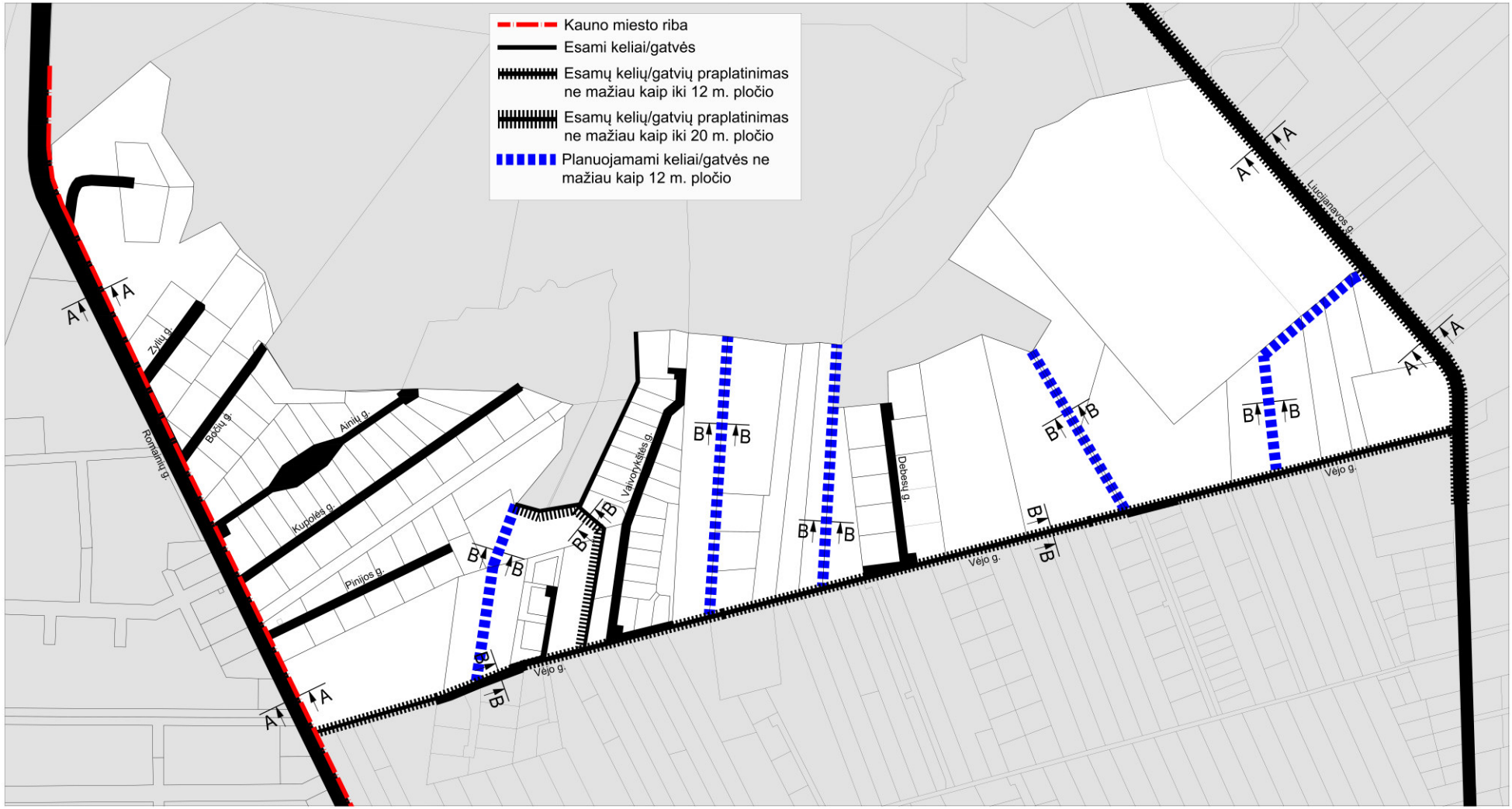
Taip pat planuojamos teritorijos rytinėje dalyje yra išsidėstę esamos kapinės (B.1). Rengiant projektą atsižvelgta į šių kapinių išsidėstymą ir įtaką aplinkinėms teritorijoms.

