



KAUNO MIESTO  
SAVIVALDYBĖ

# KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO KOREGAVIMAS

## ESAMOJI BŪKLĖ

### TERITORIJOS VYSTYMO GALIMYBIŲ NUSTATYMAS

---

**PLANAVIMO ORGANIZATORIUS:** KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS  
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS

**PLANO RENGĖJAS:** KAUNO SĮ „KAUNO PLANAS“

---

KAUNAS 2023

## **DARBO RENGĖJŲ SĄRAŠAS:**

### **Vykdytojai:**

PV arch. Laurynas Byla (SĮ „Kauno planas“)

Ats. d. vykd. arch. dr. Evaldas Ramanauskas (A 1397)

Arch. prof. dr. Kęstutis Zaleckis

Inž. Paulina Kulikauskienė

## TURINYS

AIŠKINAMASIS RAŠTAS .....	4
ĮVADAS.....	4
1. PLANUOJAMOS TERITORIJOS ERDVINĖ STRUKTŪRA .....	5
1.1. Bendri duomenys .....	5
1.2. Užstatymo morfotipai .....	6
1.3. Gyventojų tankumas .....	7
2. SAVIVALDYBĖS INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS IŠVYSTYMO LYGIO ĮVERTINIMAS .....	9
2.1. Inžinerinės infrastruktūros sistemos Kauno mieste .....	9
2.2. Inžinerinės infrastruktūros lygio apibendrinimas .....	10
3. SAVIVALDYBĖS SOCIALINĖS INFRASTRUKTŪROS IŠVYSTYMO LYGIO ĮVERTINIMAS .....	13
3.1. Socialinės infrastruktūros objektų tipai .....	13
3.2. Socialinės ir komercinės infrastruktūros išsidėstymas .....	13
3.3. Užstatymo perimetras .....	17
3.4. Socialinės infrastruktūros išvystymo lygio vertinimas.....	18
4. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMO IŠVADOS, MIESTO TERITORIJOS VYSTYMO VEIKSNIAI.....	22
5. KAUNO MIESTO VYSTYMO VEIKSNIAI.....	23

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## ĮVADAS

Šiame darbe atliekant esamosios būklės analizę įvertinamos Kauno miesto teritorijos vystymo galimybės – analizuojami prioritetinės savivaldybės infrastruktūros plėtros poreikiai ir užstatymo intensyvumo bei tankumo didinimo galimybės, atliekama Kauno miesto plėtros analizė, išnagrinėjamos teritorijos kuriose galimas miesto kompaktiškas vystymasis. Ataskaitoje taip pat pateikiami siūlymai prioritetinės savivaldybės infrastruktūros plėtros teritorijoms, savivaldybės infrastruktūros vystymo principų nustatymui.

Remiantis Kauno miesto bendrojo plano koregavimo uždaviniais, Kauno miesto bendrojo plano koregavimu nustatomos prioritetinės savivaldybės infrastruktūros teritorijos. Prioritetinės savivaldybės infrastruktūros teritorijos nustatomos vadovaujantis LR Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymu (TAR, 2020-05-22, Nr. 10869), Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, Kompensacijos savivaldybių infrastruktūros plėtros iniciatoriams už jų patirtas išlaidas apskaičiavimo ir išmokėjimo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2020 m. gruodžio 30 d. nutarimu Nr. 1475 (TAR, 2020-12-30, Nr. 29178) ir kt. teisės aktais reikalavimais.

Nustatant Kauno miesto savivaldybės prioritetinės infrastruktūros plėtros teritorijas, kartu įvertinami savivaldybės infrastruktūros plėtros teritorijų vystymo etapai, galimos teritorijų vystymo strategijos.

Savivaldybės infrastruktūros plėtros teritorijų ir jų vystymo etapų nustatymui yra atliekamas savivaldybės inžinerinės ir socialinės infrastruktūros išvystymo lygio ir jos panaudojimo efektyvumo įvertinimas. Tuo tikslu yra atliekama Kauno miesto teritorijų analizė įvertinant inžinerinės infrastruktūros sistemas, socialinės infrastruktūros objektus, taip pat įvertinant užstatymo morfostruktūrą (užstatymo tipą, žemės naudojimo būdą), apgyvendinimo tankį ir kitus erdvinės struktūros aspektus.

## Planavimo uždaviniai:

1. vadovaujantis Lietuvos Respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo nuostatomis koreguoti Bendrojo plano sprendinius, numatant prioritetines ir neprioritetines plėtros teritorijas, prioritetinės savivaldybės infrastruktūros vystymo etapus;
2. numatyti suplanuotai prioritetinei savivaldybės infrastruktūrai projektuoti, statyti ir (ar) įrengti bei naudoti reikalingą preliminarų lėšų poreikį vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2020 m. balandžio 3 d. įsakymu Nr. D1-189 „Dėl Statinių projektavimo darbų kainų skaičiavimo rekomendacijų patvirtinimo“ ir Statybos skaičiuojamosios kainos nustatymo principais, patvirtintais Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. D1-738 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ patvirtinimo“.

# 1. PLANUOJAMOS TERITORIJOS ERDVINĖ STRUKTŪRA

## 1.1. Bendri duomenys

Kauno miesto teritorijoje šiuo metu gyvena 305120 gyventojai (2023 m. sausio 1 d.). Miesto teritorijos plotas – 158 km<sup>2</sup>.

Užstatyta teritorija – 7555,28 ha

Keliai - 1029,40 ha

Miškai (miško žemė) – 2636,49 ha

Vandenys – 1329,88 ha

Žemės ūkio teritorija – 1938,08 ha

Kita žemė – 1196,65 ha

Kauno miesto teritorija yra suskirstyta į 11 seniūnijų: Šilainių, Vilijampolės, Eigulių, Dainavos, Petrašiūnų, Gričiupio, Žaliakalnio, Centro, Aleksoto, Panemunės, Šančių seniūnijos. Seniūnijos papildomai yra suskirstytos į atskiras miesto dalis. Iš viso Kauno mieste išskiriamos 32 dalys.

Žemės fondo ataskaitų duomenimis (2022), 2021 m. užstatyta žemė Kauno mieste sudarė - 7555,28 ha. Gyventojų tankis įvertinant užstatytą žemę sudarė - 38,8 gyv./ha (bendras gyventojų tankis visoje miesto teritorijoje – 18,56 gyv./ha).

1 lentelė. Miesto dalys

Eil. Nr.	Miesto dalis	Seniūnija	Plotas, ha
1	ALEKSOTAS	Aleksoto seniūnija	436,41
2	BIRUTĖ	Aleksoto seniūnija	520,93
3	FREDA	Aleksoto seniūnija	416,00
4	KAZLIŠKIAI	Aleksoto seniūnija	824,44
5	MARVELĖ	Aleksoto seniūnija	223,60
6	NAUJAMIESTIS	Centro seniūnija	314,30
7	SENAMIESTIS	Centro seniūnija	143,63
8	DAINAVA	Dainavos seniūnija	527,86
9	EIGULIAI	Eigulių seniūnija	534,79
10	KLEBONIŠKIS	Eigulių seniūnija	803,22
11	GRIČIUPIS	Gričiupio seniūnija	381,07
12	PANEMUNĖ	Panemunės seniūnija	279,69
13	ROKAI	Panemunės seniūnija	894,91
14	VAIŠVYDAVA	Panemunės seniūnija	856,24
15	VIČIŪNAI	Panemunės seniūnija	465,97
16	AMALIAI	Petrašiūnų seniūnija	255,01
17	NAUJASODIS	Petrašiūnų seniūnija	901,22
18	PALEMONAS	Petrašiūnų seniūnija	765,50
19	PETRAŠIŪNAI	Petrašiūnų seniūnija	914,81
20	AUKŠTIEJI ŠANČIAI	Šančių seniūnija	308,66
21	ŽEMIEJI ŠANČIAI	Šančių seniūnija	431,72
22	LINKUVA	Šilainių seniūnija	719,04
23	MILIKONIAI	Šilainių seniūnija	174,72
24	ROMAINIAI	Šilainių seniūnija	572,57
25	SARGĖNAI	Šilainių seniūnija	463,37
26	SMĖLIAI	Šilainių seniūnija	405,29
27	LAMPĖDŽIAI	Vilijampolės seniūnija	610,77
28	PANERYS	Vilijampolės seniūnija	197,30
29	VERŠVAI	Vilijampolės seniūnija	373,04





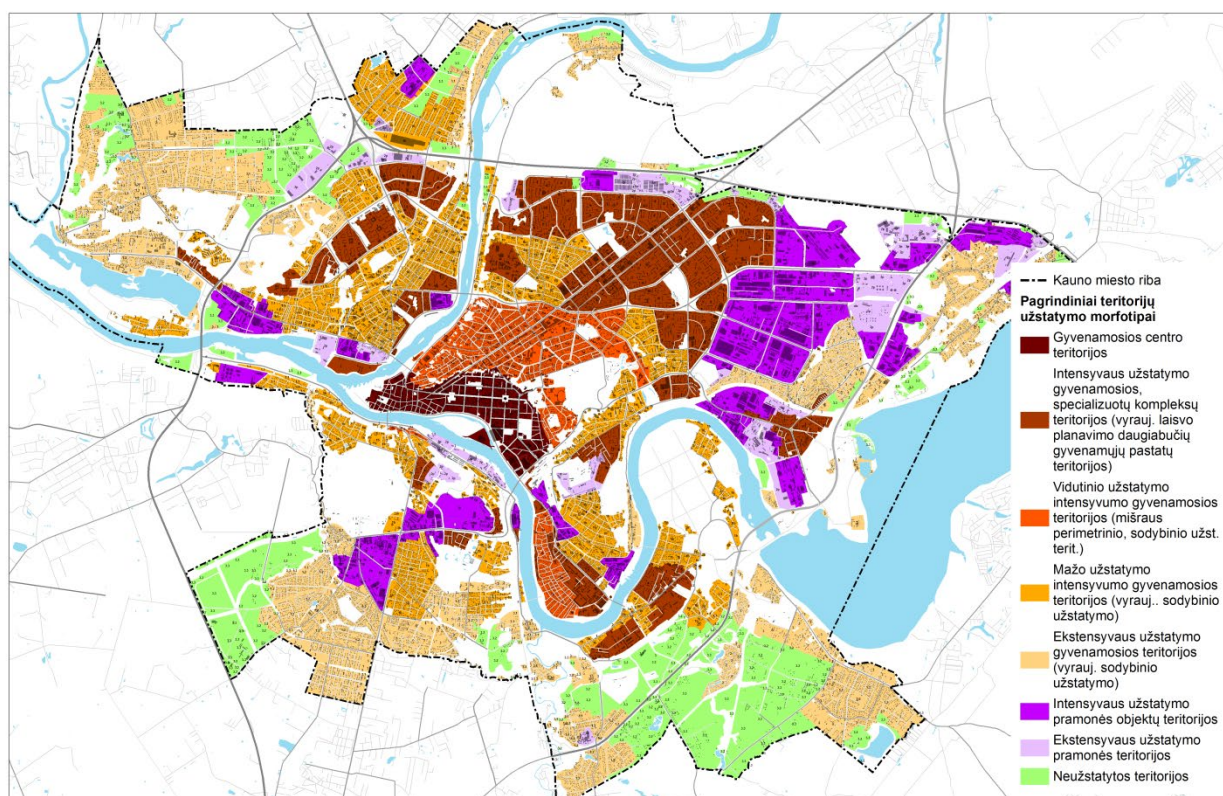
Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos – tai didesnio užstatymo tankumo, vyraujančios sodybinio užstatymo teritorijos, kurios išsiskiria didesniu gyventojų tankiu. Šios teritorijos užstatymo tankis siekia vidutiniškai apie 20-25 %, o intensyvumas apie – 0,3-0,5.

