



KAUNO PLANAS



KAUNO MIESTOSAVIVALDYBĖ

KOMPLEKSO NR: 495-102

KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS DALIES (ŽEMOSIOS FREDOS) BENDROJO PLANO KEITIMAS

S P R E N D I N I Ų K O N K R E T I Z A V I M A S

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

PLANAVIMO ORGANIZATORIUS:

KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS

RENGĖJAS:

UAB "KAUNO PLANAS"

ĮMONĖS DIREKTORIUS:

L. BYLA

PROJEKTO VADOVĖ:

J. RAGAUSKIENĖ

Sprendinių konkretizavimas

**KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS DALIES
(ŽEMOSIOS FREDOS) BENDROJO PLANO
RENGĖJŲ SARAŠAS**

Vykdytojai:

PV Architektė - urbanistė Justina Ragauskienė (A2096)

GIS specialistė Karolina Liutkutė - Mikoliūnė

GIS specialistė Monika Šapalaitė

Sprendinių konkretizavimas

TURINYS

IVADAS	4
SPRENDINIAI	7
01. Teritorijos vystymo gairės	7
02. Bendrojo plano keitimo sudėtis	9
03. Urbanizuojamų teritorijų naudojimų tipai	9
04. Viešųjų erdvių bei užstatomų teritorijų išdėstymas	10
05. Urbanizuojamų teritorijų prioritetinė tvarka	11
06. Teritorijos erdvinės struktūros architektūrinis formavimas	11
07. Kultūros vertybės	12
08. Rekreacijos prioritetai teritorijoje	15
09. Socialinė infrastruktūra	15
10. Susisiekimas	16
11. Inžinerinė infrastruktūra	17
12. Gamtinis karkasas ir užliejamos teritorijos	17
13. Žemės naudojimo reglamentai	18
PRIEDAI	23
GRAFINĖ DALIS	33

Sprendinių konkretizavimas

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

IVADAS

Kauno miesto savivaldybės teritorijos dalies (Žemosios Fredos) Bendrojo plano (toliau – bendrasis planas) keitimas atliekamas vadovaujantis Kauno miesto savivaldybės tarybos 2022 m. rugsėjo 13 d. sprendimu Nr. T-418 „Dėl Kauno miesto savivaldybės teritorijos dalies (Žemosios Fredos) bendrojo plano keitimo“ ir Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. vasario 27 d. įsakymu Nr. A-185 „Dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. spalio 28 d. įsakymo Nr. A-4084 „Dėl Kauno miesto savivaldybės teritorijos dalies (Žemosios Fredos) bendrojo plano keitimo“ pakeitimo“.

Bendroju planu keičiamas Žemosios Fredos bendrasis detalusis planas, patvirtintas 1997 m. balandžio 8 d. Kauno miesto valdybos sprendimu Nr. 350 „Dėl detaliųjų planų tvirtinimo“. Šiai dienai šis Žemosios Fredos detalusis planas yra prilygintas bendrajam planui (toliau – Žemosios Fredos bendrasis planas).

Bendrojo plano rengimas atliekamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos (LR) įstatymais, LR Vyriausybės nutarimais, taisyklėmis ir kitais norminiais dokumentais, reglamentuojančiais teritorijų planavimą:

- LR teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymu (Žin. 2013-07-16, Nr. 76-3824);
- LR teritorijų planavimo įstatymu (nauja įstatymo redakcija nuo 2014-01-01, Žin. 2013, Nr. 76-3824);
- LR žemės įstatymu (Žin. 1994-05-06, Nr. 34-620);
- LR statybos įstatymu (Žin. 1996, Nr. 32-788);
- LR savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymu (TAR, 2020-05-22, Nr. 10869);
- LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (TAR, 2019-06-19, Nr. 9862);
- LR energetikos įstatymu (Žin. 2002, Nr. 56-2224);
- LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu (TAR, 2017-07-05, Nr. 11562);
- LR saugomų teritorijų įstatymu (Žin. 1993, Nr. 63-1188);
- LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu (Žin. 1995, Nr. 3-37);
- LR aplinkos apsaugos įstatymu (Žin. 1992, Nr. 5-75);
- LR žemės gelmių įstatymu (Žin. 1995, Nr. 63-1582);
- LR atliekų tvarkymo įstatymu (Žin. 1998, Nr. 61-1726);
- LR želdynų įstatymu (Žin. 2007, Nr. 80-3215);
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013 m. gruodžio 18 d. nutarimu Nr. 1267 „Dėl Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“;
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 14 d. įsakymu Nr. D1-830/D1-920 „Dėl Žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“;

Sprendinių konkretizavimas

- Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtinti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir PAGD prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-955/1-312 „Dėl Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis (TAR, 2014-01-06, Nr. 25),
- Teritorijų planavimo normomis (TAR, 2014-01-08, Nr. 91);
- Urbanizuotų teritorijų susisiekimo sistemų planavimo normomis (TAR, 2016-09-07, Nr. 23314) ir kt.

Bendrojo plano teritorijai taikomi bendrieji planai:

- Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas (korektūra patvirtinta 2019-05-14 sprendimu Nr. T-196), T00083427, 2019-05-21;
- Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas T00071155, 2014-04-25.

Bendrojo plano teritorijai taikomi specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

- Didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo Kauno miesto savivaldybėje specialusis planas, T00017022 (002192006971), 2013-04-30;
- Kauno miesto savivaldybės teritorija; Aukštybinių pastatų išdėstymo specialiojo plano parengimas, T00016921 (002192005090), 2007-03-01;
- Kauno miesto savivaldybės šilumos ūkio specialusis planas;
- Kauno apskrities miškų tvarkymo schema, T00078559, 2016-06-02;
- ir kt. patenkančios į teritoriją.

Bendrasis planas rengiamas vadovaujantis „Žemosios Fredos kvartalo išvystymo galimybių studija“ (studijos rengėjai Urbanistikos ir architektūros biuras MB „MASH Studio“, aut.: urb. Ž.Šimkutė, arch. E. Kasakaitis, urb. L.Freit, arch. J.R.Palys, 2022 m.).

Kauno miesto savivaldybės teritorijos dalies (Žemosios Fredos) bendrojo plano keitimo planavimo tikslai

1. Nustatyti gyvenamųjų vietovių, inžinerinės ir socialinės infrastruktūros, kitų svarbių socialinės ekonominės veiklos sričių vystymo ir įgyvendinimo gaires;
2. Numatyti plėtrai reikalingas teritorijas;
3. Derinti fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių, savivaldybės interesus dėl teritorijos naudojimo ir veiklos plėtojimo teritorijoje sąlygų.

Kauno miesto savivaldybės teritorijos dalies (Žemosios Fredos) bendrojo plano keitimo planavimo uždaviniai

1. detalizuojant Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą, nustatyti teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus pagal Lietuvos Respublikos teritorijų įstatymo ir kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių nuostatas;

Sprendinių konkretizavimas

2. suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą;
3. numatyti teritorijas socialinei infrastruktūrai;
4. numatyti priemones gamtos ir nekilnojamajam kultūros paveldui išsaugoti ir naudoti;
5. suplanuoti pėsčiųjų, dviračių takų sistemą, kitas susisiekimo komunikacijas, numatyti joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį;
6. numatyti teritorijas želdynų plėtrai, priemones jiems atkurti, esamų želdynų apsaugai ir naudojimui;
7. nurodyti urbanistinių struktūrų, urbanistinių erdvių formavimo reikalavimus;
8. numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis;
9. išsaugoti kraštovaizdžio savitumą;
10. pateikti papildomą informaciją, reikalingą sprendiniams paaiškinti ir (ar) įgyvendinti.

Sprendinių konkretizavimas

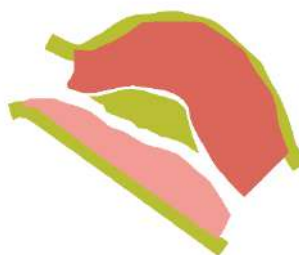
SPRENDINIAI

01. Teritorijos vystymo gairės

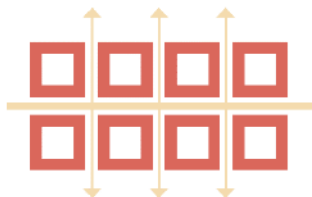
Žemiau yra pateiktos pagrindinės nuostatos ir vystymo gairės dėl Žemosios Fredos teritorijos plėtos („Žemosios Fredos kvartalo išvystymo galimybių studija“, MB „MASH Studio“, p.60-61, 2022), kurių pagrindu yra parengti Sprendiniai.

Lentelė Nr. 1. Žemosios Fredos bendrojo plano keitimo teritorijos vystymo pagrindinės nuostatos ir vystymo gairės („Žemosios Fredos kvartalo išvystymo galimybių studija“, MB „MASH Studio“, p.60-61, 2022)

1. Žemoji Freda turi tapti daugiavfunkce ir integralia **miesto centro dalimi**, kuriai turėtų būti tokie pat aukšti urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai, kaip ir Naujamiesčiui.



2. Formuojama **šiuolaikiška, aukštos architektūrinės kokybės, perimetrinio užstatymo erdvinė rajono struktūra**, turinti aiškų gatvių, aikščių, pėsčiųjų ir dviračių takų tinklą.



3. Kuriami **ryšiai su kitomis miesto dalimis** (Naujamiesčiu, Aleksotu), išnaudojant aplinkiniuose rajonuose vystomų projektų potencialą.



4. **Istorinė gatvių struktūra** papildoma naujomis ašimis, gerinančiomis teritorijos praeinamumą. Pagrindinis kompozicijos principas – suformuoti statmenų gatvių ir kvartalų sistemą.