GATVIŲ IR KELIŲ INFRASTRUKTŪRA

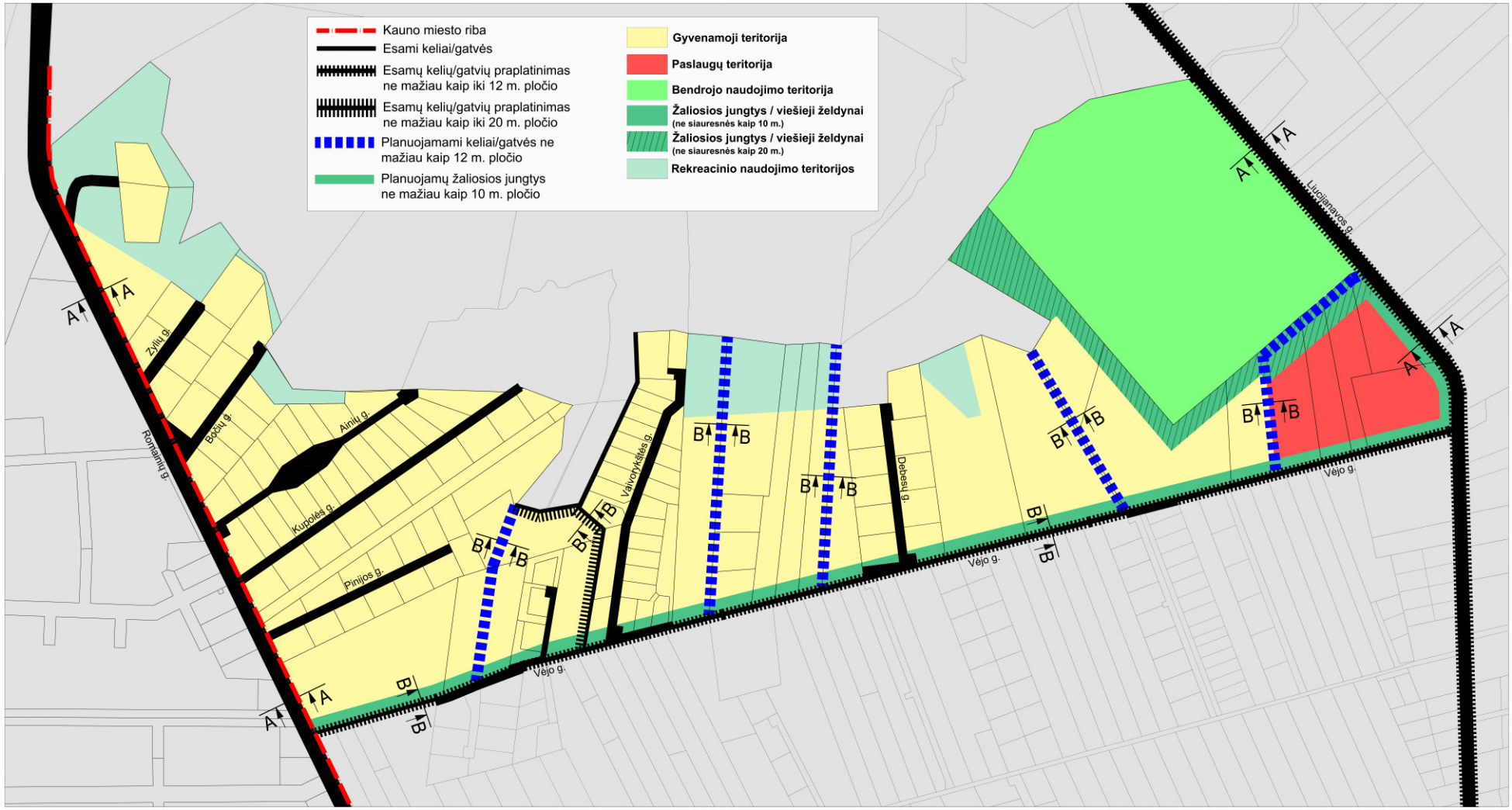
Pagrindinės susisiekimo su planuojama teritorija jungtys iš Liucijanavos gatvės, iš Vėjo gatvės bei iš Romainių gatvės. Jos jungia Kauno rajono su Kauno miesto teritorijas. Smulkesnės jungtys yra Zylių, Bočių, Ainių, Kupolės, Pinijos, Vaivorykštės, bei Debesų gatvės.

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, (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. B-B pjūvį) ar 20 m pločio (žr. A-A pjūvį). Julijanavos g. numatomas platinimas iki 20 m., kitoms gatvėms, numatomas platinimas iki 12 m. pločio. Romainių gatvė patenka į Kauno miesto savivaldybės teritoriją, todėl šios gatvės koridorių siūloma platinti iki 20 m rengiant Kauno m. sav. teritorijoje esančius projektus.