Ekstensyvaus užstatymo gyvenamosios teritorijos – tai vyraujančios sodybinio užstatymo teritorijos, kuriose susiformavęs vidutinis ir žemas užstatymo tankis. Šios teritorijos užstatymo tankis siekia vidutiniškai apie 10-15 %, o intensyvumas apie – 0,1-0,2.

Intensyvaus užstatymo pramonės teritorijos – tai intensyviai ir kompaktiškai užstatytos pramonės ir sandėliavimo objektų, taip pat kitų paslaugų objektų sankaupų teritorijos.

Ekstensyvaus užstatymo pramonės teritorijos – tai fragmentiškai užstatytos gamybinės teritorijose, kurių aplinkoje yra dalis neužstatytų teritorijų.

Taip pat dalis teritorijų Kauno mieste priskiriamos prie neužstatytų teritorijų. Tai potencialaus užstatymo teritorijos, tinkamos gyvenamųjų, paslaugų ir kitų teritorijų urbanistinei plėtrai.



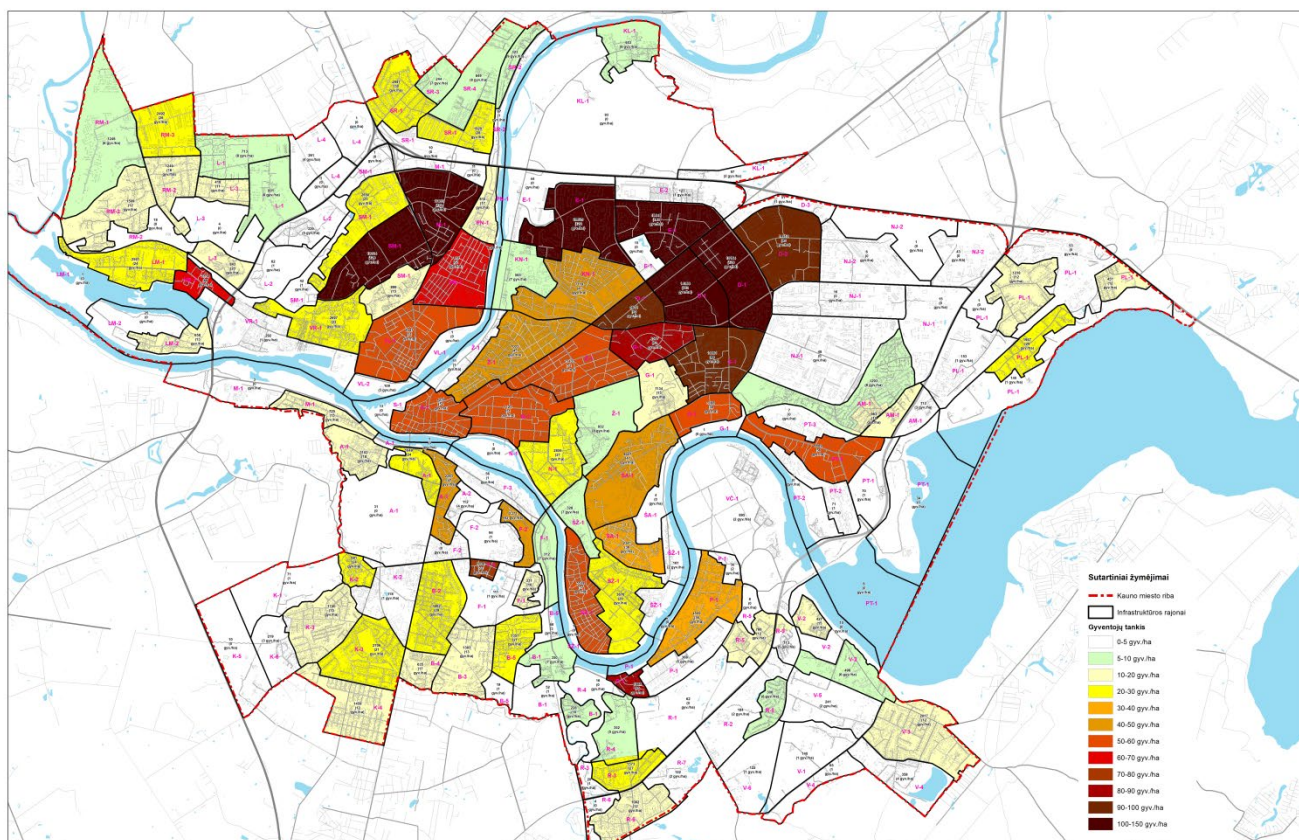
2 pav. Kauno miesto teritorijų išskyrimas pagal esamą užstatymo morfostruktūrą

### 1.3. Gyventojų tankumas

Gyventojų tankumas parodo miesto teritorijos panaudojimo efektyvumą. Didesnio tankio gyvenamosiose teritorijose inžinerinė ir socialinė infrastruktūra panaudojama efektyviau, o mažesnio apgyvendinimo tankio teritorijose mažiau efektyviai. Gyventojų tankumas Kauno mieste vertinamas panaudojant naujausius gyventojų skaičiaus duomenis registruojamus Kauno miesto savivaldybės, kurie kaupiami geoinformacinių sistemų duomenų bazėse (SĮ Kauno planas, 2021).

Kauno miesto gyventojų skaičiaus ir apgyvendinimo tankio analizė atliekama atskiroms Kauno miesto teritorijoms, kurios išskiriamos atsižvelgiant į užstatymo morfostruktūrą, kuri gali atspindėti vienodo apgyvendinimo tankio teritorijas (kvartalų grupės, kurios išskiriamos pagal užstatymo tipą, vyraujančią pastatų aukštį, vyraujančią teritorijos panaudojimo būdą). Tuo tikslu apgyvendinimo tankio vertinimui Kauno miesto teritorija yra sudalinama į 163 zonas. Nustatant miesto dalies tankumą bendrai skaičiuojama visa zonai priskiriama teritorija (įtraukiant gatvių, visuomeninių ir kitų objektų teritorijas).

Atlikus analizę nustatyta, kad intensyviausiai apgyvendintos teritorijos yra Dainavos seniūnijos dalys - Dainava, Eiguliai, Šilainių seniūnijos dalys - Smėliai, Milikoniai. Čia gyventojų tankumas siekia 120–150 gyv./ha. Vidutinio gyventojų tankumo zonos gali būti išskirtos Centro, Žaliakalnio, Vilijampolės, Žemųjų Šančių, Petrašiūnų, Gričiupio seniūnijų atskiros dalys. Čia gyventojų tankumas siekia apie 50–100 gyv./ha. Mažo gyventojų tankio teritorijos gali būti išskirtos Aleksoto seniūnijos dalys – Kazliškiai, Birutė, Šilainių seniūnijos dalys – Linkuva, Sargėnai, Romainių seniūnija, Petrašiūnų seniūnijos dalys – Palemonas, Amaliai. Taip pat Panemunės seniūnijos dalys – Vaišvydava, Rokai ir kitos mažesnės teritorijos, užstatytos ekstensyvaus tipo užstatymo (sodybiniu užstatymu).