Sprendinių konkretizavimas

5. **Saugojamos ir puoselėjamos pagrindinės vertybės** – pramoninis teritorijos paveldas, saugant vertingas užstatymo struktūras ir elementus, jie aktualizuojami, integruojami į naujai kuriamą miesto audinį.



6. **Išryškinama supanti gamta**, papildomai kuriamas aiškus miestietiškų viešųjų erdvių tinklas: aikštės, skverai, kiti želdynai.



7. **Kuriama erdvinė struktūra, užtikrinanti įvairovę, netikėtumą, kintančias perspektyvas.**



8. **Pritraukiamos naujos funkcijos – gyvenamoji, komercinė, visuomeninė.** Formuojama funkciniu požiūriu iš dalies savarankiška miesto dalis, dėl to mažės kelionių mieste.



9. **Kuriama vandens infrastruktūra ir rekreacijai pritaikyta krantinė, įveiklinama upė.**



Sprendinių konkretizavimas

02. Bendrojo plano keitimo sudėtis

Kauno miesto savivaldybės teritorijos dalies (Žemosios Fredos) vietovės lygmens bendrojo plano keitimo Sprendinius sudaro tekstinė dalis (aiškinamasis raštas) ir grafinė dalis.

Grafinę dalį sudaro:

1. Pagrindinis brėžinys (M 1:2000);
2. Inžinerinės infrastruktūros brėžinys (M 1:2000);
3. Transporto schema (M 1:2000).

Sprendinių pagrindiniame brėžinyje pažymėti žemės naudojimo apribojimai. Reglamentuojami teritorijų naudojimo tipai, galimos žemės naudojimo paskirtys ir būdai, teritorijose, kuriose leidžiama statyba - leistinas pastatų aukštis ir aukštingumas, užstatymo tankis ir intensyvumas (žiūrėti pagrindinį brėžinį ir reglamentų lentelę).

Inžinerinės infrastruktūros brėžinyje pažymėta dalis esamų inžinerinių tinklų ir jų apsaugos zonos, preliminaros planuojamų magistralinių ir skirstomųjų inžinerinių tinklų principinės vietos, numatyti inžinerinių tinklų komunikaciniai koridoriai

Transporto scheme pateikti gatvių, pravažiavimų ir pėsčiųjų bei dviračių takų principinis tinklas, planuojamoms ir esamoms gatvėms, bei pravažiavimams numatyti komunikaciniai koridoriai. Gatvių žemės sklypų ribos turi būti tikslinamos ir žemės sklypų savininkų sutikimai gaunami rengiant statybos projektus.

03. Urbanizuojamų teritorijų naudojimų tipai

Žemosios Fredos bendrojo plano keitimo Sprendiniais planuojamoje teritorijoje yra tikslinamos ir detalizuojamos šiuo metu galiojančiame Kauno miesto bendrajame plane numatytos funkcinės zonos, detalizuojant jas į šiuos teritorijų naudojimo tipus:

- Mišri centro teritorija;
- Specializuotų kompleksų teritorija;
- Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- Konservacinės paskirties žemės zona;
- Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija;
- Aikštės;
- Inžinerinės infrastruktūros koridoriai.

Teritorijų naudojimo tipai planuojamoje teritorijoje yra nustatyti siekiant susmulkinti ir išryškinti teritorijos urbanistinį audinį. Visa planuojama teritorija yra - dėl pagrindinės H. ir O. Minkovskių gatvės, einančios per vidurį - dalijama į dvi dalis,. Tarp šios gatvės ir Nemuno upės išdėstyti Mišrios centro teritorijos kvartalai, kuriuose numatyti gyvenamosios, komercinės ir visuomeninės paskirties pastatai.

Sprendinių konkretizavimas

Šiaurės vakarinėje teritorijos dalyje numatyta specializuotų kompleksų teritorija – čia numatytas M. K. Čiurlionio koncertų centro statybos projektas Nemuno pakrantėje. Taip pat specializuotų kompleksų teritorija yra numatyta prie vidurinio tilto į Nemuno salą – joje numatoma švietimo įstaiga. Kita specializuotų kompleksų teritorija nurodyta prie numatomo atverti kanalizuoto upelio ties H. ir O. Minkovskių gatve, taip pat švietimo paskirties pastato teritorijai.

Palei šiaurinę ir rytinę planuojamos teritorijos ribą yra numatyta bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija, kurioje planuojamos viešosios erdvės, taip pat pėsčiųjų ir dviračių takai palei Nemuno pakrantę.

Bendrojo plano keitimu yra numatytos keturios Aikščių teritorijos (žr. pagrindinį brėžinį).

Prie visų planuojamų pėsčiųjų ir dviračių tiltų per Nemuną bei jungčių iš Žemosios Fredos pusės numatytos inžinerinės infrastruktūros koridorių teritorijos.

Teritorijos dalyje tarp H. ir O. Minkovskių gatvės bei Aleksoto šlaitų dominuoja Mišri centro teritorija. Šioje dalyje taip pat numatyta (kaip ir galiojančiame miesto bendrajame plane) konservacinės paskirties žemės zona centrinėje dalyje. Pietrytinėje teritorijos dalyje - vyraujančios vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Prie konservacinės paskirties žemės, kaip ir numatyta miesto bendrajame plane, planuojama specializuotų kompleksų teritorija visuomeninės paskirties objektams. Šioje teritorijoje taip pat suplanuota bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija – prie numatomo atverti kanalizuoto upelio.

Vakarinėje Žemosios Fredos dalyje, prie šlaitų, numatyta specializuotų kompleksų teritorija numatomam funikulieriui ir jį aptarnaujančiam pastatui su galimomis komercinėmis patalpomis.

Tokiu būdu suplanuotas funkcinis teritorijos zonavimas užtikrina nuoseklią ir konceptualią teritorijos plėtrą, kurioje išlaikoma aiški struktūra tarp skirtingų teritorijų naudojimo tipų. Didžiąją dalį teritorijos užimanti Mišri centro teritorija sudaro sąlygas įvairialypei funkciniai plėtrai. Specializuotų kompleksų teritorijose numatoma tiek socialinės infrastruktūros, tiek specializuotų kompleksų teritorijų plėtra. Išplėstos bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorijos didina Žemosios Fredos rekreacinį potencialą.

Teritorijų naudojimo tipai, užstatymo pobūdis ir aukštingumas bus detalizuojami planuojamos teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.

04. Viešųjų erdvių bei užstatomų teritorijų išdėstymas

Viešosios erdvės numatytos taip, kad būtų lengvai pasiekiamos iš gyvenamųjų kvartalų bei išsidėstytų nedideliais atstumais viena nuo kitos. Ypatingas dėmesys skiriamas krantinei – dviejų terasų struktūrai, kuri sujungia visą planuojamą teritoriją ir veikia kaip svarbiausia viešoji erdvė. Aikščių vietos parenkamos remiantis pagrindiniais pėsčiųjų srautais – šalia pėsčiųjų tiltų, prieplaukų bei šalia vertingų industrinio paveldo objektų, tokių kaip buvusio malūno kompleksas ir elevatorius.

Bendrosios nuostatos:

- Viešąsias erdves turėtų formuoti pastatai su aktyviais pirmojo aukšto sprendiniais – kavinėmis, barais, paslaugų įstaigomis, kurios užtikrintų erdvių gyvybingumą.

Sprendinių konkretizavimas

- Rekomenduojama viešųjų erdvių architektūrinius sprendinius formuoti organizuojant atvirus ar uždarus architektūrinius konkursus.
- Siūloma parengti visos Žemosios Fredos teritorijos viešųjų erdvių dizaino elementų ir medžiagų estetikos gaires.

Užstatomų teritorijų išdėstymą lemia kvartalų struktūra, formuojama rekonstruojamos H. ir O. Minkovskių gatvės bei numatomo statmenų pravažiavimų tinklo pagrindu.

Atsižvelgiant į tai, kad ši teritorija yra organiška Kauno miesto centrinės dalies tąsa, ypač svarbu užtikrinti aukštą architektūrinę kokybę, siekiant realizuoti ilgalaikę Žemosios Fredos teritorijos plėtros viziją ir užtikrinti darnų, urbanistiškai vertingą teritorijos vystymąsi.

05. Urbanizuojamų teritorijų prioritetinė tvarka

Visa Žemosios Fredos bendrojo plano keitimo teritorija patenka į urbanizuojamų teritorijų zoną.

Sukūrus paralelinį gatvių - pravažiavimų tinklą H. ir O. Minkovskių gatvei – įrengus statmenas gatveles bei kvartalius pravažiavimus – visa teritorija suskaidoma į aiškią urbanistinę struktūrą su atskirais kvartalais. Šie kvartalai gali būti vystomi etapais, priklausomai nuo sklypų savininkų iniciatyvos ir investicinių galimybių, su sąlyga, kad plėtra apimtų visą kvartalo teritoriją. Aiškiai apibrėžta erdvinė kompozicija, kurią formuoja pagrindinė H. ir O. Minkovskių gatvė, jai statmenas vidaus gatvelių tinklas bei gamtiniai riboženkliai – Nemuno upė ir Aleksoto šlaitai – sudaro prielaidas organiškai teritorijos plėtrai, užtikrinant darnų perėjimą nuo planavimo prie įgyvendinimo etapų.