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

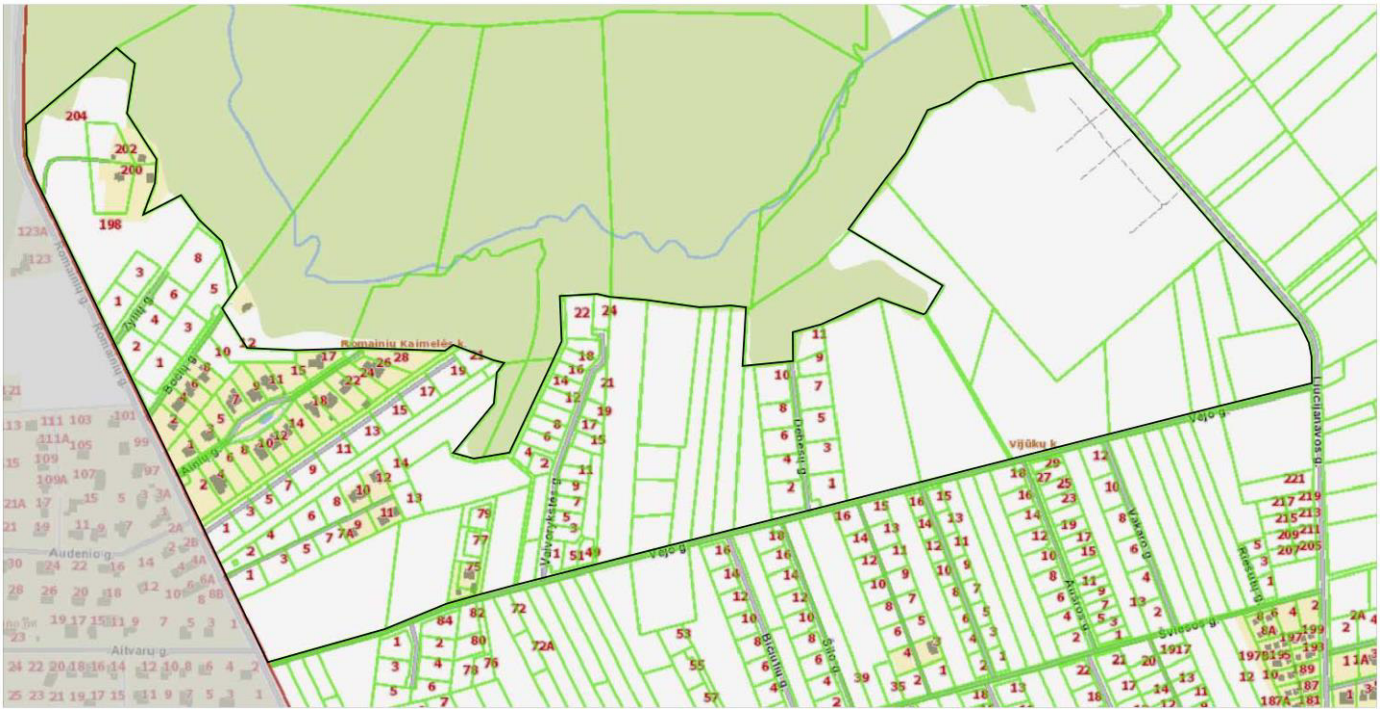


PLANAVIMO PROJEKTO ERDVINIAI SPRENDINIAI

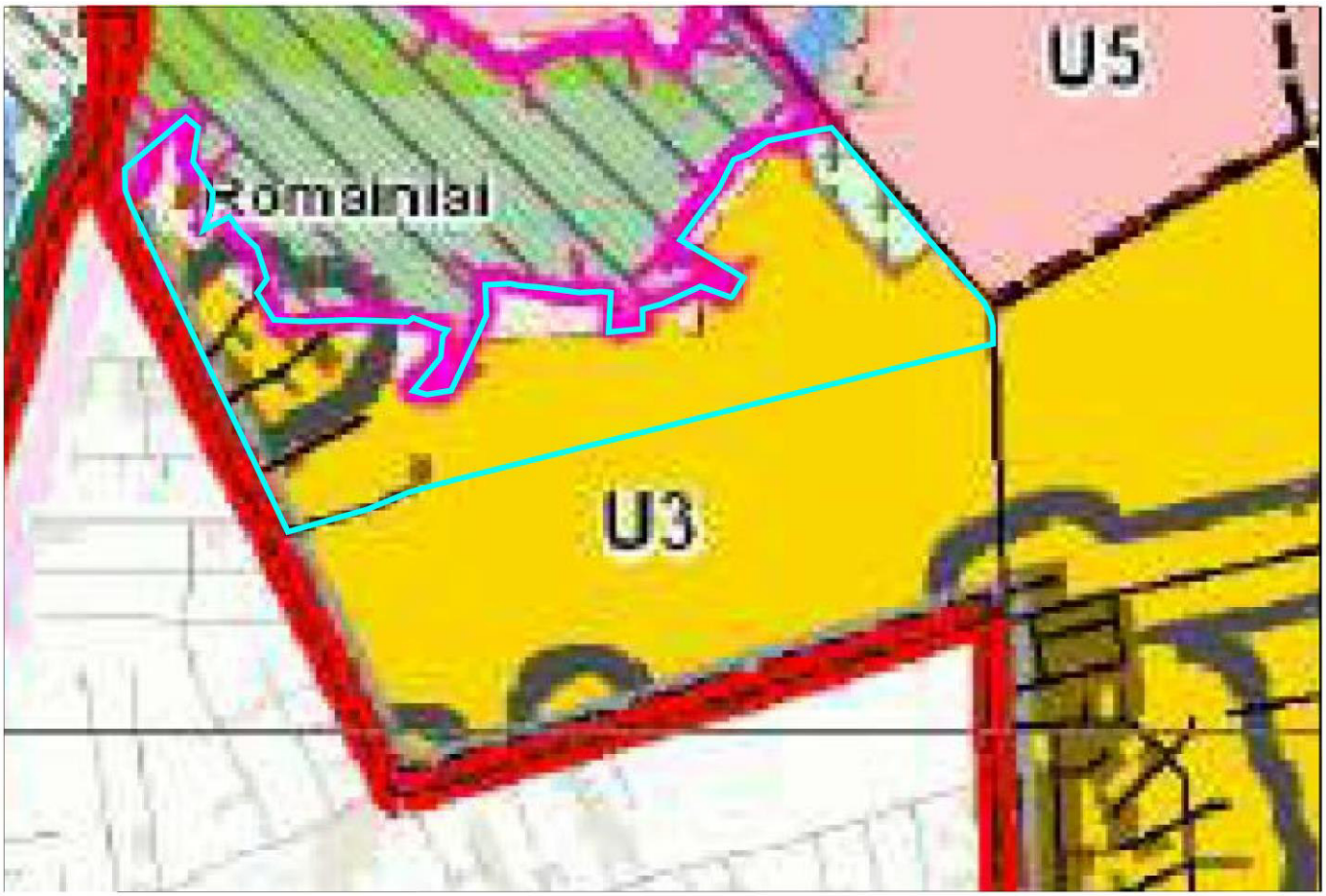


ERDVINĖ STRUKTŪRA

Planuojama teritorija iš šiaurės ribojasi su įregistruotais sklypais, iš vakarų - su Liucijanavos gatve, iš pietų - su Vėjo gatve, iš šiaurės - su Romainių 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 šiaurinės planuojamos teritorijos dalis patenka į žemės ūkio teritoriją (Z.1). Planuojamos teritorijos rytinėje dalyje yra išsidėstę esamos kapinės (B.1).