**3 pav.** Kauno miesto teritorijų suskirstymas į atskiras zonas pagal gyventojų tankį

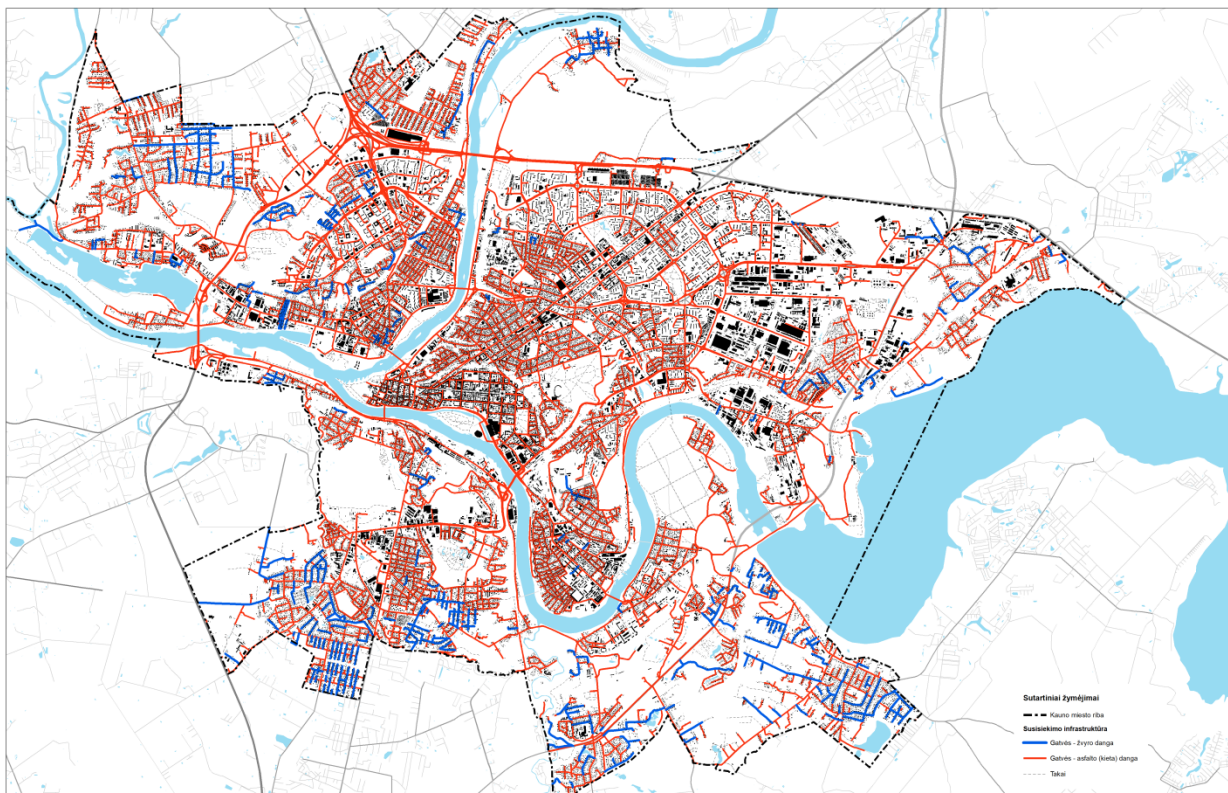


## 2. SAVIVALDYBĖS INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS IŠVYSTYMO LYGIO ĮVERTINIMAS

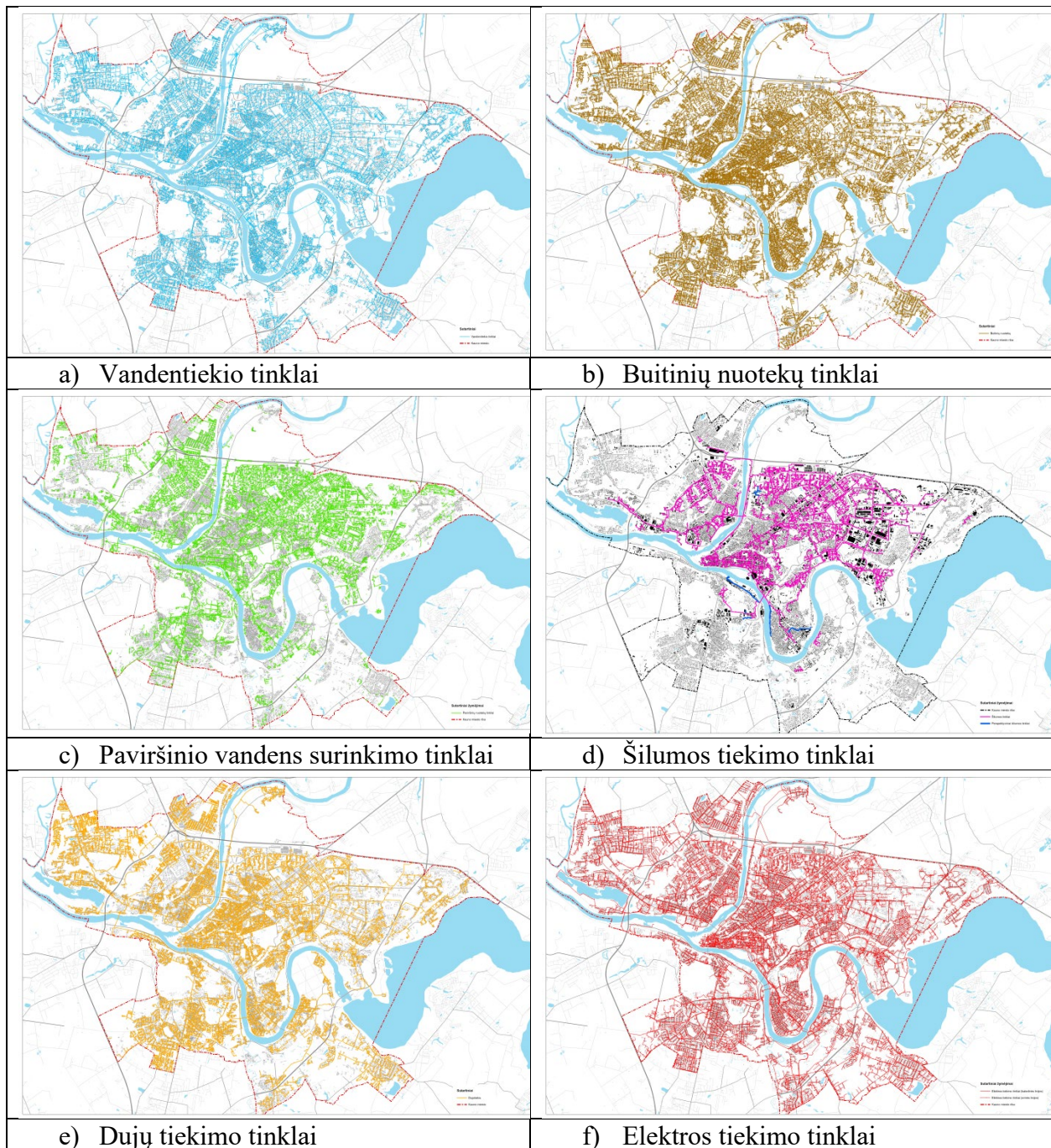
### 2.1. Inžinerinės infrastruktūros sistemos Kauno mieste

Savivaldybės inžinerinės infrastruktūros išvystymo lygis įvertinamas nustatant atskirų inžinerinės infrastruktūros sistemų aprūpintas teritorijas. Analizė atliekama panaudojant inžinerinę infrastruktūrą eksploatuojančių organizacijų georeferencinių sistemų grafinius duomenis (vandentiekio, buitinių nuotekų surinkimo tinklai UAB „Kauno vandenys“ (2021), paviršinių nuotekų surinkimo tinklai – UAB „Kauno vandenys“, Kauno miesto savivaldybė (2021), šilumos tinklai – AB „Kauno energija“ (2021)). Inžinerinės infrastruktūros sistemos kaip elektros tiekimo ir dujų tiekimo sistemos nėra pavaldžios savivaldybei, tačiau jos vertinamos kaip vienos iš sudėtinių miesto inžinerinės infrastruktūros dalių.

Be inžinerinių tinklų, taip pat įvertinama Kauno miesto gatvių būklė, identifikuojant gatves, kuriose įrengta asfalto danga ir kuriose yra tik žvyro danga. Taip pat įvertinama pėsčiųjų infrastruktūra, šaligatviai.



**4 pav.** Kauno miesto gatvių tinklas pagal gatvių dangas – (raudona spalva – asfalto danga, mėlyna spalva – žvyro danga) (šaltinis: Geoportal, 2018; Kauno miesto savivaldybė, 2021)



**5 pav.** Kauno miesto inžinerinės infrastruktūros sistemos: a – Vandentiekio tinklai (šaltinis UAB „Kauno vandenys“ 2021), b – buitinių nuotekų tinklai (šaltinis UAB „Kauno vandenys“ 2021); c – paviršinio vandens surinkimo tinklai (šaltinis UAB „Kauno vandenys“, Kauno miesto savivaldybė, 2021); d – šilumos tiekimo tinklai (šaltinis UAB „Kauno energija“ 2021); e – dujų tiekimo tinklai (šaltinis UAB „ESO“ 2021); f – elektros tiekimo tinklai (šaltinis UAB „ESO“ 2021)

## 2.2. Inžinerinės infrastruktūros lygio apibendrinimas

Miesto teritorijos inžinerinės infrastruktūros išvystymo lygis yra apibendrinimas atsižvelgiant į atskirų inžinerinių sistemų išsidėstymą, jų būklę. Apibendrinimui taikomos geografinių informacinių sistemų analizės, taip pat ekspertiniai metodai. Apibendrinant savivaldybės infrastruktūros išvystymą yra išskiriamos keturios skirtingo teritorijų aprūpinimo savivaldybės infrastruktūra kategorijos:



- Infrastruktūra išvystyta ir atnaujinta
- Infrastruktūra išvystyta
- Infrastruktūra pakankama
- Infrastruktūra nepakankama
- Neišvystyta infrastruktūra.

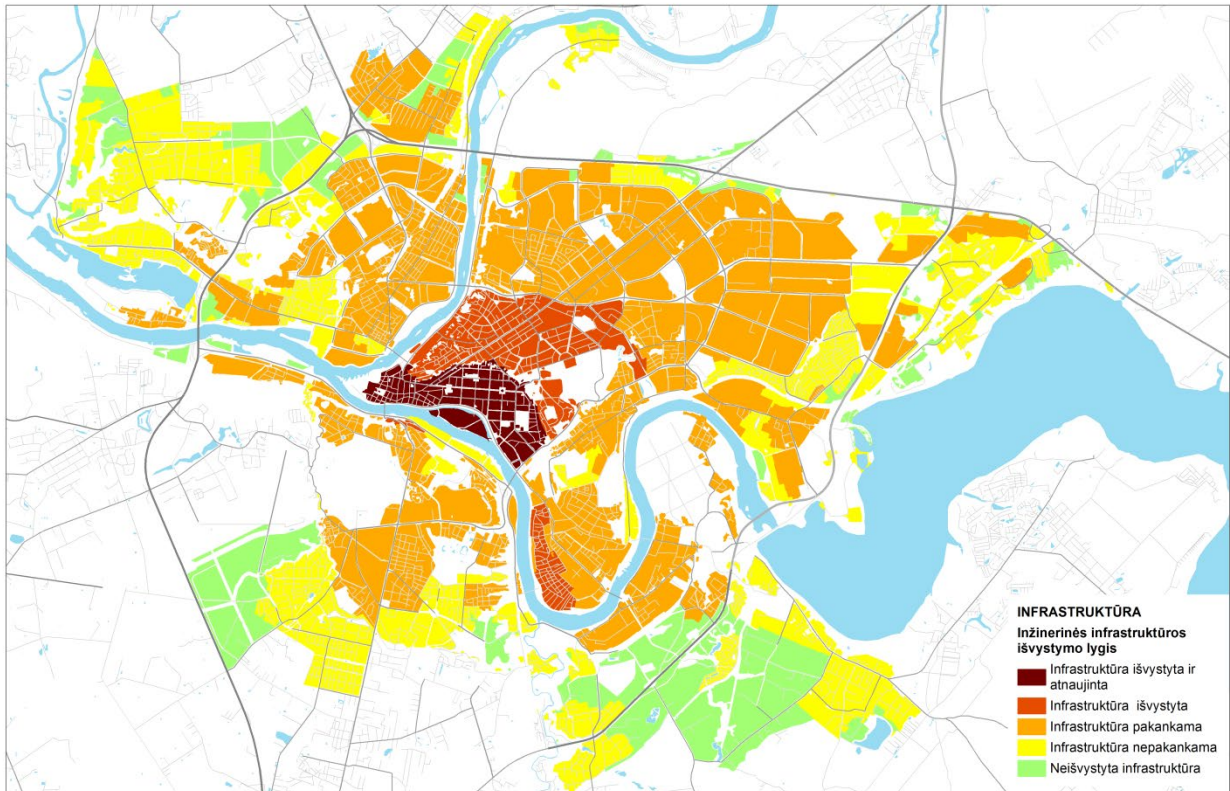
Infrastruktūra išvystyta ir atnaujinta – šiai kategorijai priskiriamos centro teritorijos, kuriose inžinerinė infrastruktūra yra išvystyta ir santykinai didelė dalis buvo atnaujinta.