Teritorijoje vyksta urbanistinė plėtra: vystomi ir įgyvendinami projektai, tokie kaip „Nemunaičių“ kvartalo atnaujinimas, „Pasaka“, „Hermanas“, Nemunaičių II etapas ir kt. Urbanizuojamų teritorijų vystymo prioritetai yra orientuoti į šiaurės vakarinę dalį. Urbanistinė konversija turi judėti nuo šios dalies tarp H. ir O. Minkovskių gatvės ir Nemuno upės pietvakarių kryptimi.

Nuoseklus vystymo modelis – plėtojant kvartalus, formuojant Nemuno krantinę kaip pagrindinę viešąją erdvę, bei įgyvendinant pėsčiųjų ir dviračių tiltų sprendinius sujungiant teritoriją su Nemuno sala ir miesto centru – užtikrina darnų, etapais grindžiamą Žemosios Fredos urbanistinį vystymą.

06. Teritorijos erdvinės struktūros architektūrinis formavimas

Užstatomų teritorijų išdėstymo principus lemia kvartalų kompozicija, kuri formuojama atsižvelgiant į rekonstruojamą H. ir O. Minkovskių gatvę bei siūlomas jai statmenas naujas gatveles (pravažiavimus). Bendrojo plano keitimu yra numatomi kvartalų vietos ir dydžiai (žr. Pagrindinį brėžinį).

Žemosios Fredos teritorija yra centrinės miesto dalies tąsa, didelis dėmesys turi būti skirtas architektūrinei kokybei. Projektuojami pastatai teritorijoje turi pasižymėti aukšta architektūrine verte, kad būtų užtikrintas darnus miesto augimas ir kokybiškas urbanistinis kontekstas.

Sprendinių konkretizavimas

Erdvinė struktūra architektūriniu požiūriu formuojama per kvartalus (užstatymo zonas). Architektūrinę išraišką bei erdvinės struktūros sprendinius taip pat formuoja kultūros paveldo objektai teritorijoje (elevatorius, malūnas, vandens bokštas). Šių objektų aplinka planuojama taip, kad būtų išryškintos paveldo vertės, integruojamos į naują urbanistinį audinį, o nauji sprendiniai nekonkuruotų su jomis, bet kurtų darnų urbanistinį foną.

Įgyvendinant Kauno miesto BP nuostatą: „Kauno mieste svarbiausi stambaus mastelio gamtinio karkaso elementai, kurių neturi užgožti urbanistinės struktūros, yra upių slėniai, susidedantys iš pačių upių, jų apatinių terasų ir šlaitų“ bendrojo plano keitimu numatoma formuoti vizualinius koridorius, kurie būtų orientuoti skersinėmis Naujamiesčio gatvėmis, nuo Laisvės alėjos, sudarant vaizdo jungtis tarp abiejų Nemuno slėnio šlaitų arba iš Naujamiesčio į kairįjį Nemuno šlaitą tose vietose, kur šlaito regimumą galėtų riboti ateityje pastatyti pastatai.

Pagrindiniame Sprendinių brėžinyje nurodyti pagrindiniai vizualiniai koridoriai. Šiose koridorių zonose rekomenduojama riboti maksimalų viso vizualinio koridoriaus pločio užstatymo aukštį, siekiant išlaikyti vizualinį ryšį su gamtine aplinka. Pagrindiniai vizualiniai koridoriai numatomi nuo apžvalgos taškų Laisvės alėjoje – per teritoriją iki kairiojo Nemuno šlaito. Šiose zonoje siūloma taikyti sumažintą užstatymo aukštį, taip užtikrinant aiškų šlaito dominavimą miestovaizdyje:

Žiūrint nuo vizualinių koridorių pradžios taškų į Žemosios Fredos teritoriją: 30% matomos teritorijos Žemojoje Fredoje pločio dalies negali būti užstatyta maksimaliu leistinu toje vietoje aukščiu - leistinas iki 25 metrų pastatų aukštingumas. Likusioje 70% vizualinio koridoriaus matomoje teritorijos Žemojoje Fredoje pločio dalyje – galimas maksimalus leistinas pastatų aukštingumas (žr. užstatymo pavyzdžių iliustracijas Priede Nr.2).

07. Kultūros vertybės

Visos Žemosios Fredos teritorijoje esančios saugomos nekilnojamojo kultūros paveldo vertybės yra numatytos išsaugoti ir organiškai integruoti į naujai suplanuotą urbanistinį teritorijos audinį.

Nekilnojamųjų kultūros paveldo vertybių ir kultūros paveldo objektų, kompleksų, vietovių apsaugos zonos ir vizualinės apsaugos pozonai patenkantys į bendrojo plano teritoriją pateikiami žemiau esančioje lentelėje.

Nekilnojamojo kultūros paveldo vertybės

Nekilnojamojo kultūros paveldo vertybės, patenkančio į bendro plano teritoriją:

Aleksoto malūno statinių kompleksas

Unikalus objekto numeris: 33400

Pilnas pavadinimas: Aleksoto malūno statinių kompleksas

Adresas: Kauno miesto sav., Kauno m., H. ir O. Minkovskių g. 106, 114

Įregistravimo registre data: 2010-02-10

Sprendinių konkretizavimas

Objekto reikšmingumo lygmuo yra: regioninis

Amžius: XIX a. pab. – XX a. pr.

Kompleksą sudaro:

- Aleksoto malūno statinių komplekso malūnas;
- Aleksoto malūno statinių komplekso pirmas - šeštas sandėliai;
- Aleksoto malūno statinių komplekso du namai;
- Aleksoto malūno statinių komplekso sarginė;
- Aleksoto malūno statinių komplekso pirmos tvoros fragmentai;

Vertingųjų savybių pobūdis: architektūrinis (lemiantis reikšmingumą tipiškas); Inžinerinis (lemiantis reikšmingumą tipiškas).

Aleksoto malūno administracinis pastatas

Unikalus objekto numeris: 33399

Pilnas pavadinimas: Aleksoto malūno administracinis pastatas

Adresas: Kauno miesto sav., Kauno m., H. ir O. Minkovskių g. 53

Įregistravimo registre data: 2010-01-08

Objekto reikšmingumo lygmuo yra: vietinis

Amžius: 1900 m.

Stilius: istorizmas

Vertingųjų savybių pobūdis: Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą tipiškas).

Kauno grūdų elevatorius

Unikalus objekto numeris: 47293

Pilnas pavadinimas: Kauno grūdų elevatorius

Adresas: Kauno miesto sav., Kauno m., H. ir O. Minkovskių g. 63

Įregistravimo registre data: 2022-09-20

Objekto reikšmingumo lygmuo yra: Regioninis

Amžius: pastatytas 1923-1926 m., XX a. 7 deš. apstatytas priestatais

Stilius: funkcionalizmas su modernizmo elementais

Vertingųjų savybių pobūdis: Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą retas); Inžinerinis (lemiantis reikšmingumą retas); Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Kraštovaizdžio.

Kauno tvirtovės karinės geležinkelio stoties statinių kompleksas

Unikalus objekto numeris: 48188

Pilnas pavadinimas: Kauno tvirtovės karinės geležinkelio stoties statinių kompleksas

Adresas: Kauno miesto sav., Kauno m., J. Bakanausko g. 50

Įregistravimo registre data: 2023-07-18

Objekto reikšmingumo lygmuo yra: regioninis

Amžius: XIX a. 9 deš.

Kompleksą sudaro:

- Kauno tvirtovės karinės geležinkelio stoties statinių komplekso stoties pastatas (48189);
- Kauno tvirtovės karinės geležinkelio stoties statinių komplekso rampa (48190);

Sprendinių konkretizavimas

Vertingųjų savybių pobūdis: Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Inžinerinis (lemiantis reikšmingumą retas); Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus).

Kauno tvirtovės karinės geležinkelio stoties statinių komplekso stoties pastatas

Unikalus objekto numeris: 48189

Pilnas pavadinimas: Kauno tvirtovės karinės geležinkelio stoties statinių komplekso stoties pastatas

Adresas: Kauno miesto sav., Kauno m., J. Bakanausko g. 50

Įregistravimo registre data: 2023-07-18

Objekto reikšmingumo lygmuo yra: regioninis

Amžius: pastatytas 1896-1897 m.

Stilius: istorizmo stilistika

Vertingųjų savybių pobūdis: Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą svarbus).

Kauno tvirtovės karinės geležinkelio stoties statinių komplekso rampa

Unikalus objekto numeris: 48190

Pilnas pavadinimas: Kauno tvirtovės karinės geležinkelio stoties statinių komplekso rampa

Adresas: Kauno miesto sav., Kauno m., J. Bakanausko g.

Įregistravimo registre data: 2023-07-18

Objekto reikšmingumo lygmuo yra: regioninis

Amžius: pastatyta XIX a. 9 deš.

Vertingųjų savybių pobūdis: Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą tipiškas); Inžinerinis (lemiantis reikšmingumą retas).

Nekilnojamojo kultūros paveldo vertybės, esančios greta bendro plano teritorijos:

Rumšiškių žydų kapas

Unikalus objekto numeris: 39532

Pilnas pavadinimas: Rumšiškių žydų kapas

Adresas: Kauno miesto sav., Kauno m., H. ir O. Minkovskių g.

Įregistravimo registre data: 2016-04-21

Objekto reikšmingumo lygmuo yra: Nacionalinis

Vertingųjų savybių pobūdis: Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Memorialinis (lemiantis reikšmingumą svarbus);

Kauno geto žydų kapas

Unikalus objekto numeris: 39531

Pilnas pavadinimas: Kauno geto žydų kapas

Adresas: Kauno miesto sav., Kauno m., H. ir O. Minkovskių g.