Teritorijos pavadinimas	Žymė-jimas	Esminis teritorijos požymis	Teritorijos naudojimo tipai	Galima pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (prioriteto tvarka)	Žemės naudojimo būdai	Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtoms teritorijoms				Teritorijos plėtojimo būdas					Privalomi papildomai rengti teritorijų planavimo dokumentai, nustatantys sąlygas detaliesiems ir kitiems planams rengti	Papildomos sąlygos, pastabos
						UŽSTATYMO REGLAMENTAI Atsižvelgiant į urbanistinę situaciją, užstatymo reglamentai gali būti griežtinami										
						Maksimalus gyvenamųjų ir viešųjų pastatų užstatymo intensyvumas teritorijoje (10 namų/ha) I_3 max	Maksimalus gyvenamųjų ir viešųjų pastatų aukštis H max (m) (H max nustatomas ir statiniams su specifine technologija, bažnyčiom)	Miesto centro teritorijos dalis (%), kurioje leistini didesni negu UT max ir H max dydžiai, jeigu yra identifikuotos centro ribos BP arba Teisybės sprendime	UT_{max}	Užstatymo tankumas, UT max	Saugojimas	Esamų teritorijų modernizavimas ir naujų kūrimas (užstatymo tankinimas)	Konversija	Naujų plėtra	Nerekomenduojama plėtra		
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 brandumo lai: potencialios centrinės dalys ir integruoti elementai	**GC -** Miš ri 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 • Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos • Rekreacinės teritorijos • Atskirųjų želdynų teritorijos	≤ 1,0	12,5	10%	Gyvenamosios paskirties sklypuose ≤ 0,6 Negyvenamosios paskirties sklypuose ≤ 0,8	p.2	+			p.21 p.17		+ pagrindinis planuojamasis teritorij ų tvarkymo ir naudojimo režimas ++ konversija - nykstanti žemės ūkio funkcija urbanizuojamose teritorijose p.1. - užstatymas galimas pavieniuose sklypuose arba ju grupėse, išlaikant maksimalų gyvenamųjų ir viešųjų pastatų užstatymo intensyvumą (10 namų/ha) p.2 - atsižvelgiant į konkrečią situaciją saugojimo režimas gali būti taikomas želdynų grupėms, reljefo formoms sklypų ribose, pastatų ar jų grupių sklypuose. Saugojimo režimas taikomas ir objektams, įrašytiems į Kultūros vertybių Registrą, bei nepaskelbtiems saugomais ir kurių teritorijų ir apsaugos zonų planai nėra parengti. p.3 - miesteliai kuriami pagal i š anksto parengtus išplanavimo projektus ir ju įgyvendinimas leidžiamas ne pavieniams namams, o tik išplanavimo projekte numatytais atskiriais struktūriniais vienetais. p.4.1 -galimas teritorijų įsisavinimas iki 2019 m., jeigu yra paren gtas ir patvirtintas stambaus kompleksо (50-150 ha, kaimynų grupė 50-60 namų) išplanavimo projektas - koncептualus vystymo planas, t.y. prieš rengiant U.5 zonose atskirų sklypų detaliuosius planus būtina parengti koncepcinę zonos schemą (M1:5000 ar M1:10000) su tinkamomis gatvių ir inžinerinės infrastruktūros jungtimis su visų gatvių ir inžinerinės infrastruktūros tinklu, kuriai turi pritarti savivaldybės administracijos direktorius (parengus koncepcinę zonos schemą leidžiamas teritorijos įsisavinimas iki 2019 m., planuojamos zonos dydį (nuo 50 iki 150 ha) parenka Kauno rajono savivaldybės administracija atsižvelgiant į kiekvieną konkretų atvejį) p.4.2 - galimas teritorijų įsisavinimas iki 2019 m., jeigu bendruoju planu numatyta U .5 teritorija tiesiogiai besiriboja su užstatyta teritorija (esamomis valdomis), kuri tari centralizuotus tinklus, bet yra ne toliau kaip 100 m atstumu nuo esamo užstatymo p.5 - galima statinių rekonstrukcija, modernizavimas esamo kompaktinio užstatymo ribose, tarp esamo ir naujo užstatymo neturi likti neužstatytų ir nenaudojamų sklypų
Plėtros teritorijos laikotarpiui iki 2019 m.	U.2	Esamo užstatymo tankinimo teritorijos	**GM -** Miš ri gyvenamoji teritorija			≤ 0,8	12,5	5%		p.2	+			p.12 p.21		
	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 išplanavimo projektai	