Infrastruktūra išvystyta – šiai kategorijai priskiriamos teritorijos, kuriose yra išvystyta inžinerinė infrastruktūra. Inžinerinės infrastruktūros apimtyje yra įrengti inžineriniai tinklai, įrengtos gatvės su pėsčiųjų infrastruktūra. Šiai kategorijai priskiriamos Žaliakalnio sen. (Žaliakalnio dalis), Šančių sen. (Žemųjų Šančių teritorijų dalis). Šiose teritorijose, taip pat dalis infrastruktūros yra atnaujinta, tačiau nemažoje teritorijų dalyje dar reikalingas jų modernizavimas ypač tvarkant paviršinių nuotekų surinkimo ir valymo infrastruktūrą.

Infrastruktūra pakankama – šiai kategorijai priskiriamos teritorijos, kuriose yra įrengta inžinerinė infrastruktūra, bet dar yra kai kurių trūkumų: inžinerinė infrastruktūrą yra įrengta, bet yra poreikis ją gerinti ar plėsti (renovuoti daugiabučių gyvenamųjų namų kiemus, įrengti naujas automobilių stovėjimo, atnaujinti pėsčiųjų susisiekimo infrastruktūrą). Šiai kategorijai yra priskiriama didžioji Kauno miesto teritorijų dalis išsidėsčiusiu aplink miesto branduolį. Šias teritorijas apima tiek daugiabučių gyvenamųjų namų mikrorajonų teritorijos, taip pat vidutinio užstatymo intensyvumo individualių gyvenamųjų namų kvartalų teritorijos.

Infrastruktūra nepakankama – šiai kategorijai priskiriamos teritorijos, kuriose nėra pilnai išvystyta inžinerinė infrastruktūra – nėra atskirų inžinerinės sistemos dalių (buitinių nuotekų, paviršinių nuotekų surinkimo tinklų), teritorijose dalinai įrengta gatvių infrastruktūra (dalis gatvių neasfaltuota, neišvystyta pėsčiųjų susisiekimo infrastruktūra). Šiai kategorijai priskiriamos nuo miesto branduolio daugiau nutolusios teritorijos – Šilainių sen. (Romainių dalyje), Panemunės sen. (Vaišvydavos, Rokų dalyse), Petrašiūnų sen. (Palemono Amalių dalyse), Aleksoto sen. (Kazliškių, Birutės dalyse) ir kt. Šiose teritorijose reikalingas bendras inžinerinės infrastruktūros sistemų modernizavimas, paviršinių nuotekų tinklų sutvarkymas, gatvių atnaujinimas. Taip pat šiai kategorijai priskiriamos sodininkų bendrijų teritorijos, kuriose reikalinga buitinių nuotekų infrastruktūros plėtra, gatvių įrengimas.

Neišvystyta infrastruktūra – tai teritorijos, kurios šiuo metu dar nėra urbanizuotos. Teritorijose reikalingas parengtų teritorijų planavimo dokumentų peržiūrėjimas ir keitimas, nustatant miesto poreikius atitinkančius užstatymo rodiklius, išskiriant reikalingus komunikacijos koridorius ir kitas inžinerinės infrastruktūros plėtojimui reikalingas teritorijas. Tai teritorijos Panemunės sen. (Vaišvydavos, Rokų dalyse), Šilainių sen. (Linkuvos dalyje), Aleksoto seniūnijoje (Kazliškių dalyje).



**6 pav.** Inžinerinės infrastruktūros išvystymo apibendrinimas Kauno miesto teritorijose

### 3. SAVIVALDYBĖS SOCIALINĖS INFRASTRUKTŪROS IŠVYSTYMO LYGIO ĮVERTINIMAS

Savivaldybės socialinė infrastruktūra vertinama apimant švietimo, kultūros, sveikatos apsaugos objektus, taip pat pagrindinių administracinių įstaigų – seniūnijų buveinių išsidėstymo vietas. Prie socialinės infrastruktūros taip pat priskiriamos ir želdynų, gamtinės aplinkos teritorijos. Kartu kaip vienas iš tam tikrą socialinį miesto patrauklumą parodančių jo erdvinės struktūros elementų – užstatymo perimetro pobūdis.

Savivaldybės socialinė infrastruktūra vertinama atsižvelgiant į jos išsidėstymą ir pasiekiamumą gyvenamosioms teritorijoms, taip pat gyventojų tankumą atskirose miesto dalyse.

#### 3.1. Socialinės infrastruktūros objektų tipai

Siekiant įvertinti socialinės infrastruktūros objektų vystymo poreikį, šie objektai išskiriami pagal teikiamų paslaugų pobūdį ir jų lankymo dažnumą į:

- kasdieninio poreikio įstaigas (švietimo įstaigos),
- periodinio poreikio (sveikatos apsaugos) bei
- epizodinio poreikio įstaigas kultūros, administracinės įstaigos).

Nustatant kasdieninio poreikio įstaigų išsidėstymą yra vertinamas jų tiesioginis pasiekiamumas aplink gyvenantiems gyventojams. Tam tikru pasiekiamumo aspektu vertinamos ir medicinos įstaigos (kaip periodinio poreikio objektai), kurios suteikia pirminę pagalbą. Tuo tarpu vertinant epizodinio poreikio objektų sklaidą atsižvelgiama į tai, kad šie objektai gali būti lankomi kartą į savaitę, mėnesį ar kitu dažnumu. Tokių objektų pasiekiamumui įvertinti priimamas netiesioginis rodiklis – visuomeninio transporto stotelių išsidėstymas. Šis rodiklis parodo galimybes gyventojams patogiau pasiekti nuo jų gyvenamosios vietovės nutolusias epizodinio ir periodinio poreikio objektus (kultūros įstaigas, sveikatos apsaugos objektus).

#### 3.2. Socialinės ir komercinės infrastruktūros išsidėstymas

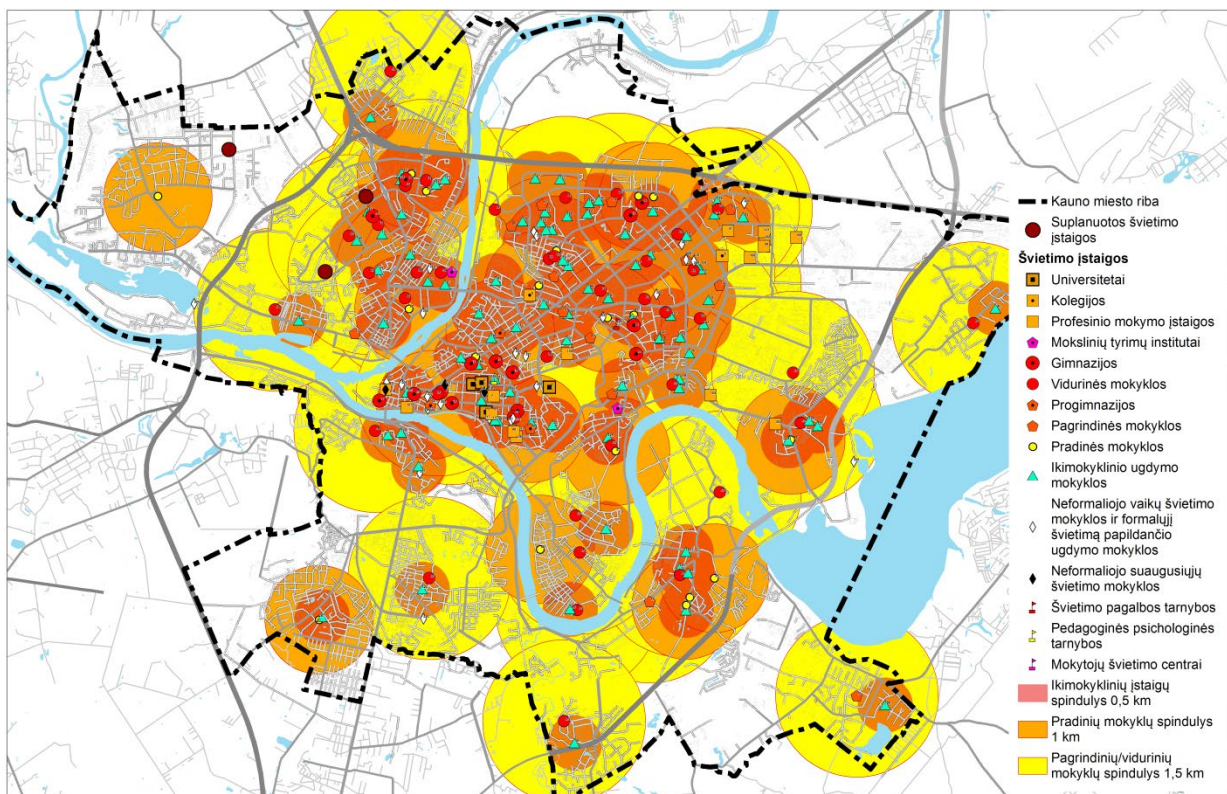
##### *Švietimo įstaigos*

Vertinant švietimo ugdymo įstaigų – bendro lavinimo mokyklų, ikimokyklinio ugdymo įstaigų, taip pat neformaliojo švietimo įstaigų išsidėstymo tinklą, jų pasiekiamumą Kauno mieste skaičiuojamas šis maksimalus atstumas:

- ikimokyklinio ugdymo įstaigos (vaikų darželiai) – 0,5 km,
- pradinė mokykla – 0,75 km
- pagrindinė mokykla – 1,5 km

Šiuo požiūriu daugiausiai visų tipų švietimo įstaigų yra išsidėsčiusios miesto centre. Čia jų pasiekiamumas yra geriausias miesto centre ir greta jo gyvenantiems gyventojams. Švietimo įstaigų trūksta Romainiuose, Aleksote, Palemone. Čia daugiausiai yra vienas ar du iš švietimo įstaigų tipų, todėl pilno aprūpinimo švietimo įstaigomis šios Kauno miesto dalis neturi, taip pat šiose miesto rajonuose dalis teritorijų yra gerokai nutolusios nuo esamų švietimo įstaigų.