Įregistravimo registre data: 2016-04-21

Objekto reikšmingumo lygmuo yra: Nacionalinis

Sprendinių konkretizavimas

Vertingųjų savybių pobūdis: Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Memorialinis (lemiantis reikšmingumą svarbus);

Vizualinės apsaugos pozonai

Vizualinės apsaugos pozonai patenkantys į bendrojo plano teritoriją:

Kauno senamiesčio (20171) vizualinės apsaugos pozonis (2 162 091.00 kv. m)

Vizualinės apsaugos pozonis patenkantis į bendro plano teritoriją: apie 107 844.89 kv. m. (~11ha);

Kauno miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (22149) vizualinės apsaugos pozonis (1379000.00 kv. m)

Vizualinės apsaugos pozonis patenkantis į bendro plano teritoriją: apie 496 244.89 kv. m. (~50ha).

08. Rekreacijos prioritetai teritorijoje

Rekreacinio funkcinio prioriteto zonos – tai teritorijos, kuriose pirmenybė teikiama rekreacinei veiklai, poilsiui ir turizmui, kartu užtikrinant kraštovaizdžio ir gamtos išteklių apsaugą.

Žemosios Fredos bendrojo plano keitimu numatomos rekreacinio funkcinio prioriteto zonos yra Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorijos šiaurinėje planuojamos teritorijos dalyje. Šioje vietoje numatomas Nemuno upės pakrančių įveiklinimas formuojant krantinės terasas.

Teritorijoje išskiriami du krantinės tipai – aukštutinė ir žemutinė terasa (žemutinė terasa - už planuojamos teritorijos ribų). Jos kartu numatytos formuoti vientisą, nuoseklų viešųjų erdvių tinklą palei Nemuno upę.

Bendrojo plano keitimu Žemojoje Fredoje Nemuno upės krantinių teritorijos numatomos būti lengvai praeinamos pėstiesiems ir pravažiuojamos dviračiais. Tęstinumas turi būti užtikrintas abiem kryptimis išilgai upės. Krantinėse siekiama atkurti buvusio uostamiesčio tapatybę, pasitelkiant šiuolaikines urbanistines ir architektūrines priemones. Tai numatoma kaip vieta, kuri vienu metu veikia kaip scena ir kaip žiūrovų platforma su vaizdu į Kauno Naujamiesčio panoramą. Krantinės sprendiniuose siekiama priartinti miestą prie upės, išlaikant adekvatų atstumą ir pritaikant teritoriją įvairioms rekreacinėms veikloms. Ypač svarbu užtikrinti švelnų perėjimą nuo urbanizuotos aplinkos prie Nemuno upės.

09. Socialinė infrastruktūra

Žemosios Fredos bendrojo plano keitimu numatytos penkios Specializuotų kompleksų teritorijos, skirtos socialinės infrastruktūros vystymui. Dalis šių teritorijų yra jau suplanuotos konkrečioms visuomeninės paskirties projektams, tokiems kaip M. K. Čiurlionio koncertų salė.

Sprendinių konkretizavimas

- Šiaurės vakarinėje teritorijos dalyje, palei Nemuno pakrantę, numatyta Specializuotų kompleksų teritorija, skirta M. K. Čiurlionio koncertų centro statybai.
- Prie numatomo tilto į Nemuno salą planuojama dar viena Specializuotų kompleksų teritorija – švietimo paskirties pastatui.
- Kita švietimo paskirties pastatai numatyta teritorija yra prie numatyto atverti kanalizavimo upelio, šalia H. ir O. Minkovskių gatvės.
- Prie Konservacinės teritorijos, kaip numatyta ir galiojančiame Kauno miesto bendrajame plane, numatyta Specializuotų kompleksų teritorija visuomeninės paskirties pastatams.
- Vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje, prie Aleksoto šlaitų, numatyta Specializuotų kompleksų teritorija būsimam funikulieriui ir jį aptarnaujančiam pastatui, kuriame galimos ir komercinės patalpos.

Specializuotų kompleksų zonose numatoma galimybė plėtoti tiek socialinę infrastruktūrą, tiek kitas visuomeninės paskirties funkcijas.

10. Susisiekimas

H. ir O. Minkovskių gatvė – buvęs Kauno tvirtovės kelias – yra pagrindinė susisiekimo ašis Žemosios Fredos teritorijoje. Šiuo metu vykdoma šios gatvės rekonstrukcija siekiant transformuoti ją į šiuolaikišką, daugiafunkcę miesto arteriją, atitinkančią teritorijos urbanistinio vystymo poreikius.

Iki rekonstrukcijos tai buvo siaura, dviejų eismo juostų gatvė su nusidėvėjusiais šaligatviais, be dviračių infrastruktūros, skirta daugiausia pramonės ir sunkiasvorių transporto priemonių srautams. Įgyvendinus projektą, tai tampa keturių eismo juostų gatvė su naujai įrengtais pėsčiųjų ir dviračių takais, želdynais, atnaujintais inžineriniais tinklais bei modernia žiedine sankryža prie M. K. Čiurlionio tilto. Atnaujinta H. ir O. Minkovskių gatvė tampa svarbia jungtimi tarp naujai formuojamų miesto centrų, viešųjų erdvių ir planuojamo M. K. Čiurlionio koncertų centro, ženkliai pagerinanti visų rūšių susisiekimą ir skatinanti darnų teritorijos vystymą.

Vadovaujantis šgyvendinamu gatvės rekonstrukcijos projektu, planuojamoje teritorijoje išdėliuota susisiekimo sistema. Žemosios Fredos bendrojo plano keitimo sprendiniuose naujų miesto gatvių nenumatoma – vietoje jų projektuojami vietiniai pravažiai iki kvartalų, integruojant pėsčiųjų ir dviračių takus. Tai – ramaus eismo gatvelės - pravažiai, numatyti preliminarai kaip 30 km/h greičio ruožai. Daugelyje paralelinių gatvelių - pravažių planuojamas mišrus eismas – automobiliams skirta važiuojamoji dalis su šonuose įrengtais pėsčiųjų ir dviračių takais arba dviračių juostomis važiuojamojoje dalyje.

Nemuno krantinėje autotransporto eismas nenumatomas, išskyrus aptarnaujančią transportą. Čia projektuojama pėsčiųjų alėja su dviračių srautus aptarnaujančia važiuojamąja dalimi. Ši

Sprendinių konkretizavimas

promenada yra skirta viešosioms paupio erdvėms: želdynams, kavinių terasoms, paviljonams, prieplaukoms, pėsčiųjų ir dviratininkų srautams, jungtims su lankytiniais objektais.

Numatyta susisiekimo sistema Žemosios Fredos teritorijoje yra orientuota į pėsčiųjų ir dviratininkų judėjimo galimybių plėtrą, kartu išlaikant viešojo transporto prieinamumą H. ir O. Minkovskių gatve. Įgyvendinus Nemuno krantinės sutvarkymo sprendinius ir įrengus planuojamas prieplaukas prie M. K. Čiurlionio koncertų centro bei numatomo pėsčiųjų – dviračių tilto į Karo ligoninės gatvę, atsivertų naujos galimybės naudotis vandens transportu.

Bendrojo plano keitime nurodytų numatomų tiltų per Nemuno upę į Žemosios Fredos teritoriją vietos ir ašys yra patikslintos lyginant su šiuo metu galiojančiu Kauno miesto bendrojo planu. Šios tiltų vietos yra preliminarios ir gali būtų tikslinamos tiltų statybų projektų metu / gretimų kvartalų vystymo / detalizavimo metu.

11. Inžinerinė infrastruktūra

Įgyvendinant bendrojo plano keitimo sprendinius inžineriniai tinklai pirmiausiai bus plėtojami aktualiausiose teritorijose – H. ir O. Minkovskių gatvėje, infrastruktūros plėtra bus suderinta su Žemosios Fredos teritorijos urbanistine raida. Numatyti inžinerinių tinklų komunikacijų koridoriai paralelinėse H. ir O. Minkovskių gatvei gatvelėse - pravažiuojimuose. Tai lems efektyvesnę finansinių išteklių naudojimą ir racionalesnį gamtinių išteklių naudojimą, taip pat ne didesnį, nei neišvengiamas, inžinerinių objektų neigiamą poveikį aplinkai. Bendrojo plano keitimo įgyvendinimas sudaro sąlygas planuojamos teritorijos infrastruktūros vystymui palaipsniui, prioritetų tvarka, įgyvendinant bendrojo plano keitimo sprendinius. Inžinerinių tinklų plėtra, numatyta atsižvelgiant į Žemosios Fredos teritorijos esamą ir planuojamą urbanistinę struktūrą, leidžia parinkti techniniu ir ekonominiu požiūriu efektyviausią, sukeliantį mažiausią neigiamą poveikį gamtinei aplinkai, optimalų įrenginių efektyvumą,

Inžinerinės infrastruktūros brėžinyje pažymėta dalis esamų inžinerinių tinklų ir jų apsaugos zonos, preliminarios planuojamų magistralinių ir skirstomųjų inžinerinių tinklų principinės vietos, numatyti inžinerinių tinklų komunikaciniai koridoriai.

Detalesnio sprendimo reikalaujantys inžinerinių tinklų ir ar/objektų klausimai sprendžiami atskirų kvartalų ir / ar žemės sklypų formavimo, projektavimo stadijoje, derinant su inžinerinius tinklus prižiūrinčiomis institucijomis.

12. Gamtinis karkasas ir užliejamos teritorijos

Žemosios Fredos bendrojo plano keitimo teritorijoje gamtinį karkasą sudaro šie pagrindiniai elementai:

- Nemuno upė (už planuojamos teritorijos ribų);
- Nemuno krantinėje numatyta bendro naudojimo erdvių ir atskirųjų želdynų zona;

Sprendinių konkretizavimas

- Statesni nei 15° šlaitai.