	U.4	Vietiniai vystytini centrai - esamo užstatymo su socialine, inžinerine ir susisiekimo infrastruktūra plėtros teritorijos. 1. Babtai; 2. Čekiškė; 3. Ežerelis; 4. Garliava; 5. Karmelava; 6. Raudondvaris; 7. Ringaudai; 8. Vandžiogala; 9. Vilkija	**GC -** Miš ri centro teritorija			≤ 0,8	12,5			p.2		++	p.1 p.7	p.12 p.21	Bendrasis planas	
Plėtros teritorijos siūlomos vystyti 2019 m. - 2029 m. laikotarpiu	U.5	Stambių daugiafunkcinių gyvenamųjų kompleksų plėtra (tęstinis užstatymas)	**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	≤ 0,6	8,5		Gyvenamosios paskirties sklypuose ≤ 0,6 Negyvenamosios paskirties sklypuose ≤ 0,8	p.2			p.1 p.4.1 p.4.2 p.7	p.12 p.21	Stambaus komplekso išplanavimo projektas (koncepcinė zonos schema)	
	U.6	Neprioritetinės plėtros kaimai	**GV -** Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai			≤ 0,6	8,5			p.2	p.5		p.1 p.7	p.12 p.21		
Palaikomojo režimo teritorijos	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 • 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		Gyvenamosios paskirties sklypuose ≤ 0,6 Negyvenamosios paskirties sklypuose ≤ 0,8	p.2	p.5		p.1 p.6 p.7	p.12 p.21		p.6 - plėtra laisvų vidinių erdvių ar išorinės tąsos principais, išlaikant iš esmės analogišką konkrečiai vietovei užstatymo morfologinį tipą, t.y. leidžiamas esamos gyvenamosios vietovės struktūros tankinimas p.7 - privaloma sąlyga - centralizuotų inžinerinių tinklų funkcionavimas ne toliau kaip 100 m nuo sklypo ribos . Ši nuostata netaikoma linijinių struktūrų teritorijose, kur centralizuotų inžinerinių tinklų nėra. p.8 - siekiant efektyviai i šnaudoti esamą inžinerinę infrastruktūrą, 100 m atstumu nuo centralizuotų tinklų, rekomenduojama nauja urbanizacija užstatant išorines plėtros teritorijas kompaktriko užstatymo principu, t.y. jeigu sklypas arba jo dalis patenka į esamų tinklų pasiekiamumo zoną, visame sklype galimas paskirties keitimas pagal bendrao ju planu numatytą reglamentą. P aklojus naujus tinklus atitinkamai plečias i tinklų pasiekiamumo zona (100 m nuo esamų tinklų), kurioje galioja U .8 reglamentas p.9 - nurodytose teritorijose galimas pavieni u sodybų (mažaaukščių gyvenamųjų namų) įkūrimas tarp esamo užstatymo (ne toliau kaip 100 m iki esamo užstatymo) ir tęstinis urbanizavimas į išorę, išlaikant nepertraukiamo užstatymo (tiesiogiai besiribojančių valdų) principą p.10 - Statomi statiniai ir/ar pastatai neturi trikdyti oro uosto navigacinių ir meteorologinių įrenginių efektyvaus veikimo, jų išdėstymo vieta, aukštis, statybinių medžiagų ir kt. kriterijai, kurie gali trikdyti pagrindinę oro uosto veiklą, turi būti suderinti su Civilinės aviacijos administracija ir VĮ "Oro navigacija" p.11 - apribojimai aplinkin ems teritorijoms nustatomi pagal oro uosto individualius projektavimo ir planavimo dokumentus, į ų metu atliktus skaičiavimus, bei Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas p.12 - gamtinio karkaso teritorijose, patenkančiose į plėtros teritorijas, siekinat išvengti sklypų skaidymo ir "beišeimyniškumo" yra siūlomas paskirties keitimas pagal zonai nustatytą reglamentą. Nurodytose teritorijose galioja specifinės tos teritorijos naudojimo nuostatos, t.y. privaloma vadovautis Gamtinio karkaso nuostatomis ir yra nerekomenduojama pastatų statyba, prioritetas teikiamas gamtinio karkaso teritorijų formavimui ir palaikymui (žr. aiškinamojo rašto 9 skyrių ir "Gamtinio karkaso brėžinį"
	U.8	Esamų tinklų pasiekiamumo zonoje esančios teritorijos	**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 • Naudingųjų iškasenų teritorijos • Rekreacinės teritorijos	≤ 0,4	8,5			p.2	p.5		p.1 p.7 p.8 p.22	p.12 p.21		
Teritorijos, kuriose nerekomenduojama plėtra	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 • Komercinės paskirties objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos • Rekreacinės teritorijos	≤ 0,6	8,5				p.5		p.9	+ p.21		