7 pav. Švietimo įstaigų išsidėstymas Kauno mieste

#### *Kultūros, sveikatos priežiūros, administracinių įstaigos*

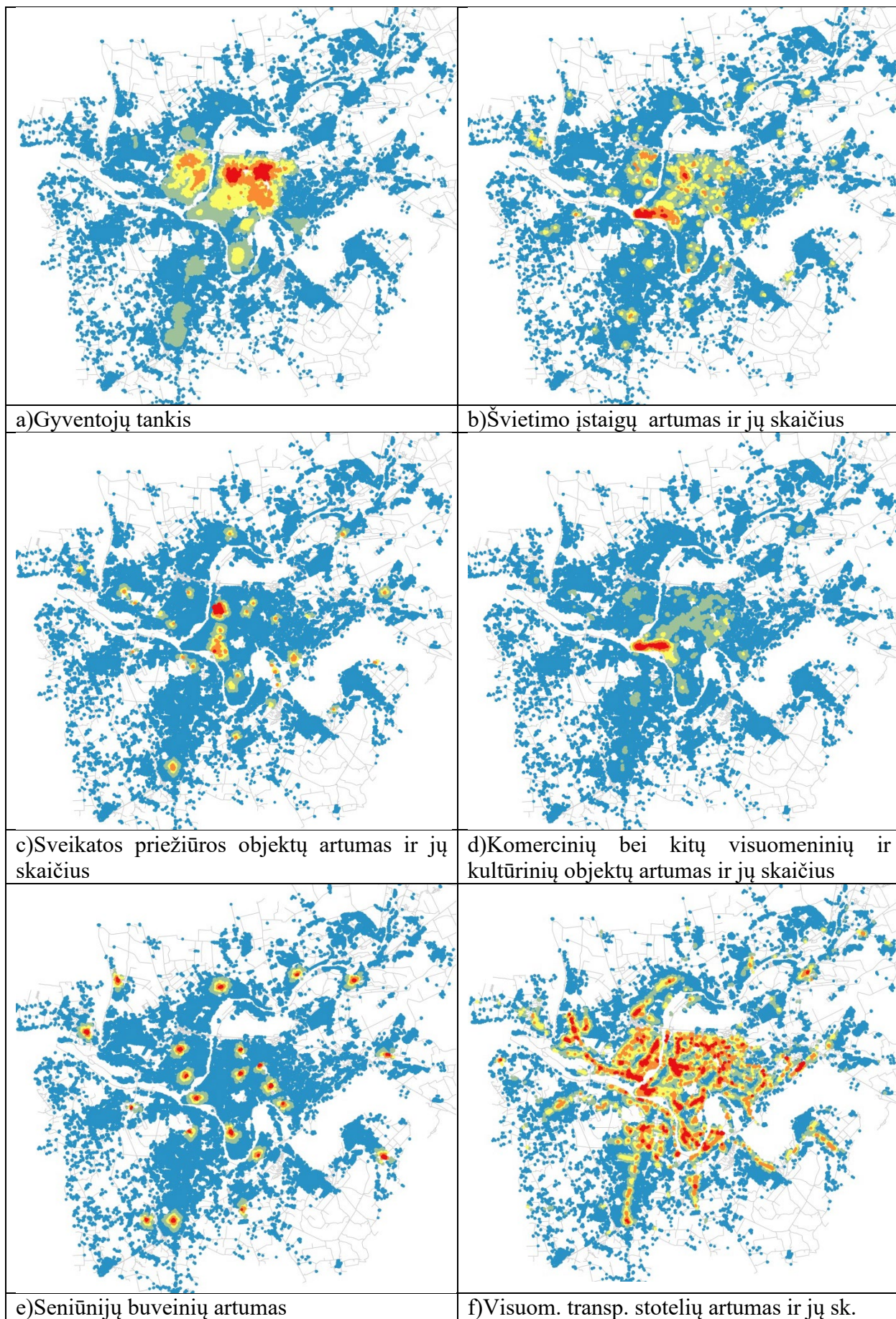
Kitos kultūros ir sveikatos įstaigos vertinamos pagal jų išsidėstymą koncentraciją miesto teritorijoje. Kultūros įstaigų daugiausiai yra susitelkę Kauno miesto centre. Sveikatos įstaigos yra išsidėstę įvairesnėse miesto dalyse. Jų daugiausiai susitelkę Kalniečiuose Kauno klinikų aplinkoje.

Komercinių ir kitų visuomeninių bei kultūrinių objektų išsidėstymas nėra tolygus: didžiausiai koncentracija ir įvairovė stebima miesto centre. Tam tikri ekstensyvesni branduoliai. Įtakojant stambiems prekybos centrams, formuojasi greta svarbių gatvių ( Baltų per., Veiverių pl., Juozapavičiaus pr., Savanorių pr., Kalantos g.) ir gerai pasiekiamoje zonoje apie Pramonės per. Būtų tikslinga ieškoti galimybių intensyvinti lokalius komercinius centrus ir didinti jų įvairovę gerai pasiekiamose, didesnio gyventojų tankumo vietose

#### *Visuomeninio transporto stotelių išdėstymas*

Vertinant visuomeninio transporto stotelių išsidėstymą, nustatyta, kad jos išsidėstę gana tolygiai ir beveik vienodai aptarnauja didesnę miesto teritorijos dalį. Todėl šiuo požiūriu gyventojų aptarnavimas periodinio ir epizodinio pobūdžio socialine infrastruktūra taip pat laikytinas geru, tačiau, ypač didinant užstatymo ar gyventojų tankumą kai kuriose miesto dalyse, tinklą reikėtų optimizuoti.



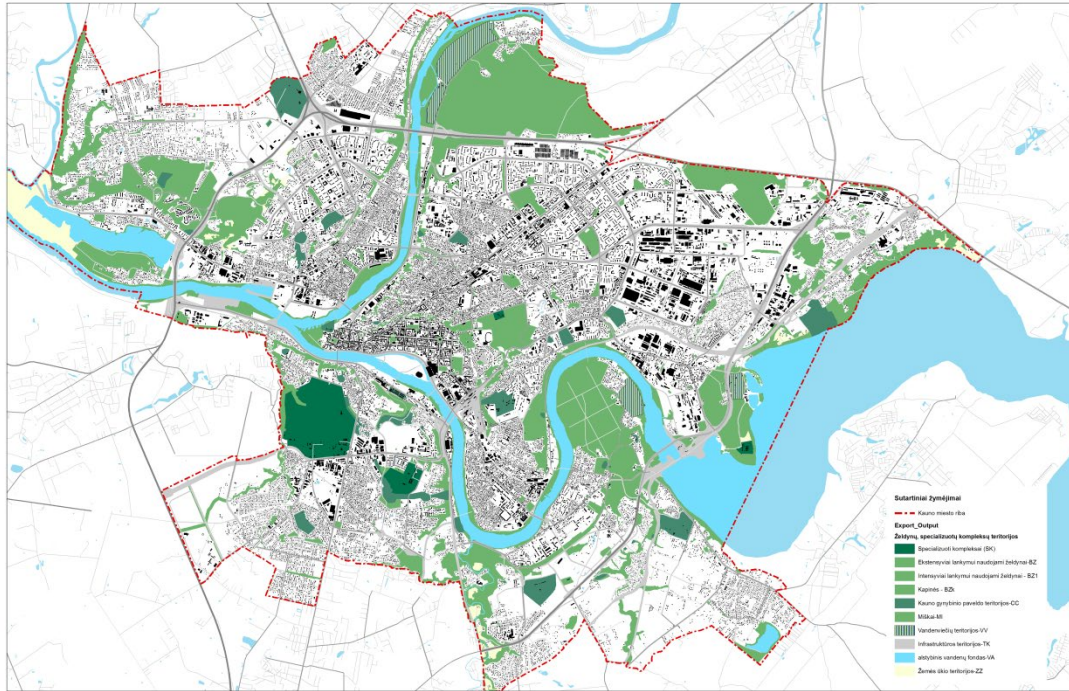


**8 pav.** Socialinės infrastruktūros išvystymo vertinimas Kauno mieste: a – raudona spalva rodo didžiausio gyventojų tankio teritorijas, mėlyna - mažiausio; b-f raudona spalva rodo teritorijas, kurios yra arčiausiai vertinimų objektų, mėlyna - toliausiai

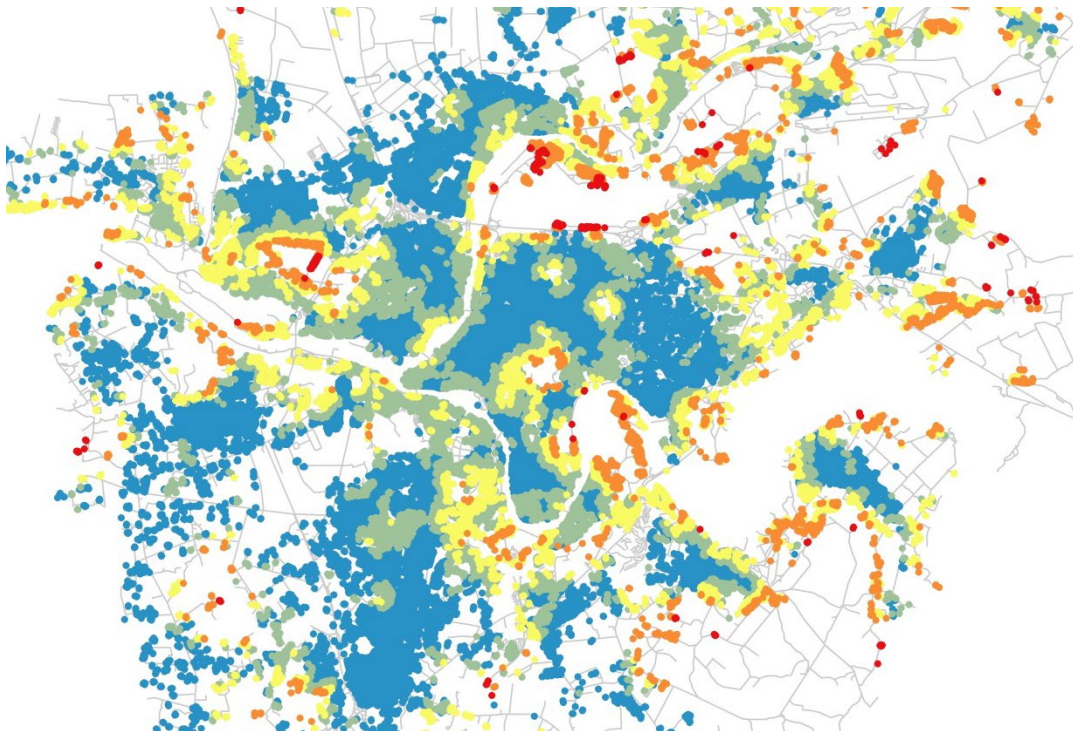


### Želdynų teritorijų išsidėstymas

Vertinant želdynų išsidėstymą ir jų užtektinumą, remiamasi rekreacinės paskirties atskirųjų želdynų plotų normomis. Želdynų pasiekiamumas vertinamas pagal nustatytus minimalius atstumus iki vietinių, rajoninių želdynų, atitinkamai 300 ir 600 m. Didžiausias trūkumas yra vietinių želdynų. Ypač žaliųjų erdvių trūksta Romainiuose, Vaišvydavoje, Rokuose. Tai yra tose teritorijose, kuriose šiuo metu vyksta pagrindinė urbanistinė plėtra įsisavinant neužstatytas teritorijas.



