

Planuojamos teritorijos plotas ~235 ha

Gelžkeliuko g.

Žiemkelio g.

Lakštingalų g.

Pilėnų g.

Alšenu g.

40 Kampiškų
vandenvietės dalis

	KAUNO MIESTO IR RAJONO RIBA
	NAGRINĖJAMOS TERITORIJOS RIBA
	ESAMOS GYVENAMOSIOS TERITORIJOS
	SIŪLOMOS GYVENAMOSIOS TERITORIJOS
	ESAMOS KOMERCINĖS PASKIRTIES OBJEKTŲ TERITORIJOS
	GYVENAMOSIOS / KOMERCINĖS / VISUOMENINĖS TERIT.
	ESAMOS PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO OBJEKTŲ TERIT.
	SIŪLOMOS KOMERCINĖS PASKIRTIES BEI PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO OBJEKTŲ TERITORIJOS
	ESAMOS SUSISIEKIMO IR INŽINERINIŲ TINKLŲ KORIDORIŲ TERITORIJOS
	ŽALIOSIOS JUNGTYS / VIEŠIEJI ŽELDYNAI
	INICIATORIUI PRIKLAUSANTIS SKLYPAS

NAGRINĖJAMOJE TERITORIJOJE ESANČIOS TP

1. Projektas parengtas vadovaujantis 2022 m. lapkričio 29 d. Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. ĮS-4159; Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ujo keitimui.
2. Nagrinėjamos teritorijos šiaurės rytų pusė ribojasi su valstybinės reikšmės keliu Nr. A5 (VIA Baltika), šiaurinė - su Gelžkeliuko gatve, vakarų pusė ribojasi su Lakštingalų gatve, pietų pusė - su Aišėnų gatve, rytinė riba sutampa su up. Marvelė ir į ją įtekancio melioracijos griovio riba.
3. Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo sprendinius didžioji nagrinėjamos teritorijos dalis patenka į U3 zoną - naujos gyvenamosios teritorijos su vietiniais (polifunkciniais centrais). Likusi planuojamos teritorijos dalis, esanti prie magistralinės reikšmės kelio Nr. A5 ir Gelžkeliuko gatvės, priklauso verslo ir gamybos potencialios plėtos teritorijai P.2.1 - komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos su papildoma infrastruktūra.
4. 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.
5. Planavimo metu teritorijoje išskiriami pagrindiniai teritorijos naudojimo tipai:

Apie 70% planuojamos teritorijos sudaro gyvenamoji teritorija, kurioje yra pavienės sodybos ir pavieniai vienbučiai ir/ar dvibučiai gyvenamaisiais namais užstatyti sklypai. Ši teritorija skirta vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, visuomenine, komercine, paslaugų, susisiekimo ir kita infrastruktūra, nekeliant neigiamo poveikio aplinkai.

Pagrindiniai reglamentai: užstatymo tipai - vienbutis ir dvibutis užstatymas, sodybinis užstatymas. Maksimalus užstatymo intensyvumas $\leq 0,8$ (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos sklypams - 0,4). Galimas maksimalus gyvenamųjų ir viešųjų pastatų užstatymo intensyvumas - 10 namų/ha. Aukštingumas iki 12,5 m.

Apie 10% planuojamos teritorijos dalyje, esančioje arčiau pagrindinių susisiekimo arterijų, siūloma be gyvenamosios teritorijos numatyti ir šios teritorijos aptarnavimui reikalingą infrastruktūrą - parduotuves, ikimokyklinio ugdymo, maitinimo, gydymo paskirties įstaigas ir pan.

Uzstatymo tipai: gyvenamaisiais namais užstatytoje dalyje - vienbutis ir dvibutis užstatymas, sodybinis užstatymas, o komercinės ir visuomeninės paskirties sklypuose - laisvo planavimo užstatymas, atskirai stovintys pastatai (pavienis užstatymas). Maksimalus užstatymo intensyvumas $\leq 0,8$ (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos sklypams - 0,4). Galimas maksimalus gyvenamųjų ir viešųjų pastatų užstatymo intensyvumas - 10 namų/ha. Aukštingumas iki 12,5 m.

Apie 10% planuojamos teritorijos priskiriama paslaugų bei pramonės ir sandėliavimo teritorijai. Tai komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos su papildoma infrastruktūra šalia magistralinio kelio Nr. A5 ir Gelžkeliuko gatvės. Nuo gretimų gyvenamųjų teritorijų atskiriama gatvėmis, melioracijos grioviu ir prie jų formuojama žalioji zona, kuri turi būti ne siauresnė kaip 10 m. Pamonės ir sandėliavimo bei komercinėms teritorijoms pagrindiniai reglamentai nustatomi pagal Kauno r.sav. teritorijos bendrojo plano I-apjame pakeičiamai teritorijai P.2.1. nustatytus reglamentus: Maksimalus užstatymo intensyvumas ≤ 2.5. Maksimalus užstatymo tankumas ≤ 0.8. Auskūtingumas iki 30 m.

Užstatymo tipai: atskirai stovintys pastatai, laisvo planavimo, pramonės ir infrastruktūros įmonių kompleksai.

Viesieji želdynai - tai teritorija skirta atskiriesiems želdynams, formuojama lygiagrečiai Marvelės upei, ne siauresnė kaip 20 m pločio nuo pakrantės šlaito, ir prie į ją įtekančių melioracijos griovių, ne siauresnė kaip 10 m pločio nuo šlaito viršaus.

Žaliosios jungtys - apsauginiai želdynai - tai suformuotos želdynų juostos, skirtos apsaugoti gyvenamąsias teritorijas nuo intensyvesnį eismą turinčių gatvių triukšmo ir taršos, taip pat nuo pramonės ir sandėliavimo bei komercinių teritorijų.

6. Gatvių ir kelių infrastruktūra. Planavimo projekto sprendiniais numatos pagrindines nagrinėjamos teritorijos susiekimo ir inžinerinių koridorių arterijos. Kitos planuojamoje teritorijoje esančios smulkesnės gatvės (Marvelės gatvė ir Lygioji gatvė) planuojant naujus skyplius, turi būti jungiamos į vieningą susisiekimo infrastruktūros tinklą. Schemoje siūlomos trasos nėra galutinės, tačiau planuojant atskirus skyplius būtina atsižvelgti į esamą gatvių tinklą ir jį jungti į vieningą sistemą. Jungiamosios gatvės turi atitikti D kategorijos gatvėms keliamus reikalavimus pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai". Visi akligatviai turi būti gaisriniai ir kiti aptarnaujantys transporto apskirumai.

Projektuotojas	ARCHITEKTĖ KRISTINA BURDULYTĖ tel.: +370 685 28361, ind. veiklos vykdymo pažyma Nr. 367403				Pavadinimas: APIE 235 HA TERITORIJOS, ESANČIOS KAUNO R. SAV., ALŠENŲ SEN., ARMANIŠKIŲ K., ALŠENŲ K., KAMPIŠKIŲ K., ČEBELIŠKĖS K., PLANAVIMO PROJEKTAS				
Atestato Nr.									
A 2072	PV, arch.	K.Burdulytė		2022.12	Brėžinys: PLANAVIMO PROJEKTO BRĖŽINYS			Mastelis	Laida
								1:10000	0
Etapas	Organizatorius: KAUNO RAJONO SAV. ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS				Brėžinio žymuo:			Lapas	Lapų
DPK	Iniciatorius: FIZINIS ASMUO I.K.				2022-12-01-PPK-01			1	1