Mokslo ir studijų fondo teritorijos	V.1	Mokslo 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 • Atskirųjų želdynų teritorijos	≤ 2,0	12,5				p.5		+	p.12		
Žemės ūkio teritorijos	Z.1	Žemės ūkio teritorijos	**ZN -** Neužstatoma žemės ūkio teritorija	• Žemės ūkio paskirties žemė • Miškų ūkio paskirties žemė • Vandens ūkio paskirties žemė • Kitos paskirties žemė	Kitos paskirties žemė: • Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos • Naudingųjų iškasenų teritorijos				Negyvenamosios paskirties sklypuose ≤ 0,8							p.13 - galimas esamų perspektyvių sodybų, jų priklausinių, 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). p.14 - rekomenduojama sklypų konsolidacija su esamais miško masyvais. p.15 - miškų ūkio paskirties žemėje galima st atyti tik medienos sandėlius bei kitus su miš ku susijusius įrenginius. Valstybinės reikšmės miškuose draudžiama statyti ir eksploatuoti naudingųjų iškasenų karjerus. Vadovautis 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)). p.16 - jeigu sodininkų bendrijų sodai nepatenka į jautrias gamtai teritorijas ir yra esamos socialinės ir inžinerinės infrastruktūros pasiekiamumo zonose, rekomenduojama leisti sodini tkų bendrijų tolesnę konversiją įstatymų numatyta tvarka. Tam būtina parengti konvertuojamos sodų teritorijos detalųjį planą, kuriame būtų numatytas gatvių, inžinerinių tinklų tinklas, išspręsti kraštovaizdžio, aplinkosaugos reikalavimai. Informuojant sodų bendrijas, jų teritorijose esantys pravažiavimai tampa viešiniais vietiniais keliais. p.17 - kultūros paveldo objektų teritorijoje sklypų skaidymas ar plėtra draudžiama p.18 - priėmus sprendimą miškų plotus išimti iš miškų kadastro (suderinus su Miškų tarnyba ir atlikus įstatymais numatytas procedūras) galima komercinės paskirties, pramonės objektų statyba (Bendruoju planu numatytais atvejais, žr. grafinę dalį) p.19 - baigus eksploatuoti buvusius žemės gelmių išteklius būtina juos rekultivuoti paruošiant žemę tolesniam jos naudojimui: atstatant buvusią būklę ar pakaičiant kita, pvz., buvusią žemės ūkio paskirties žemę paverčiant mišku, vandens telkiniu, rekreacine teritorija ir kt. p.20 - priėmus sprendimą išteklių neeksploatuoti (suderinus su Geologijos tarnyba ir atlikus įstatymais numatytas procedūras) galima lokali gyvenamosios, komercinės paskirties, pramonės objektų statyba (bendruoju planu numatytais atvejais, žr. grafinę dalį) su privaloma sąlyga - prisijungimas prie centralizuotų inžinerinių tinklų, jei numatoma 5 ir daugiau gyvenamųjų vienetų
	Z.2	Žemės ūkio teritorijos rekomenduojamos miškui sodinti, vadovaujantis Kauno raj. miškų išdėstymo žemėtvarkos schema	**ZN -** Neužstatoma žemės ūkio teritorija	• Žemės ūkio paskirties žemė • Miškų ūkio paskirties žemė • Vandens ūkio paskirties žemė • Kitos paskirties žemė	Kitos paskirties žemė: • Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos • Naudingųjų iškasenų teritorijos								p.14 p.16 p.23	p.21		
			ZU - Užstatoma žemės ūkio teritorija **ZR -** Rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija	• Žemės ūkio paskirties žemė • Miškų ūkio paskirties žemė • Vandens ūkio paskirties žemė • Kitos paskirties žemė	Kitos paskirties žemė: • Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos • Komercinės paskirties objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos • Rekreacinės teritorijos • Naudingųjų iškasenų teritorijos • Atskirųjų želdynų teritorijos	≤ 0,6	8,5		Negyvenamosios paskirties sklypuose ≤ 0,8				p.13	p.21		
Miškų ūkio teritorijos	M.1	Valstybinis miškas	**MI -** miškai ir miškingos teritorijos	• Miškų ūkio paskirties žemė • Žemės ūkio paskirties žemė • Vandens ūkio paskirties žemė • Kitos paskirties žemė	Kitos paskirties žemė: • Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos • Rekreacinės teritorijos								p.15 p.19	p.21		
	M.2	Privatus miškas														