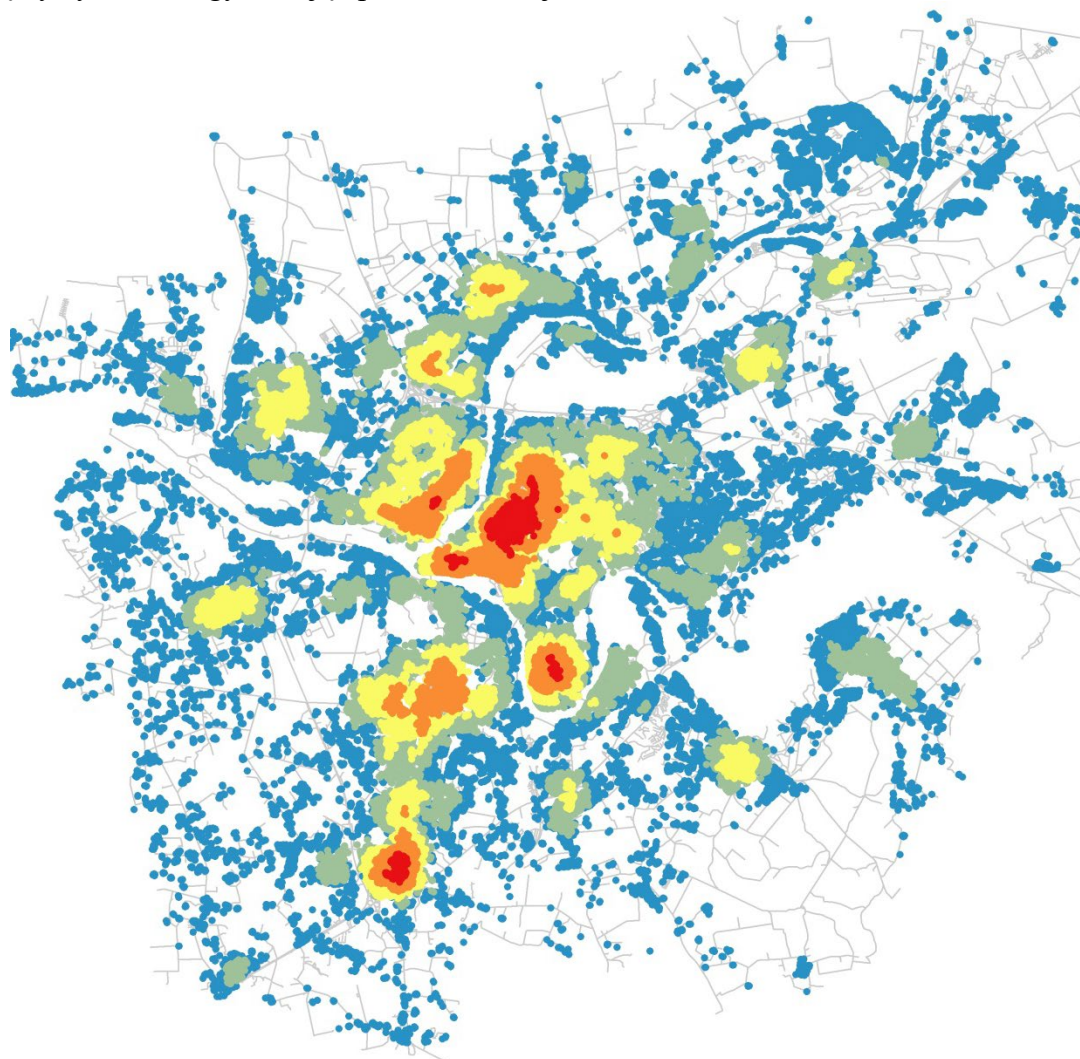
9 pav. Želdynų išsidėstymas Kauno mieste



10 pav. Schemoje pavaizduotas miesto gyvenamųjų teritorijų želdynų artumas ir pasiekiamos želdynų teritorijos plotas. Raudona spalva rodo teritorijas, kurios yra arčiausiai želdynų, apsuptos jų, o mėlyna – toliausiai nuo želdynų esančias teritorijas.

### 3.3. Užstatymo perimetras

1 km atstumu pasiekiamas užstatymo perimetras vertinamas kaip vienas iš miesto aplinkos patrauklumą galinčių apibūdinti elementų. Vertinant užstatymo perimetrą yra nustatomos teritorijos, kurios išdėstyti pastatai sudaro didesnį fasadų perimetrą – dažniausiai tai perimetrinio užstatymo morfotipo ar jam artimos teritorijos. Šiuo požiūriu vertinant teritorijas, priimama, kad didesnio užstatymo perimetro teritorijos yra patrauklesnės kaip miesto vidaus erdvės – šiose teritorijose paprastai yra daugiau pastatų, pastatai arčiau gatvių, skatinama ir palaikoma gatvės kultūra sukuriant didesnę socialinės-erdvinės kontrolės laipsnį pastatų fasadų pagalba, čia gali būti vykdoma daugiau įvairių veiklų ir pan. Todėl tokios teritorijos taip pat vertinamos kaip patrauklesnės pėstiesiems (pėsčiųjų judėjimui), o taip pat čia jos sudaro gerą pagrindą miesto dalių centrų vystymuisi su gyventojų aptarnavimo objektais.



**11 pav.** Užstatymo perimetro vertinimas Kauno mieste: raudona spalava rodo didžiausio užstatymo perimetros teritorijas, mėlyna – mažiausio užstatymo perimetros teritorijas

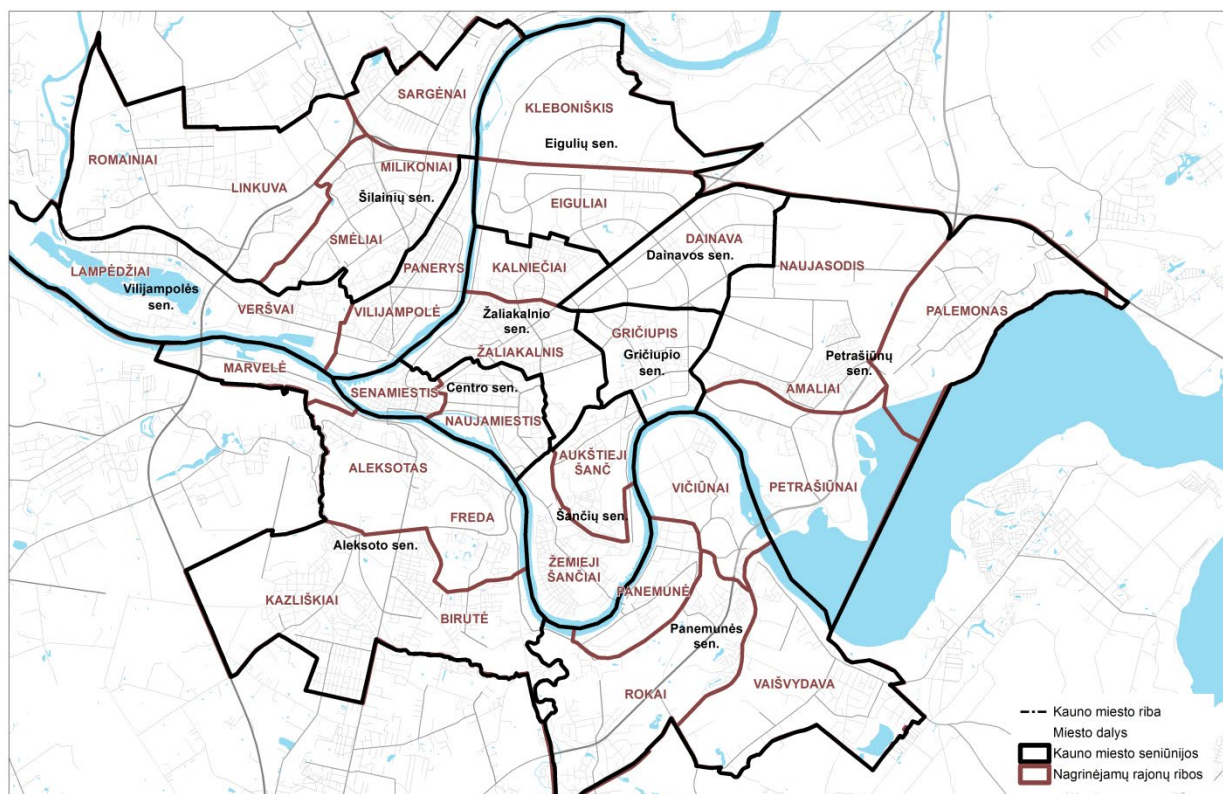
Kaip didžiausio užstatymo perimetro tankio teritorijos gali būti išskirto Centro, Žaliakalnio teritorijų centrinės dalys ar plotai greta svarbiausių gatvių. Taip pat dalis tokių teritorijų yra Žemuočiuose Šančiuose, Vilijampolėje.



### 3.4. Socialinės infrastruktūros išvystymo lygio vertinimas

Socialinės infrastruktūros išvystymo lygis įvertinamas atliekant socialinės infrastruktūros objektų, viešojo susisiekimo elementų – visuomeninio transporto stotelių išsidėstymo sugretinimą su gyventojų tankio rodikliais ir tarpusavyje.

Šių objektų vertinimas atliekamas atskiriems miesto rajonams. Tokie nagrinėjami rajonai išskirti įvertinant miesto dalis. Atsižvelgiant į kai kurių miesto dalių neatsiejamą funkcinių bendrumą jos tarpusavyje apjungtos (Romainiai-Linkuva, Vilijampolė-Panerys, Lampėdžiai-Veršvai, Naujasodis-Amaliai, Aleksotas-Freda, Kazliškiai-Birutė).



12 pav. Kauno miesto teritorijos suskirstymas į nagrinėjamus rajonus socialinės infrastruktūros įvertinimui

Socialinės ir komercinės infrastruktūros išvystymo įvertinimui pateikiamos šios nagrinėjamų miesto erdvinės struktūros komponentų Pirsono koreliacijos:

- Gyventojų tankio ir viešojo transporto stotelių išsidėstymo koreliacijos
- Gyventojų ir komercinių bei kitų kultūros, objektų išsidėstymo koreliacijos
- Viešojo transporto stotelių išsidėstymo ir kultūros, sveikatos priežiūros, paslaugų objektų koreliacijos
- Užstatymo perimetro ir kultūros, sveikatos priežiūros, paslaugų objektų koreliacijos
- Gyventojų tankio ir švietimo įstaigų koreliacijos
- Švietimo įstaigų ir viešojo transporto stotelių išsidėstymo koreliacijos.