Didelė dalis teritorijos palei Nemuną priskirta bendro naudojimo erdvių ir želdynų zonai. Šioje vietoje formuojama atvira vieša erdvė su pėsčiųjų ir dviračių takais bei pietvakarinėje dalyje užtikrinama gyventojų ir lankytojų priėjimas prie vandens. Toks sprendinys stiprina miesto ryšį su upe ir didina rekreacinį potencialą.

Teritorijos rytinėje dalyje esantis šiuo metu kanalizuoatas upelis atveriamas ir integruojamas į drėgno kraštovaizdžio parką. Šio parko želdynai numatyti natūraliai susijungti su Aleksoto šlaitų žaliaja infrastruktūra, formuodami vientisą ekosistemą.

Pietinėje planuojamos teritorijos dalyje esantys statūs Aleksoto šlaitai yra reikšminga kraštovaizdinė ir vizualinė dominantė. Plėtojant urbanistinę struktūrą siektina, kad šie šlaitai nebūtų užgožti naujų statinių. Vadovautis Sprendinių pagrindiniu brėžiniu ir vizualiniais koridoriais (Priedas Nr. 2).

Sprendiniuose numatyta išlaikyti šlaitus kaip pagrindinį gamtinio karkaso elementą, matomą iš Naujamiesčio pusės, taip stiprinant kraštovaizdžio identitetą ir vizualinį ryšį su centrine miesto dalimi.

Didelės tikimybės (10%) ir vidutinės tikimybės (1%) potvynių grėsmės ribos parodytos Bendrojo plano keitimo reglamentų brėžinyje. Užstatymas vidutinės potvynių grėsmės ribose galimas iki prašymo išduoti statybą leidžiantį dokumentą, išsprendžiant taikomus apribojimus dėl statinių statybų potvynių grėsmės teritorijose (vadovautis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo taisyklėmis ir kt. galiojančiais reglamentais).

13. Žemės naudojimo reglamentai

Kauno miesto savivaldybės dalies (Žemosios Fredos) bendrojo plano keitimo planuojamos teritorijos žemės naudojimo reglamentai pateikiami lentelėje kitame puslapyje – naudoti kartu su Sprendinių brėžiniais.

Teritorijos naudojimo reglamentai												Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai				
Žymėjimas Pagrindiniame (reglamentų) brėžinyje	Teritorijos (jos dalies) numeris	Teritorijos naudojimo tipas	Žemės naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdai	Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	Užstatymo tankis, % (sklypo)	Užstatymo intensyvumas (sklype)	Papildomas užstatymo intensyvumas (sklype)	Užstatymo tipas	Galimi žemės sklypų dydžiai		Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, % (sklype)	Pastatų aukštų skaičius	Leistinas pastatų aukštis, nuo žemės paviršiaus iki karnizo, m	Statinių paskirtys	Kiti reglamentai, PASTABOS
										mažiausi, m²	didžiausi, m²					
	1	2	3	4	5	6	7	7.1	8	9	10	11	12	13	14	15
	GV	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	Kitos paskirties žemė	G1, K, R, V, I1, I2, E, B	8,5	40	0,5	-	Per., Sod., PS, L.	400	1 600	25	2	Nenusta- toma	Gyv./ Negyv./ Inž.	(žr. p.2)
	GC1	Mišri centro teritorija	Kitos paskirties žemė	G1, G2, K, R, V, I1, I2, E, B	12	80	1,8	+ 0,1* + 0,1**	Per., PS, L.	1 600	40 000	25	4	Nenusta- toma	Gyv./ Negyv./ Inž.	(žr. p.2) * UI jei daugiau nei 50% pirmo aukšto ploto yra skirta komercijai. ** UI jei 95% ar daugiau reikalingų automobilių stovėjimo vietų yra numatoma įrengti požeminiame aukšte.
	GC2		Kitos paskirties žemė	G1, G2, K, R, V, I1, I2, E, B	Vyraujantis aukštis: 20 Leistinas aukštis: 25	80	1,8	+ 0,1* + 0,1**	Per., At., L.	1 600	40 000	25	7	Nenusta- toma	Gyv./ Negyv./ Inž.	(žr. p.2) * UI jei daugiau nei 50% pirmo aukšto ploto yra skirta komercijai. ** UI jei 95% ar daugiau reikalingų automobilių stovėjimo vietų yra numatoma įrengti požeminiame aukšte.
	GC3		Kitos paskirties žemė	G1, G2, K, R, V, I1, I2, E, B	Vyraujantis aukštis: 25 Leistinas aukštis: 29,90	80	1,8	+ 0,1* + 0,1**	Per., At., L.	1 600	40 000	25	9	Nenusta- toma	Gyv./ Negyv./ Inž.	(žr. p.2) (žr. p.7) * UI jei daugiau nei 50% pirmo aukšto ploto yra skirta komercijai. ** UI jei 95% ar daugiau reikalingų automobilių stovėjimo vietų yra numatoma įrengti požeminiame aukšte.
	GC4		Kitos paskirties žemė	G1, G2, K, R, V, I1, I2, E, B	Vyraujantis aukštis: 25 Leistinas aukštis: 29,90	80	1,8	+ 0,1* + 0,1**	Per., At., L.	1 600	40 000	25	6-9	Nenusta- toma	Gyv./ Negyv./ Inž.	(žr. p.6) * UI jei daugiau nei 50% pirmo aukšto ploto yra skirta komercijai. ** UI jei 95% ar daugiau reikalingų automobilių stovėjimo vietų yra numatoma įrengti požeminiame aukšte.
	GC5		Kitos paskirties žemė	K, R, V, I1, I2, E, B	8.5	80	1,8	+ 0,1* + 0,1**	Per., At., L.	1 600	40 000	25	4	Nenusta- toma	Gyv./ Negyv./ Inž.	(žr. p.9) * UI jei daugiau nei 50% pirmo aukšto ploto yra skirta komercijai. ** UI jei 95% ar daugiau reikalingų automobilių stovėjimo vietų yra numatoma įrengti požeminiame aukšte.
	SK1	Specializuotų kompleksų teritorija	Kitos paskirties žemė	V, B, I1, I2, E	29,90	80	2	-	Per., At., L.	1 600	40 000	15	9	Nenusta- toma	Negyv./ Inž.	(žr. p.2)
	SK2		Kitos paskirties žemė	V, B, I1, I2, E	8,5	80	2	-	Per., At., L.	1 600	40 000	15	2	Nenusta- toma	Negyv./ Inž.	(žr. p.2)
	SK3		Kitos paskirties žemė	V, B, I1, I2, E	25	80	2	-	Per., At., L.	1 600	40 000	40	2	Nenusta- toma	Negyv./ Inž.	(žr. p.2)
	TK	Inžinerinės infrastruktūros koridorius	Kitos paskirties žemė	I1, I2	-	-	-	-	-	Nenusta- toma	Nenusta- toma	-	-	Nenusta- toma	-	(žr. p.2)
	BZ	Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija	Kitos paskirties žemė	B, E, I1, I2	-	-	-	-	-	Nenusta- toma	Nenusta- toma	50	2	Nenusta- toma	Negyv./ Inž.	(žr. p.2) (žr. p.3)
	AI	Aikštė	Kitos paskirties žemė	B, I1, I2	29,90	30	0,2	-	At.	Nenusta- toma	Nenusta- toma	50	Nenusta- -toma	Nenusta- toma	-	-
	CC	Konservacinės paskirties teritorija	Konservacinės paskirties žemė	G1, G2, V, R, K, I1, I2, B, E	Vyraujantis aukštis: 25 Leistinas aukštis: 29,90	80	2	-	Per., At., L.			25	9	Nenusta- toma	Gyv./ Negyv./ Inž.	(žr. p.2) (žr. p.6)

Tekstinių reglamentų pastabos ir sutrumpinimų reikšmės:
 žr. kit. puslapiuose.

Tekstinių reglamentų pastabos:

1. Bendrojo plano sprendiniai neprieštarauja planuojamoje teritorijoje galiojantiems nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos reglamentams ir kitiems teritorijų planavimo dokumentams susijusiems su nekilnojamojo kultūros paveldo apsauga.
2. Teritorijose, kurios patenka į Naujamiesčio vizualinių koridorių zonas, statinių ar teritorijos detalizavimo priešprojektinių pasiūlymu metu reikalinga Kauno miesto savivaldybės administracijai (toliau - KMSA) pateikti vizualizacijas. Tiksliai vietas ir aukštį, nuo kur daromos fotofiksacijos rengiamoms vizualizacijoms pateikia KMSA (žr. aiškinamojo rašto Priedą Nr.2).
3. Palei Nemuno upę prie planuojamo užstatymo ribos paliekama bendra erdvė – promenada pėstiesiems ir dviratininkams, su mažosios architektūros elementais (Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija - BZ).
4. Vystant kvartalus skirti prioritetą išsaugoti ir integruoti esamus nenaudojamus geležinkelio bėgius kaip vietos identitetą atspindinti elementą.
5. Kiekvieno kvartalo vystymo idėja ir statybos projektas turi būti pristatyti ir aptarti su KMSA, prieš tai rengiant architektūrinės idėjos konkursus.
6. GC4 teritorijose: iš Naujamiesčio pusės perspektyvoje žiūrint į Žemosios Fredos teritoriją, viso matomo vaizdo pločio, tik 30%, gali būti užstatyti maksimaliu, toje teritorijoje leistu aukščiu (iki 29,90 m). Kurioje tiksliai vietoje aukštesni, kurioje žemesni pastatai – neregamentuojama, sprendžiama statinių projektavimo etape. Likusioje matomo vaizdo dalyje, užstatymo aukštis iki 25 metrų (žr. aiškinamojo rašto Priedą Nr.2).
7. Statesniuose nei 15 laipsnių šlaituose bei 10 m atstumu nuo šių šlaitų viršutinės briaunos bei 10 m atstumu nuo šių šlaitų žemutinės briaunos, užstatymo intensyvumas gali būti iki 0,3, o aukštingumas – iki 10 m. Apatinė šlaito briauna atskaitoma nuo žemiausio šlaito taško, kurio polinkis yra 15 laipsnių. Viršutinė šlaito briauna atskaitoma nuo aukščiausio šlaito taško, kurio šlaito polinkis yra lygus 15 laipsnių (pagal Kauno miesto savivaldybės bendrąjį planą).
8. Teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje nurodyti reglamentai yra taikomi žemės sklypams.
9. Statybos zonoje prie elevatoriaus, naujo priestato aukštis galimas iki 8,5 metro. Elevatoriaus aukštis išlaikomas esamas.
10. Visos teritorijos naudojamos pagal esamą padėtį, kol nebus įgyvendinti šio bendrojo plano keitimo sprendiniai.
11. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendrasis plotas atskirose planuojamos teritorijos dalyse - iki 25 000 kv.m.
12. Brėžinyje pažymėtos pagrindinės inžinerinių tinklų trasos. Inžinerinių tinklų apsaugos zonos pažymėtos sąlygiškai. Jos tikslinamos rengiant bendrąjį planą įgyvendinančiuosius teritorijų planavimo dokumentus ir/ar techninius statybos projektus.
13. Į teritorijų naudojimo tipų sudėtį gali įeiti ir kiti esami žemės naudojimo būdai, nepriskirti nustatytiems teritorijų naudojimo tipams. Jie ir toliau gali būti naudojami nekeičiant esamos žemės naudojimo paskirties ir/ar būdo, nenumatant naujos plėtros ir nekeliant neigiamo poveikio visuomenės sveikatai.
14. Visuose teritorijų naudojimo tipuose galimi kultūros paveldo objektų sklypai.
15. Bendrojo naudojimo erdvių, želdynų teritorijose (BZ) galimas mažosios architektūros elementų įrengimas.
16. Žemės sklypui patenkant į užstatomų ir neužstatomų teritorijų zonas, žemės sklypai gali būti atidalinami, taip pat neatidalinami, laikantis nustatytų teritorijų naudojimo reglamentų.
17. Mažiausio ir didžiausio žemės sklypo dydžiai netaikomi bendrojo naudojimo erdvių, želdynų teritorijoms (BZ) ir inžinerinės infrastruktūros koridorių teritorijoms (TK).
18. Brėžiniai neskirti matuoti ir turi būti naudojami kartu su aiškinamuoju raštu.
19. Visa bendrojo plano keitimo teritorija patenka į S. Dariaus ir S. Girėno aerodromo Aleksote ir Kauno aerodromo Karmėlavoje apsaugos zonas (zoną "D" ir zoną "E" atitinkamai). Visai planuojamai teritorijai nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Šioje teritorijoje naujai statomų arba

Sprendinių konkretizavimas

- rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 117 metrų.
20. Bendrojo plano keitimo teritorijoje rengiant statybos projektus, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais, atskirai įvertinami aplinkos oro taršos, triukšmo, insoliacijos ir kitų fizikinių veiksnių sukeltos žmogaus sveikatai kenksmingos aplinkos taršos dydžiai pagal tikslus projektuojamų statinių techninius rodiklius. Nustačius visuomenės sveikatos rizikos veiksnių galimus normuojamų dydžių/lygių viršijimus, statybos projektuose numatomos ir statybos metu realizuojamos skaičiavimais pagrįstos kompensacinės priemonės.
 21. Vadovaujantis Paveldo tvarkybos reglamento PTR 2.13.01:2022 „Archeologinio kultūros paveldo tvarkyba“ 7.8 p. archeologiniai tyrimai privalomi kai „numatoma vykdyti didelės apimties žemės judinimo darbus (rengti karjerus, kasti tvenkinius, tiesti susisiekimo komunikacijas, inžinerinius tinklus bei statyti jiems funkcionuoti būtinus statinius ir kt.), keičiančius reljefą daugiau nei 1 ha plote“. Prieš pradedant vykdyti žemės judinimo darbus (didesniame nei 1 ha plote) privaloma atlikti archeologinius tyrimus.
 22. Vadovaujantis Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 9 straipsnio 3 dalimi, "jei atliekant statybos ar kitokius darbus bus aptikta archeologinių radinių ar kitų nekilnojamojo daikto vertingųjų savybių, valdytojai ar darbus atliekantys asmenys apie tai privalo pranešti savivaldybės paveldosaugos padalinii".
 23. Planavimo proceso metu SPAV neatliekamas, kadangi planavimo tikslas nėra SPAV vertinimo objektas (vadovaujantis LRV nutarimo Nr. 967 "Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo").
 24. Bendrojo plano keitimo sprendiniai parengti vadovaujantis 2025-07-08 patvirtinta Kauno miesto savivaldybės dalies (Žemosios Fredos) bendrojo plano keitimo koncepcija (Kauno miesto savivaldybės tarybos sprendimas Nr. T-573).
 25. Bendrojo plano keitimo sprendiniai atitinka Kauno miesto savivaldybės Bendrojo plano sprendinius patv. 2014-04-10 T-209 (2019 m. bendrojo plano korektūra).
 26. Inžinerinių tinklų ar įrenginių plėtros/išskėlimo statybos projektai atskirai derinami su tinklus eksploatuojančiomis įstaigomis iki statybos leidimo gavimo, pagal atskirai išduotas tų įstaigų prisijungimo sąlygas.
 27. Šiame brėžinyje pavaizduoti H. ir O. Minkovskių gatvės rekonstrukcijos sprendiniai ir būsimo pėsčiųjų tilto į Nemuno salą sprendiniai, bei dar dviejų tiltų per Nemuno upę vietos nėra šio bendrojo plano sprendiniai ir gali būti tikslinami statybos projektų metu.
 28. Siekiant vieningos Žemosios Fredos ir aplinkinių teritorijų urbanistinės plėtros, tikslinga įvertinti ir numatyti, kad aplinkinėse teritorijose vykstantys teritorijų planavimo dokumentai neprieštarautų šio bendrojo plano keitimo principiniams sprendiniams.

Sprendinių konkretizavimas

Sutrumpinimų reikšmės:

Užstatymo tipai:

At. – atskirai stovintys pastatai

Per. – perimetris užstatymas

L. – laisvo planavimo užstatymas

Sod. – sodybinis užstatymas

PS. – perimetris-sodybinis užstatymas

Teritorijos naudojimo tipai:

GV – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija

GC – Mišri centro teritorija

SK – Specializuotų kompleksų teritorija

TK – Inžinerinės infrastruktūros koridorius

BZ – Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija

AI – Aikštė

CC – Konservacinės paskirties teritorija

Žemės naudojimo būdai:

G1 – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

G2 – Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos

K – Komercinės paskirties objektų teritorijos

R – Rekreatinės teritorijos

V – Visuomeninės paskirties teritorijos

E – Atskirųjų želdynų teritorijos

B – Bendrojo naudojimo teritorijos

I1 – Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos

I2 – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos

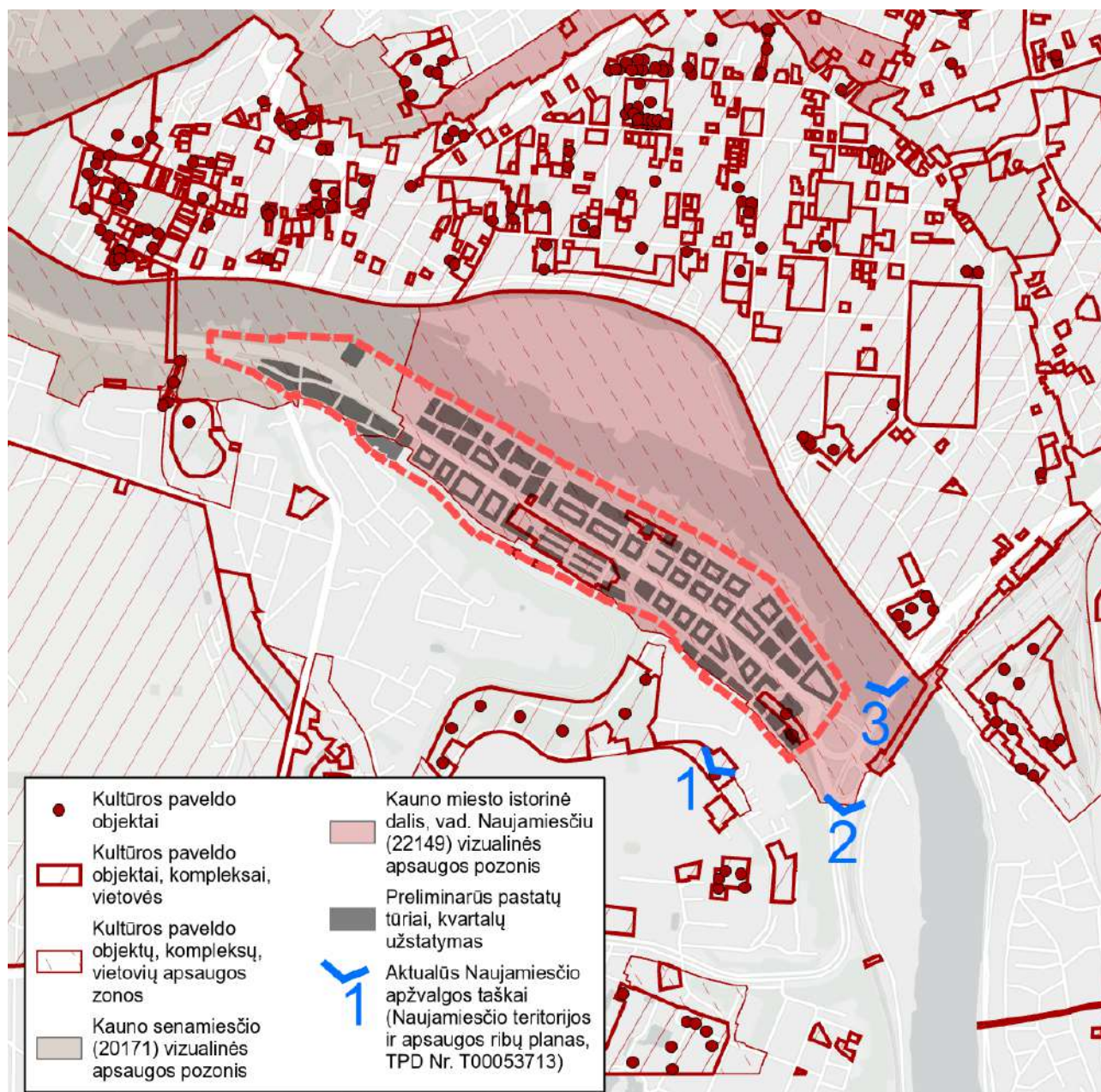
Sprendinių konkretizavimas

PRIEDAI

1. Priedas Nr. 1. Vizualizacijos iš aktualių taškų
2. Priedas Nr. 2. Vizualinių koridorių iliustracijos

Sprendinių konkretizavimas

PRIEDAS NR. 1. Vizualizacijos iš aktualių taškų



1 pav. Nekilnojamųjų kultūros vertybių planuojamoje teritorijoje ir aplinkui schema.



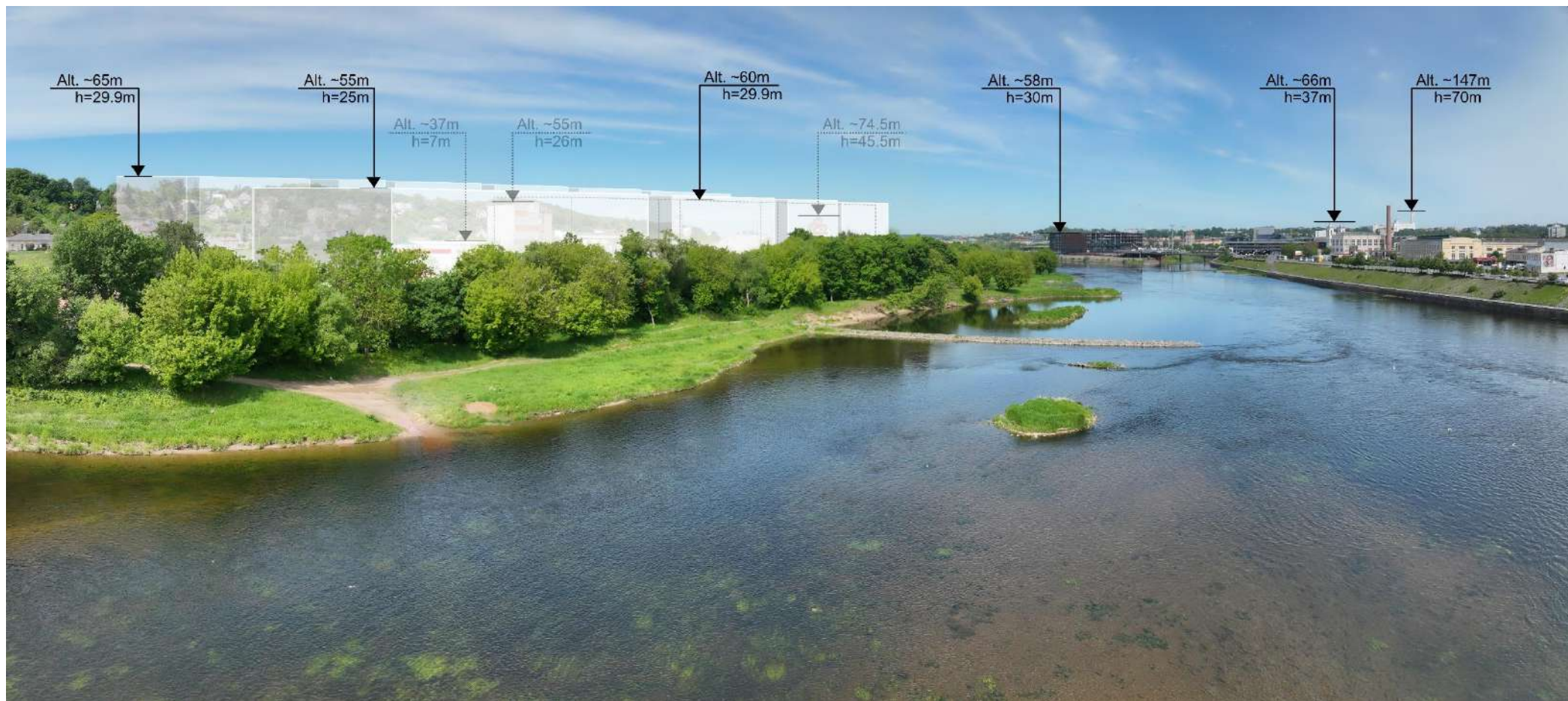
2 pav. Žemosios Fredos teritorijos principinių schematinių užstatymo tūrių ir aukščių preliminarus vaizdas nuo aktualaus apžvalgos taško Nr.1 (žr. pav. Nr.1)

Sprendinių konkretizavimas



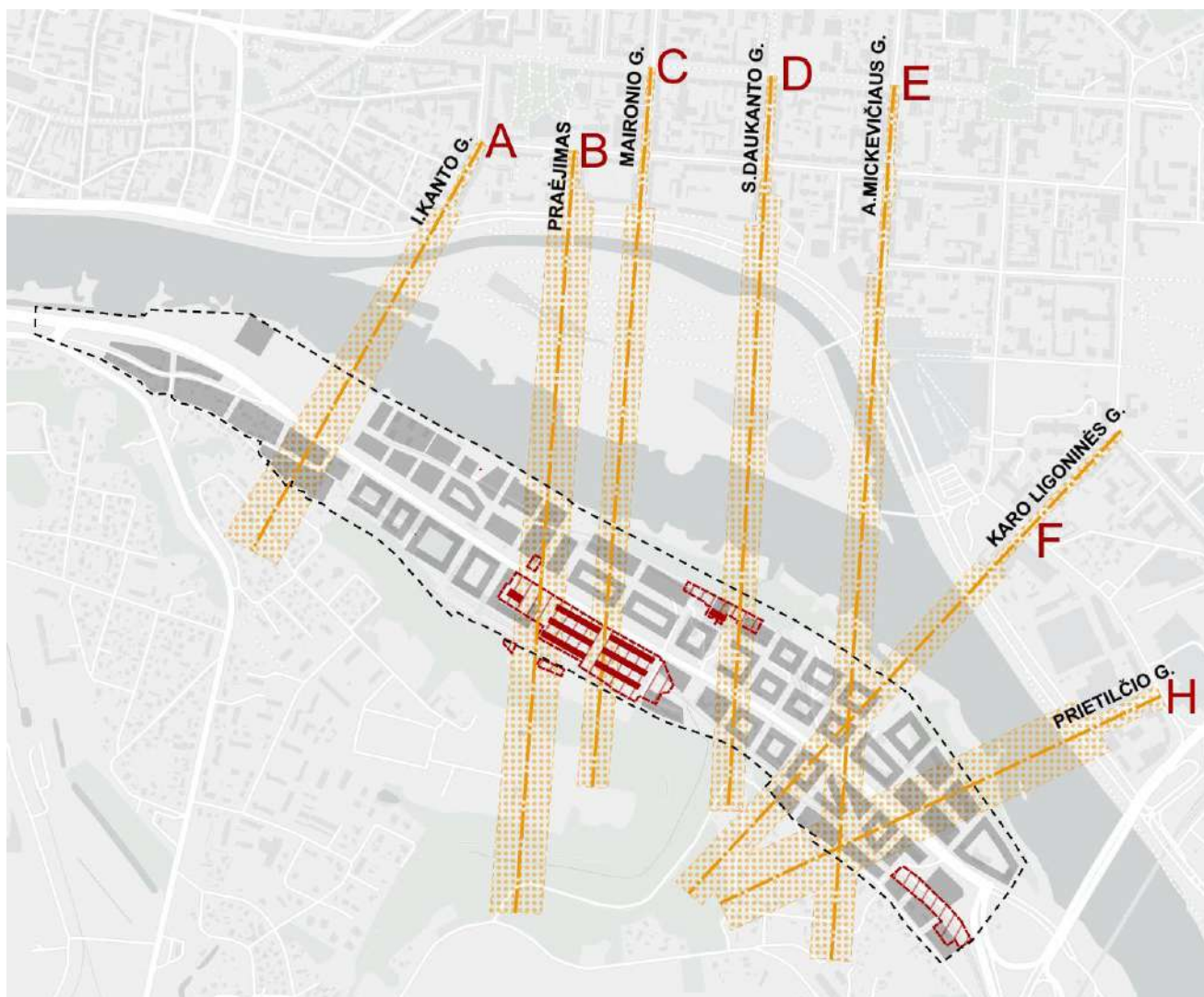
3 pav. Žemosios Fredos teritorijos principinių schematinių užstatymo tūrų ir aukščių preliminarus vaizdas nuo aktualaus apžvalgos taško Nr.2 (žr. pav. Nr.1)

Sprendinių konkretizavimas



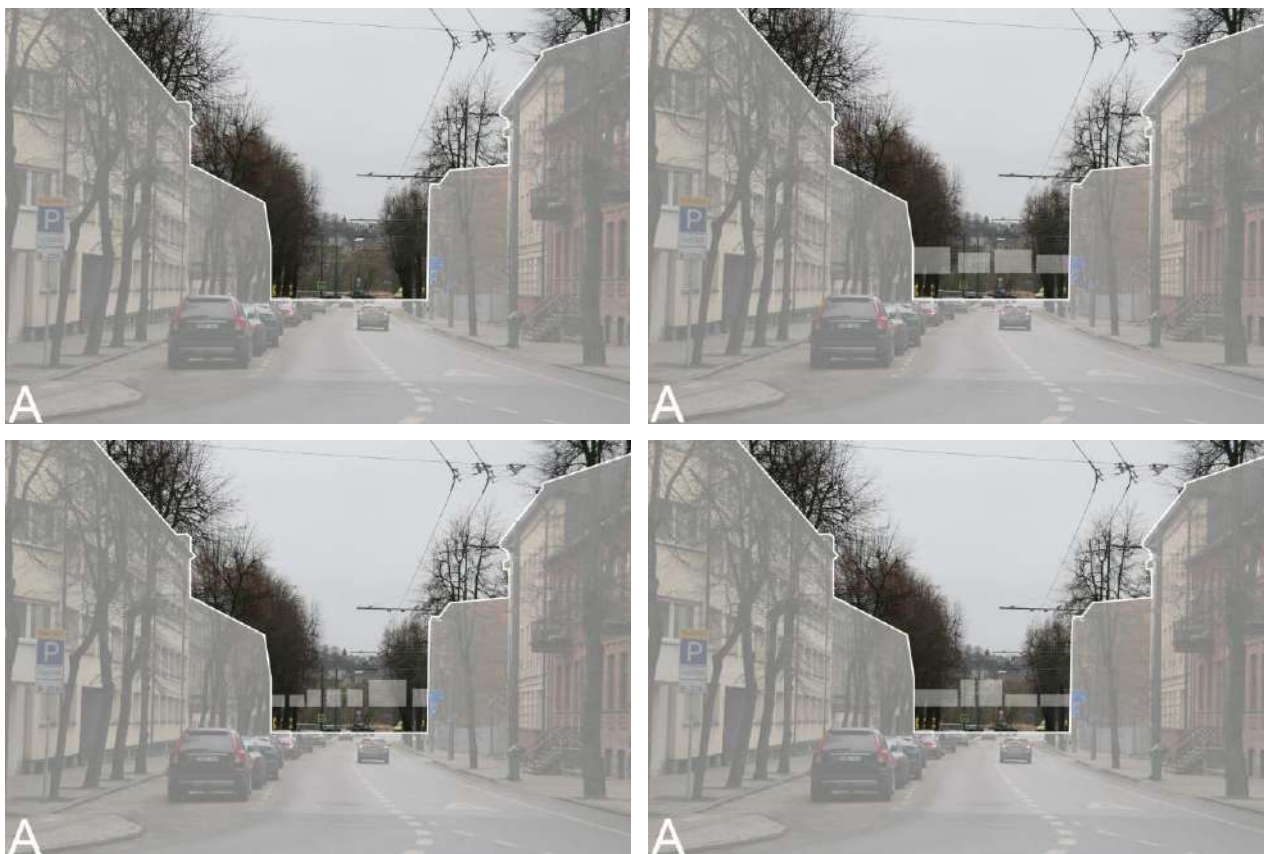
4 pav. Žemiosios Fredos teritorijos principinių schematinių užstatymo tūrių ir aukščių preliminarus vaizdas nuo aktualaus apžvalgos taško Nr.3 (žr. pav. Nr.1)

PRIEDAS NR. 2. Vizualinių koridorių iliustracijos



5 pav. Vizualinių koridorių schema.

Sprendinių konkretizavimas



6 pav. Vizualinio koridoriaus nuo I. Kanto g. schema. Perspektyvose parodyti principiniai scenarijai kaip rekomendacijos, galėtų atrodyti susmulkintas užstatymo tūris, siekiant neužgožti šlaitų.



8 pav. Vizualinio koridoriaus nuo Prietilčio gatvės vaizdas. Perspektyvoje žiūrint į Žemosios Fredos teritoriją, viso matomo vaizdo pločio, tik 30%, gali būti užstatyti maksimaliu, toje teritorijoje leistinu aukščiu (iki 29,90 m). Kurioje tiksliai vietoje aukštesni, kurioje žemesni pastatai – nereglamentuojama, sprendžiama statinių projektavimo etape. Likusioje matomo vaizdo pločio dalyje, užstatymo aukštis iki 25 metrų.

Sprendinių konkretizavimas

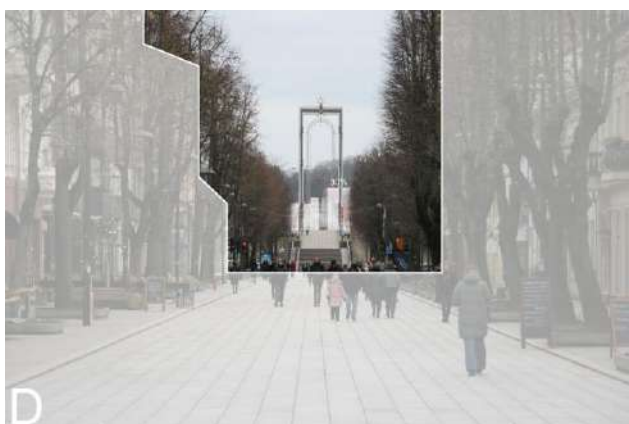


7 pav. Vizualinio koridoriaus nuo (statmeno Kęstučio gatvei) praėjimo prie J. Naujalio muzikos gimnazijos schema. Perspektyvoje žiūrint į Žemosios Fredos teritoriją, viso matomo vaizdo pločio, tik 30%, gali būti užstatyti maksimaliu, toje teritorijoje leistu aukščiu (iki 29,90 m). Kurioje tiksliai vietoje aukštesni, kurioje žemesni pastatai – nereglamentuojama, sprendžiama statinių projektavimo etape. Likusioje matomo vaizdo pločio dalyje, užstatymo aukštis iki 25 metrų.



8 pav. Vizualinio koridoriaus nuo Maironio gatvės vaizdas. Perspektyvoje žiūrint į Žemosios Fredos teritoriją, viso matomo vaizdo pločio, tik 30%, gali būti užstatyti maksimaliu, toje teritorijoje leistu aukščiu (iki 29,90 m). Kurioje tiksliai vietoje aukštesni, kurioje žemesni pastatai – nereglamentuojama, sprendžiama statinių projektavimo etape. Likusioje matomo vaizdo pločio dalyje, užstatymo aukštis iki 25 metrų.

Sprendinių konkretizavimas



9 pav. Vizualinio koridoriaus nuo S. Daukanto gatvės schema. Perspektyvoje žiūrint į Žemosios Fredos teritoriją, viso matomo vaizdo pločio, tik 30%, gali būti užstatyti maksimaliu, toje teritorijoje leistu aukščiu (iki 29,90 m). Kurioje tiksliai vietoje aukštesni, kurioje žemesni pastatai – nereglamentuojama, sprendžiama statinių projektavimo etape. Likusioje matomo vaizdo pločio dalyje, užstatymo aukštis iki 25 metrų.

Sprendinių konkretizavimas



8 pav. Vizualinio koridoriaus nuo A. Mickevičiaus gatvės vaizdas. Perspektyvoje žiūrint į Žemosios Fredos teritoriją, viso matomo vaizdo pločio, tik 30%, gali būti užstatyti maksimaliu, toje teritorijoje leistinu aukščiu (iki 29,90 m). Kurioje tiksliai vietoje aukštesni, kurioje žemesni pastatai – nereglamentuojama, sprendžiama statinių projektavimo etape. Likusioje matomo vaizdo pločio dalyje, užstatymo aukštis iki 25 metrų.



8 pav. Vizualinio koridoriaus nuo Karo Ligoninės gatvės vaizdas (kairėje). Perspektyvoje žiūrint į Žemosios Fredos teritoriją, viso matomo vaizdo pločio, tik 30%, gali būti užstatyti maksimaliu, toje teritorijoje leistinu aukščiu (iki 29,90 m). Kurioje tiksliai vietoje aukštesni, kurioje žemesni pastatai – nereglamentuojama, sprendžiama statinių projektavimo etape. Likusioje matomo vaizdo pločio dalyje, užstatymo aukštis iki 25 metrų.

Sprendinių konkretizavimas

GRAFINĖ DALIS

- | | | |
|----|--|----------|
| 1. | SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS.
TERITORIJŲ PANAUDOJIMO PLANAS
žymuo: 495-102-BP-(K-VT-19-22-976) -S-1 | M 1:2000 |
| 2. | SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS.
INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS VYSTYMAS
žymuo: 495-102-BP-(K-VT-19-22-976)-S-2 | M 1:2000 |
| 3. | SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS.
TRANSPORTO SCHEMA
žymuo: 495-102-BP-(K-VT-19-22-976)-S-3 | M 1:2000 |