Vandens ūkio teritorijos	H.1	Ežerai, upės	**VA -** vandenys	• Vandens ūkio paskirties žemė												
Bendro naudojimo teritorijos	B.1	Esamos kapinės	**BZ -** Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija	• Kitos paskirties žemė	Kitos paskirties žemė: • Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos • Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos											
	B.2	Teritorija rezervuojama kapinių plėtrai														

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. ir platesni.

Planavimo metu teritorijoje išskiriami keturi pagrindiniai teritorijos naudojimo tipai:

I - Gyvenamoji teritorija:

Šioje teritorijoje vyrauja gyvenamųjų pastatų statyba su jai reikalinga visa socialine infrastuktūra. 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 turi būti ne mažesnis kaip 0.1000 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. Bendrojo naudojimo teritorijos:

Teritorija, kurioje yra įrengtos kapinės;

2. Atskiruųjų želdynų teritorijos:

Žaliosios jungtys / viešieji želdynai:

a) I apsauginių želdinių zonos - 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.

b) II apsauginių želdinių zonos - tai suformuotos želdynų juostos, skirtos atskirti gyvenamąsias teritorijas nuo kapinėms skirtos teritorijos. Šiuo projektu numatomos ne siauresnės kaip 20 m. pločio apsauginės želdinių juostos, kuriose galima įrengti dviračių ir pėsčiųjų takus.

Želdynų infrastruktūra gerins ir tiesioginės gyventojų ir viso Romainių Kaimelės kaimo ir Vijūkų 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 gyventojo 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 atskiruųjų 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 ne daugiau kaip 300 m. atstumu, todėl papildomi žali plotai, skirti poilsiui, šio projekto sprendiniais nenumatomi.

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

IV - Rekreacinio naudojimo teritorijos:

Rekreacinio naudojimo teritorijos numatytos atsižvelgiant į planuojamą teritoriją patenkančių saugomų teritorijų, esamų privačių miškų užimamus plotus, išsidėsčiusius šalia Lieda upelio, bei į Kauno rajono bendruoju planu numatytas žemės ūkio teritorijas.

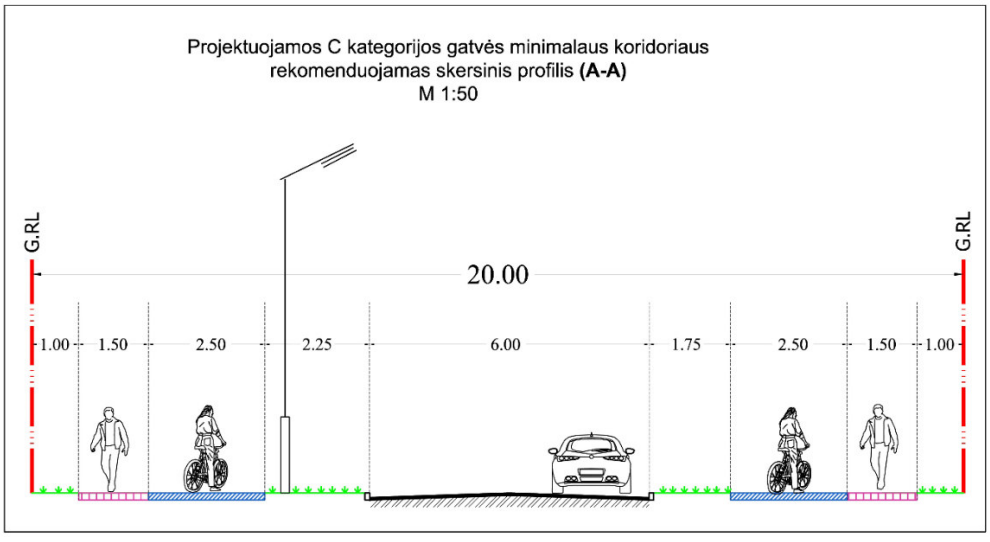
Numatomas esamų kelių/gatvių platinimas - šiuo projektu numatomas esamų aptarnaujančių kelių/gatvių platinimas iki ne mažiau kaip 20 m. pločio (žr. A-A pjūvį), pagalbinių kelių/gatvių platinimas iki ne mažiau kaip 12 m. pločio (žr. B-B pjūvį);

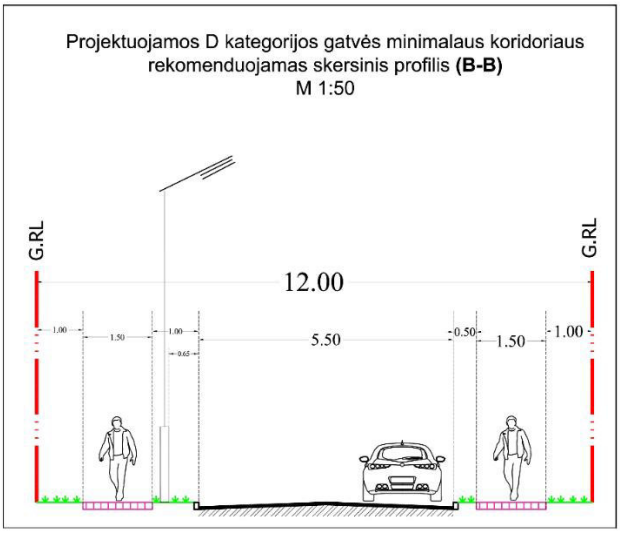
Keliai/gatvės platinamos nuo kelio/gatvės ašies į abi puses kiek įmanoma vienodu atstumu (išskyrus atvejus, kai šio projekto sprendiniais platinimas numatomas tik į vieną kelio pusę), kad bendras išplatinto kelio/gatvės plotis būtų ne mažiau kaip 12 m pločio (žr. B-B pjūvį), ar 20 m pločio (žr. A-A pjūvį). Julijanavos g. numatomas platinimas iki 20 m., kitos gatvės, numatomas platinimas iki 12 m. pločio. Romainių gatvė patenka į Kauno miesto savivaldybės teritoriją, todėl šios gatvės koridorių siūloma platinti iki 20 m rengiant Kauno m. sav. teritorijoje esančius projektus.

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

	Galimas užstatymo tankumas UT max:	Galimas užstatymo tankumas Ul max:	Galimas aukštis H max:
Gyvenamoji teritorija Vyrauja vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statyba su jai reikalinga visa socialine infrastuktūra. t. y. su pavieniais įsiterpusiais komercinės paskirties objektų ir visuomeninės paskirties objektų teritorijos sklypais, reikalingais šios teritorijos socialinio gyvenimo kokybei ir vystymuis Naujai formuojamų žemės sklypų plotas turi būti ne mažesnis kaip 0.1000 ha.	Gyvenamai statybai: 40 proc. Negyvenamai statybai: 60 proc.	Gyvenamai statybai: 40 proc. Negyvenamai statybai: 60 proc.	Gyvenamai statybai: 8.5 m. Negyvenamai statybai: 8.5 m.
Paslaugų teritorija Vyrauja komercinių, bei visuomeninių pastatų statyba, su joje įsiterpusiai vienbučių - dvibučių, bei daugiabučių gyvenamųjų pastatų statyba.	Negyvenamai statybai: 80 proc. Gyvenamai statybai: 60 proc.	Negyvenamai statybai: 80 proc. Gyvenamai statybai: 60 proc.	Negyvenamai statybai: 12.5 m. Gyvenamai statybai: 10 m.
Rekreacinio naudojimo teritorijos	30 proc.	60 proc.	8.5 m.
Bendrojo naudojimo erdvių, želdynų teritorijos:			
Bendrojo naudojimo teritorijos: Tai teritorijos, kuriose įrenginamos kapinės	-	-	-
Atskirųjų želdynų teritorijos: I - Žaliosios jungtys - ne mažiau kaip 10 m pločio	-	-	-
Atskirųjų želdynų teritorijos: II - Žaliosios jungtys - ne mažiau kaip 20 m pločio	-	-	-

Rekomenduojami gatvių pjūviai:





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