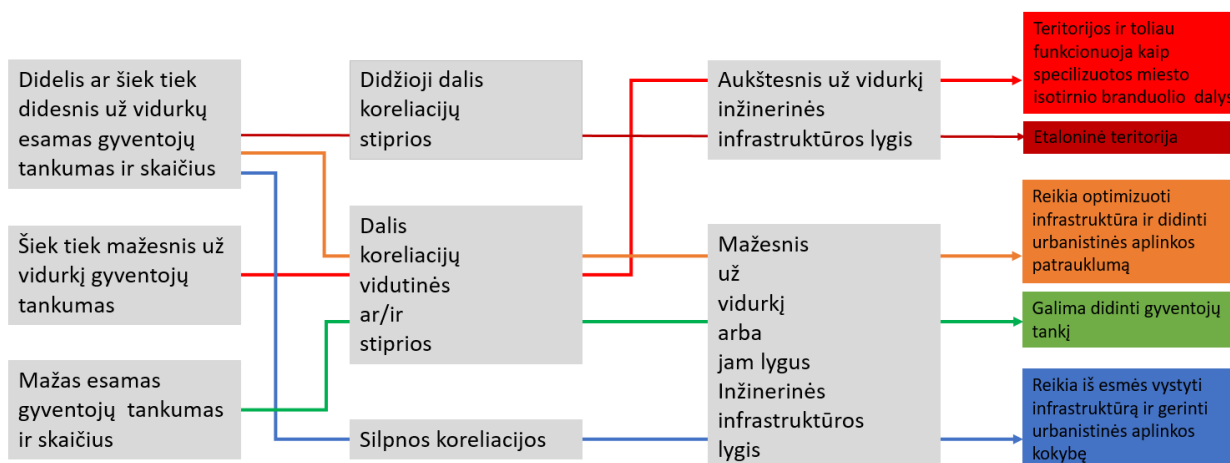
Nustatytos koreliacijos lyginamos tarpusavyje, taip pat su inžinerinės infrastruktūros išvystymo lygiu, želdynų pasiekiamumu – tai leidžia įvertinti erdvinės sinergijos lygį tarp miesto audinio sluoksnių ir nustatyti pokyčių poreikį. Visų apskaičiuotų korelacių reikšmingumo laipsnis lygus 0,01, t.y. tikimybė, kad jos susiformuotų atsitiktiniu būdu lygi 1 procentui. Korelacių reikšmės kinta nuo minus vieneto iki vieneto; artima nuliui koreliacija rodo, kad nėra erdvinio ryšio tarp vertinamų miesto struktūros sluoksnių. 0,5 reikšmė rodo stiprią, 0,3 – vidutinę korelaciją.

Analizės rezultatai apibendrinti 2 lentelėje ir duomenų analizės schemeje 13 pav.



**2 lentelė.** Socialinės, susisiekimo infrastruktūros objektų išsidėstymo ir kt. erdvinės struktūros el. koreliacija su gyventojų tankiu, palyginimas tarpusavyje

	Visas tik Kauno	Aukštieji Šančiai	Dainava	Freda _ Aleksotas	Kalnietčiai - Eigučiai	Kaziškių-Senava	Klebomškis	Klimkos	Lampėdžiai	Marvelė	Naujamiestis	Palemonas	Panemunė	Petrašiūnai	Pramonės rajonas	Rokai	Romainiai	Sargėnai	Senamiestis	Šilainiai	Vaišvydava	Vičiūnai	Vilijampolė	Žaliaklanis	Žemieji Šančiai
Gyventojai / stotelės	0,355	0,557	0,321	0,335	0,411	0,411	0,034	-0,095	0,407	0,501	-0,017	0,491	0,533	0,635	0,392	0,635	0,634	0,682	0,471	0,533	0,196	0,116	0,139	0,508	0,472
Gyventojai / pois	0,184	0,779	0,404	0,49	0,5	0,541	0,49	-0,168	-0,051	0,026	0,528	0,64	0,447	0,765	0,524	0,251	0,378	0,46	0,287	0,672	0,107	-0,11	-0,009	0,524	0,605
Stotelės / pois	0,254	0,72	0,483	0,355	0,512	0,319	0,165	0,254	0,519	0,635	0,296	0,662	0,397	0,64	0,165	0,504	0,472	0,655	0,736	0,614	0,777	0,755	0,454	0,472	0,480
Perimetras / pois	0,378	0,338	0,512	0,579	0,349	0,588	0,383	0,316	0,09	-0,093	0,727	0,521	0,458	0,63	0,085	0,192	0,386	0,398	0,551	0,405	0,076	-0,235	0,201	0,7	0,523
Gyventojai / mokyklos	0,436	0,027	0,16	0,409	0,41	0,449	0,515	0,679	0,056	0	0,574	0,191	0,166	0,695	0,361	0,071	0	0,558	0,12	0,344	0,428	-0,055	0,5	0,505	-0,06
Švietimo įst. / stotelės	0,275	0,073	0,218	0,195	-0,034	0,233	-0,251	-0,165	0,245	0	0,333	0,472	0,139	0,6	0,107	0,303	0	0,673	0,594	0,317	-0,068	-0,202	0,081	0,351	0,143
	Čia raudona spalva žymi stiprias, o oranžinė vidutines, artimesnes stiprioms, koreliacijas																								
Vidutinis gyv. tankis, gyv/km <sup>2</sup>	1993	1991	4526	1121	5767	982	598	5558	1038	742	2209	316	1115	851	1455	607	1254	1934	1693	4182	283	600	3388	3747	1866
Gyventojų skaičius	311980	6144	41142	9555	30843	13211	4801	14300	10215	1660	6943	2422	3120	7782	16823	5429	16197	8960	2432	24255	2425	2797	15341	17901	8056
Plotas, km <sup>2</sup>	157,066	3,087	9,089	8,524	5,348	13,454	8,032	2,573	9,838	2,236	3,143	7,655	2,797	9,148	11,562	8,949	12,916	4,634	1,436	5,800	8,562	4,660	4,528	4,778	4,317
	Čia raudona spalva žymi gyventojų tankumą ir skaičių kuris gerokai didesnis už vidurkį, oranžinė - tą kuris artimas vidurkiui ar šiek tiek už jį didesnis, kai vidutinis gyventojų skaičius nagrinėjamame rajone 11365 gyv., o vidutinis nagrinėjamo rajono plotas – 6,544 km <sup>2</sup>																								
Vid. inž. infr. išvystymo lygis	3	3	3	2	3	4	5	3	4	3	1	4	3	3	4	5	5	4	1	3	5	3	3	1	2
	Čia raudona spalva rodo už vidurkį (3) geresnės inžinerinės infrastruktūros būklę																								
Gyventojai / želdynai, gamtinės terit.	-0,28	-0,542	-0,251	0,315	-0,477	-0,147	-0,073	-0,459	-0,458	-0,29	-0,183	0,26	-0,323	0,009	-0,24	-0,192	-0,111	-0,62	-0,146	-0,404	-0,239	0,255	-0,501	-0,279	-0,401
	Čia žalia spalva rodo geriausią žaliųjų rekreacinių teritorijų pasiekiamumą																								



\*\* Koreliacijos su žaliaja rekreacine infrastruktūra prioritetų nustatymo algoritme nenaudojamos dėl objekto specifikos.

**13 pav.** Socialinės, susisiekimo infrastruktūros objektų išsidėstymo ir kt. erdvinės struktūros el. korelacijų su gyventojų tankiu apibendrinimas

Remiantis atliktais koreliaciniais skaičiavimais galima nustatyti, šiuos miesto erdvinės struktūros aspektus:

Didžiausio gyventojų tankio teritorijos išsiskiria Dainavoje, Kalniečiuose, Eiguliuose, Šilainiuose, Vilijampolėje, tačiau socialinės infrastruktūros objektų korelacijų rodikliai vidutiniai. Šiuo požiūriu teritorijose tikslingas infrastruktūros gerinimas ir tobulinimas. Ypač kaip reikalinga vystyti teritorija išryškėja Vilijampolė. Atsižvelgiant į tai, kad čia jau gyvenama nemažai gyventojų, šių teritorijų vystymas galėtų būti išskiriamas kaip vienas iš prioritetinių.

Kaip viena iš optimalių, vertinamų komponentų atžvilgiu, teritorijų, gali būti išskirtas Žaliakalnis. Čia yra patogus įvairių tipų socialinės infrastruktūros objektų išdėstymas, viešas susisiekimas, nemažai gyventojų. Taip pat čia geras inžinerinės infrastruktūros išvystymo lygis.

Geros socialinės infrastruktūros objektų koreliacijos yra Petrašiūnuose ir Palemone, tačiau čia mažai gyventojų. Todėl šios teritorijos vystymas tikslingas didinant užstatymo tankį, pritraukiant daugiau gyventojų.

Naujamiestis, Senamiestis, Žemieji Šančiai tarpusavyje yra panašioje situacijoje. Šiose miesto dalyse socialinės infrastruktūros objektų ir susisiekimo elementų išsidėstymo koreliacijos geros, gyventojų tankis vidutinis. Atsižvelgiant į šių teritorijų esamą gerą infrastruktūros išvystymo lygį, jose tam tikru mastu, tačiau saikingai, galėtų būti didinamas gyventojų skaičius. Panaši socialinės infrastruktūros objektų išvystymo situacija ir Aukštuosiuose Šančiuose.

Mažas žmonių tankumas yra Romainiuose, Rokuose, Vaišvydavoje, bet socialinis teritorijų aprūpinimas vidutinis (išsiskiria po dvi korelacijų grupes iš penkių). Tad čia taip pat yra pagrindo užstatymo tankinimui ir didesnio gyventojų skaičiaus pritraukimui, esamų teritorijų centrų aplinkoje. Šių teritorijų periferinėse dalyse infrastruktūros išvystymo lygis žemas, todėl tokių teritorijų vystymas turėtų būti suplanuojamas su reikiama infrastruktūra, kuri atitiktų perspektyvinį gyventojų tankį.

Atsižvelgiant į vidutinį nagrinėjamų rajonų inžinerinės infrastruktūros išvystymo lygį, išsiskiria Centro, Žaliakalnio dalys. Tačiau taip pat išryškėja ir Fredos-Aleksoto dalis. Čia geros socialinės infrastruktūros išsidėstymo koreliacijos, tačiau šioje miesto dalyje santykinai trūksta gyventojų tankumo. Todėl ši Fredos-Aleksoto teritorijos dalis taip pat gali būti išskirta kaip vystymui potenciali teritorija, kuriai galėtų būti skirtas prioritetas.



4.

## 5. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMO IŠVADOS, MIESTO TERITORIJOS VYSTYMO VEIKSNIAI

### Esamos būklės įvertinimo išvados:

#### *Inžinerinė infrastruktūra*

- Kauno mieste kaip savivaldybės inžinerinė infrastruktūra vertinama: vandentiekio, buitinių nuotekų, paviršinių nuotekų surinkimo tinklai, tiekimo šilumos tinklai, gatvių infrastruktūra.
- Inžinerinė infrastruktūra geriausiai išvystyta miesto centrinėje dalyje. Paskutiniu metu atliktas nemažos teritorijų dalies atnaujinimas. Iš dalies neblogo infrastruktūra Žaliakalnyje, Šančiuose, Aleksote.
- Pakankama inžinerinė infrastruktūra yra įrengta tankiai apgyvendintose miesto dalyse Dainavoje, Eiguliuose, Smėliuose. Tačiau čia būtinas jos modernizavimas – tinklų atnaujinimas, aplinkos sutvarkymo tobulinimas ir pritaikymas naujiems poreikiams.
- Dalyje miesto užstatytų teritorijų esančių atokiau centrinės miesto dalies inžinerinė infrastruktūra nėra pilnai išvystyta. Vienas iš didžiausių trūkumų – nepakankamas paviršinių nuotekų surinkimo infrastruktūros išsystymas.
- Nepakankama inžinerinė infrastruktūra nuo miesto centro nutolusiose teritorijose – Vaišvydavoje, Romainiuose, Kazliškiuose. Dalis šių teritorijų gatvių nėra asfaltuotos. Inžinerinė infrastruktūra dar nėra pilnai išvystyta naujai plėtojamose teritorijose.

#### *Socialinė infrastruktūra*

- Kauno mieste kaip savivaldybės socialinė infrastruktūra vertinami švietimo įstaigos, sveikatos priežiūros įstaigos, kultūros objektai. Šie objektai vertinami atsižvelgiant į jų paslaugų poreikio dažnumą, išsidėstymą ir susisiekimo galimybes (pėsčiomis, viešuoju transportu).
- Švietimo įstaigos (ikimokyklinio ugdymo, pagrindinio ir bendro ugdymo įstaigos) priskiriamos prie kasdienio poreikio objektų. Jų daugiausiai išsidėstę miesto centrinėje dalyje. Miesto pakraščiuose jų yra mažiau, taip pat čia nėra visų tipų įstaigų. Atsižvelgiant į tai, kad miesto teritorijoje yra gerai išvystyta visuomeninio transporto Sistema šių įstaigų pasiekiamumas laikytinas pakankamu. O atsižvelgiant į gyventojų tankį, šių objektų išdėstymas didžiojoje Kauno miesto teritorijos dalyje gali būti laikytinas proporcingu.
- Sveikatos priežiūros įstaigos priskirtinos prie periodinio poreikio objektų. Pasiekiamumo požiūriu vertinamos pirminės sveikatos priežiūros įstaigų išsidėstymas. Jos Kauno mieste išdėstytos gana tolygiai ir atitinka seniūnijų teritorijas. Didžiausia sveikatos įstaigų koncentracija yra prie Kauno klinikų, čia esančios įstaigos siejamos su epizodiniu poreikiu. Atsižvelgiant į esamą Kauno miesto viešojo transporto susisiekimą, sveikatos įstaigų pasiekiamumas laikytinas pakankamu.
- Kultūros objektai Kauno mieste daugiausiai išdėstyti miesto centrinėje dalyje. Jie priskirtini periodinio ir epizodinio poreikio objektams. Atsižvelgiant į esamą Kauno miesto viešojo transporto susisiekimą, kultūros objektų pasiekiamumas laikytinas pakankamu.

- Kaip vienas iš socialinės infrastruktūros elementų, taip pat vertinami želdynai. Nemažoje miesto dalyje fisuojamas šių teritorijų trūkumas. Daugiausiai trūksta vietinių želdynų. Jų trūksta tankiai apgyvendintose miesto teritorijose – Žaliakalnyje, Eiguliuose, Vilijampolėje, Smėliuose, Šančiuose ir kt.

#### *Savivaldybės infrastruktūros išvystymo optimalumas*

- Savivaldybės infrastruktūros išvystymo optimalumas vertinimas atsižvelgiant į infrastruktūros objektų išdėstymo suderinamumą su gyventojų tankiu, susisiekimo sistema.
- Kaip vienas iš labiausiai atitinkančių miesto teritorijų, kuriose subalansuotas gyventojų tankis, socialinė infrastruktūra, jos pasiekiamumas gali būti išskirtas Žaliakalnis. Taip pat gera socialinės infrastruktūros situacija Naujamiestyje, Senamiestyje, Žemuosiuose Šančiuose.
- Gera urbanistinė struktūra Dainavos, Centro, Žaliakalnio, Smėlių miesto dalyse. Čia pakankamas gyventojų tankumas, taip pat pakankamas savivaldybės infrastruktūros objektų išsidėstymas.
- Teritorijose, kuriose yra vienas didžiausias gyventojų tankis – Dainava, Kalniečiai, Eiguliai, Vilijampolė, stinga gero socialinės infrastruktūros išdėstymo suderinamumo su susisiekimo infrastruktūra, labiausiai apgyvendintomis teritorijų dalimis. Šiuo požiūriu ypač išskirtina Vilijampolė.
- Dalis miesto teritorijų turi pakankamai neblogai išdėstytą socialinę infrastruktūrą, tačiau jos nėra tankiai apgyvendintos ir vietomis siekia tik minimalų gyventojų tankio rodiklį 30 gyv./ha ar mažiau. Išskirtini Palemonas, Petrašiūnai. Šiuo aspektu taip pat išskirtini Aleksotas-Freda, kurie kartu turi pakankamai nebloga inžinerinę infrastruktūrą, tačiau čia taip pat negausu gyventojų.
- Dalis teritorijų, esančių toliau nuo miesto centro yra mažesnio gyventojų tankumo, tačiau čia įrengta socialinė infrastruktūra - Romainiai, Rokai, Vaišvydava. Todėl šiose miesto teritorijose suderinamai su inžinerinės infrastruktūros vystymu gali būti skatinamas didesnis gyventojų tankumas.

## **6. KAUNO MIESTO VYSTYMO VEIKSNIAI**

Įvertinus miesto savivaldybės inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą, gyventojų tankį, užstatymo morfostruktūrą gali būti išskirti Kauno miesto vystymuisi įtakos turintys veiksniai.

Šiame bendrojo plano rengimo procese, atsižvelgiant į planavimo uždavinius, įvertinami miesto teritorijos vystymosi veiksniai, kuriuos nulemia esamas inžinerinės ir socialinės infrastruktūros išvystymo lygis. Taip pat įvertinama galima ilgalaikė miesto vystymosi perspektyva, kuria būtų siekiama kompaktiško miesto erdvinės struktūros formavimo. Tokia struktūra galėtų būti formuojama modernizuojant ekstensyviai išvystytas esamas teritorijas, taip pat plėtojant naujos plėtos teritorijas.

Formuluojant miesto vystymosi veiksnius, pažymėtina, kad miestas turi ribotus teritorinius rezervas ir atitinkamai nepakankamai detalias ir ambicingas šių teritorijų vystymo vizijas. Kauno mieste naujos urbanistinės plėtos teritorijos šiuo metu dar galėtų būti vystomos laisvoje žemės ūkio tikslais naudojamoje žemėje. Tokių teritorijų Kauno mieste dar yra 1913,80 ha (Lietuvos žemės fondo ataskaita, 2022). Tai yra santykinai nedidelė teritorija, sudaranti tik 12 % viso miesto teritorijos. Šios teritorijos dalinai vystomos ekstensyviai užstatymui, menkai formuojant socialinę infrastruktūrą ar visai be jos. Todėl vystant miestą, svarbu, kad šios teritorijos turėtų parengtus naujus vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentus, kuriuose būtų



nustatyti reglamentai atitinkantys didmiesčio standartus ir formuojantis aukštos kokybės gyvenamąją aplinką.

Taip pat atkreipiamas dėmesys, kad kai kurios Kauno miesto dalys nėra pakankamai efektyviai panaudojamos. Nors dalis užstatytų miesto teritorijų yra didelio apgyvendinimo tankio ir siekia 100-150 gyv./ha, tačiau nemaža dalis taip pat yra labai mažo apgyvendinimo tankio. Didesnio apgyvendinimo tankio taip pat neužtikrina ir ekstensyvaus užstatymo plėtra naujose teritorijose. Esant mažam apgyvendinimui tankiui tampa neefektyvus socialinės infrastruktūros plėtojimas (teritorijos lieka be socialinės infrastruktūros objektų arba jų išlaikymas tampa brangus).

#### **Teigiami veiksniai, užtikrinantys stabilų ir efektyvų teritorijos panaudojimą:**

- Atliekama inžinerinės infrastruktūros renovacija. Didžioji dalis infrastruktūros atnaujinta miesto centrinėse dalyse: Centro, Senamiesčio, Žaliakalnio, Žemųjų Šančių dalyse.
- Tolygus ir proporcingas gyventojų tankiui socialinės infrastruktūros objektų išdėstymas.
- Rinkos veiksniai lemiantis aukštą teritorijos vertę centrinėje miesto dalyje, taip pat jau gretimose miesto dalyse.

#### **Miesto teritorijos efektyvų panaudojimą ribojantys veiksniai:**

- Inžinerinės infrastruktūros atnaujinimo ir plėtros poreikis esamose užstatytose teritorijose nutolusiose nuo miesto centro. Didžiojoje teritorijos dalyje inžineriniai tinklai susidėvėję, reikalinga jų renovacija. Vienas iš didžiausių trūkumų – nepakankamas paviršinių nuotekų surinkimo infrastruktūros išvystymas.
- Vyrauja žemas ir vidutinis apgyvendinimo tankis didžiojoje dalyje užstatytų miesto teritorijų.
- Miesto pakraščiuose esančiose Kauno dalyse nėra pilnai išvystytos socialinės infrastruktūros. Todėl čia didėjant gyventojų tankiui gali susiklostyti socialinės infrastruktūros sistemos vystymo poreikis.
- Želdynų teritorijų trūkumas.
- Nėra parengta vietovės lygmens bendrųjų ir detaliųjų planų, atskiroms miesto dalims, kuriuose būtų išspręsta erdvinės struktūros formavimas, viešųjų erdvių išdėstymas, socialinės infrastruktūros objektams reikalingų teritorijų rezervavimas.

Atsižvelgiant į šias esamos būklės įvertinimo išvadas ir išskiriamus vienus iš svarbiausių teritorijų vystymo veiksnių, pateikiami Kauno miesto teritorijų vystymo principai.

#### **Miesto vystymo principai:**

1. Išlaikyti tankiai apgyvendintų teritorijų panaudojimo intensyvumą, jo nedidinant ir tuo užtikrinant esamos socialinės ir inžinerinės infrastruktūros pajėgumus.
2. Formuoti kompaktišką miesto teritoriją su vidutinio ir didelio apgyvendinimo rodikliu (50-100 gyv./ha)
3. Išlaikyti vidutinio ir didelio apgyvendinimo tankumo teritorijas su esama inžinerine ir socialine infrastruktūra gyventojams patraukliose miesto dalyse - Centro zonoje, Žaliakalnyje, šių teritorijų prieigose. Gerinti šių teritorijų socialinį aprūpinimą.
4. Skatinti gyventojų skaičiaus didėjimą esamose vidutinio ir mažo užstatymo teritorijose esančiose miesto dalyse su pakankamai išvystyta inžinerine ir socialine infrastruktūra, atokiau nuo miesto centro esančiose teritorijose.
5. Formuoti aukštos kokybės vidutinio ir didelio apgyvendinimo tankumo urbanistines struktūras naujos plėtros teritorijose. Riboti šių teritorijų ekstensyvų vystymą, kol nebus parengti nauji vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentai.