

KAUNO PLANAS



KAUNO MIESTOSAVIVALDYBĖ

KOMPLEKSO NR: 495-102

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

**B E N D R Ū J Ų S P R E N D I N I Ų F O R M A V I M A S
K O N C E P C I J A**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

PLANAVIMO ORGANIZATORIUS:

KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS

RENGĖJAS:

UAB "KAUNO PLANAS"

MONĖS DIREKTORIUS:

L. BYLA

PROJEKTO VADOVĖ:

J. RAGAUSKIENĖ

Bendrųjų sprendinių formavimas - Konceptija

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

Vykdytojai:

Architektė - urbanistė Justina Ragauskienė (A2096)

Projekto vadovė, teritorijų planavimas:

erdvinė - planinė teritorijos struktūra,
kultūros paveldo objektai, gamtinė
aplinka, grafinė dalis.

GIS specialistė Karolina Liutkutė - Mikoliūnė

Duomenų, teritorijų analizė:

teritorijos panaudojimas, demografinė
situacija ir gyvenamasis fondas,
socialinė-kultūrinė, ekonominė aplinka,
inžinerinė, susisiekimo infrastruktūra,
aplinkosauginė situacija.

Bendrųjų sprendinių formavimas - Konceptcija

TURINYS

IVADAS	5
I. ŽEMOSIOS FREDOS BENDROJO PLANO KEITIMO TERITORIJOS ESAMOS BŪKLĖS APIBŪDINIMAS	8
1. ERDVINĖ - PLANINĖ TERITORIJOS STRUKTŪRA	8
1.1. Bendras Žemosios Fredos teritorijos apibūdinimas	8
2. DEMOGRAFINĖ SITUACIJA IR GYVENAMASIS FONDAS	8
2.1. Demografinė situacija	8
2.2. Gyvenamasis fondas ir būsto pobūdis	8
3. SOCIALINĖ-KULTŪRINĖ APLINKA	9
3.1. Socialinė aplinka	9
3.1.1. Socialinis būstas	9
3.1.2. Švietimas	9
3.1.3. Sveikatos apsauga	10
3.1.4. Socialinė rūpyba	10
3.2. Kultūrinė aplinka	10
3.2.1. Kultūros įstaigos	10
3.2.2. Bendruomenės	10
4. EKONOMINĖ APLINKA	11
4.1. Užimtumas	11
4.2. Turizmas ir rekreacija	11
4.3. Pramonės - komercijos objektai	11
5. KULTŪROS PAVELDO OBJEKTAI	12
5.1 Nekilnojamojo kultūros paveldo vertybės	12
5.2 Vizualinės apsaugos pozonai	14
6. GAMTINĖ APLINKA	14
6.1. Kraštovaizdis	14
6.2. Saugomos teritorijos	15
6.3. Gamtinis karkasas	15
7. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA	15
7.1. Vandens tiekimas	15
7.2. Nuotekų tvarkymas	16
7.3. Elektros energijos tiekimas	16

Bendrųjų sprendinių formavimas - koncepcija

7.4. Šilumos tiekimas.....	16
7.5. Ryšiai ir telekomunikacijos	16
7.6. Atliekų tvarkymas	16
9. APLINKOSAUGINĖ SITUACIJA	17
9.1. Oro kokybė	18
9.2. Vandens kokybė.....	18
9.3. Dirvožemio kokybė.....	18
II. ŽEMOSIOS FREDOS BENDROJO PLANO KEITIMO RENGIMO KONCEPCIJOS KRYPTYS IR SPRENDINIŲ ALTERNATYVOS	19
1. ŽEMOSIOS FREDOS BENDROJO PLANO KEITIMO TERITORIJOS PLĖTROS SRITYS IR PRINCIPAI	19
2. ŽEMOSIOS FREDOS BENDROJO PLANO KEITIMO TERITORIJOS STATUS QUO ALTERNATYVA	21
1.1. Funkcinis teritorijų zonavimas.....	21
1.2. Susisiekimo sistema.....	21
1.3. Urbanizuojamų teritorijų prioritetinė tvarka	21
1.4. Rekreatinio funkcinio prioriteto zonos	22
1.5. Inžinerinės ir socialinės infrastruktūros vystymo principai.....	22
1.6. Viešųjų erdvių bei užstatomų teritorijų išdėstymas	22
1.7. Teritorijos erdvinės struktūros architektūrinis formavimas	22
1.8. Gamtinio karkasas, želdynų sistemos formavimo principai	23
3. ŽEMOSIOS FREDOS BENDROJO PLANO KEITIMO TERITORIJOS DARNIOS PLĖTROS ALTERNATYVA Nr.1.....	24
3.1. Teritorijos vystymo gairės.....	25
3.2. Funkcinis teritorijų zonavimas.....	27
3.3. Susisiekimo sistema.....	30
3.4. Urbanizuojamų teritorijų prioritetinė tvarka	31
3.5. Teritorijos erdvinės struktūros architektūrinis formavimas	32
3.6. Rekreatinio funkcinio prioriteto zonos	34
3.7. Inžinerinės ir socialinės infrastruktūros vystymo principai.....	35
3.8. Viešųjų erdvių bei užstatomų teritorijų išdėstymas	36
3.8. Gamtinio karkasas, želdynų sistemos formavimo principai	36
4. KONCEPCIJŲ ALTERNATYVŲ APIBENDRINIMAS	38
GRAFINĖ DALIS.....	40

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

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 2022 m. spalio 28 d. įsakymu Nr. 4084 „Dėl Kauno miesto savivaldybės teritorijos dalies (Žemosios Fredos) bendrojo plano keitimo“.

Bendruoju 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“;

Bendrųjų sprendinių formavimas - Konceptija

- 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;

Bendrųjų sprendinių formavimas - Konceptija

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.

Bendrųjų sprendinių formavimas - Konceptija

I. ŽEMOSIOS FREDOS BENDROJO PLANO KEITIMO TERITORIJOS ESAMOS BŪKLĖS APIBŪDINIMAS

1. ERDVINĖ - PLANINĖ TERITORIJOS STRUKTŪRA

1.1. Bendras Žemosios Fredos teritorijos apibūdinimas

Bendro plano teritorija, vadinama Žemąją Freda, yra išsidėsčiusi Kauno mieste, kairiajame Nemuno upės krante. Teritorija yra santykinai ribojama Nemuno upės ir stačių Aleksoto šlaitų. Ši miesto teritorija yra vėliau ir menkiau išsivysčiusi negu šiaurinė Kauno miesto dalis. Žemosios Fredos teritorija yra užstatyta XIX a. pab. – XX a. pr.. Planuojamos Žemosios Fredos teritorijos plotas – apie 64 ha.

2. DEMOGRAFINĖ SITUACIJA IR GYVENAMASIS FONDAS

2.1. Demografinė situacija

Lietuvai būdingas gyventojų skaičiaus mažėjimas dėl neigiamos natūralios gyventojų kaitos, tačiau nuo 2019 m. stebimas gyventojų skaičiaus padidėjimas dėl teigiamos neto tarptautinės migracijos. Tokia pati situacija būdinga Kauno apskrityje bei Kauno m. savivaldybėje. Žemojoje Fredoje 2023 m. deklaruoti 333 gyventojai, per 5 metų laikotarpį matomas nežymus gyventojų skaičiaus mažėjimas (lentelė).

2023 m. Žemojoje Fredoje didžiąją dalį gyventojų sudaro darbingo amžiaus gyventojai – 52 %, gyventojai iki 20 m. sudaro 18%, o gyventojai, kuriems yra virš 60 m. sudaro 30% visų Žemosios Fredos gyventojų. Pagal 2023 m. duomenis Žemojoje Fredoje gyvena 155 vyrai ir 178 moterys, atitinkamai 46,55 ir 53,45%.

2.2. Gyvenamasis fondas ir būsto pobūdis

Žemojoje Fredoje 2022 m. fiksuoti 224 pastatai, iš kurių 31% (69) gyvenamieji, 69% (155) negyvenamieji pastatai. Vieno ir dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai sudaro 74% gyvenamųjų pastatų, gyvenamieji trijų ir daugiau butų pastatai – 26%. Gyvenamieji trijų ir daugiau butų pastatai turi 83 būstus.

Kauno mieste vykdoma Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programa, 2013-2022 m. laikotarpiu užbaigta 275 projektai. Žemojoje Fredoje pagal daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą renovuotų daugiabučių nėra.

Bendrųjų sprendinių formavimas - Konceptcija

3. SOCIALINĖ-KULTŪRINĖ APLINKA

3.1. Socialinė aplinka

3.1.1. Socialinis būstas

Kauno miesto savivaldybėje 2023 m. lapkričio mėn. patvirtintame savivaldybės būsto fondo sąraše yra 3 323 būstai. Kauno miesto savivaldybės socialinio būsto fondo, kaip savivaldybės būsto fondo dalies, sąraše įrašyti 1 219 būstų. Žemojoje Fredoje iš 19 savivaldybės būstų 3 (Gintariškių g. 16-3; H. ir O. Minkovskių g. 86) naudojami kaip socialinis būstas, būstų plotas 111,97 m². Iš viso Žemojoje Fredoje savivaldybės būsto plotas yra 760,16 m². Vienas 4 butų savivaldybės būstas yra savavališkai užimtas, tačiau keldinamas. Du savivaldybės būstai yra laisvi, vieno jų savivaldybės sprendimu patalpos pripažintos netinkamomis (negalimomis) naudotis (H. ir O. Minkovskių g. 144).

3.1.2. Švietimas

Žemosios Fredos planuojamoje teritorijoje nėra nei savivaldybei pavaldžių nei privačių švietimo įstaigų.

„Didžiausia švietimo įstaigų koncentracija Kauno mieste yra Kauno Naujamiestyje. Čia įsikūrę didžiausi šalies universitetai ar jų padaliniai, yra kelios gimnazijos, privačios ir viešos ankstyvojo ugdymo įstaigos. Žemoji Freda patenka į zoną, kur 500 m. spinduliu, neįmanoma pasiekti švietimo įstaigų.

Kairiajame Nemuno krante, Aleksote, artimiausios ugdymo įstaigos:

- Kauno Jurgio Dobkevičiaus progimnazija;
- VDU Muzikos akademija;
- Kauno 36-asis vaikų darželis;
- Kauno Aleksoto vaikų darželis-mokykla.

Išvados:

1. Suintensyvinus viešąjį transportą pro Žemąją Fredą būtų galima pagerinti vidurinio, aukštesniojo ir aukštojo mokslo įstaigų pasiekiamumą.

2. Su švietimo įstaigomis, esančiomis Kauno Naujamiestyje, susisiekimą ypač pagerintų pėsčiųjų tiltai per Nemuno salą. Taip būsimi gyventojai galėtų pasiekti daugelį ugdymo paslaugų.

3. Papildomai sukurtos jungtys su viršutine Aleksoto terasa sudarys sąlygas lengviau pasiekti Aleksote įsikūrusias švietimo įstaigas.

4. Žemojoje Fredoje būtina vystyti privačias ar valstybines ankstyvojo ugdymo švietimo įstaigas investuotojų arba Kauno miesto savivaldybės administracijos lėšomis. Visą Aleksoto seniūniją aptarnauja vos kelios švietimo įstaigos.“ („Žemosios Fredos kvartalo išvystymo galimybių studija“, MB „MASH Studio“, p.52, 2022).

Bendrųjų sprendinių formavimas - Konceptcija

3.1.3. Sveikatos apsauga

Planuojamoje teritorijoje nėra nei savivaldybei pavaldžių nei privačių sveikatos priežiūros įstaigų.

3.1.4. Socialinė rūpyba

Planuojamoje teritorijoje nėra socialinių paslaugų (rūpybos) įstaigų.

3.2. Kultūrinė aplinka

3.2.1. Kultūros įstaigos

Kultūros įstaigų Žemosios Fredos teritorijoje nėra.

„Kaune labai aiškiai pastebima kultūros iniciatyvų veiklos centralizacija, t. y. susitelkimas centrinėse miesto dalyse: Naujamiestyje ir Senamiestyje. Didžiausias kultūros veikloms skirtų patalpų plotas tenka Lietuvos respublikos kultūros ministerijos valdomoms įstaigoms.

Daugiausiai mieste vyksta edukacinių, scenos, muzikos ir kitų renginių, parodų. Pietinėje miesto dalyje kultūrinių paslaugų teikėjų ir objektų pasirinkimas labai ribotas. Čia – Aviacijos muziejus, Aleksoto biblioteka, Tvirtovės parko dirbtuvės artilerijos sandėliuose.

Išvada:

Nors Žemosios Fredos kultūrinės paslaugos miesto centre gali būti lengvai pasiekiamos, būtina galvoti ir apie vietinės reikšmės paslaugas, kurios būtų orientuotos į vietos bendruomenę.

Kadangi Aleksote trūksta kultūros paslaugų, jų kūrimas Žemojoje Fredoje tenkintų ne tik naujakurių, bet ir Aleksoto gyventojų poreikius.“ („Žemosios Fredos kvartalo išvystymo galimybių studija“, MB „MASH Studio“, p.54, 2022).

3.2.2. Bendruomenės

Šiuo metu Žemosios Fredos Bendro plano teritorijoje nėra oficialiai įregistruotų bendruomenių.

Rengiant „Žemosios Fredos kvartalo išvystymo studiją“ (MB „MASH Studio“, 2022 m.) autoriai įvertino ir apibendrino vietos bendruomenės (Aleksoto seniūnijos ir bendruomenės centro), didžiųjų teritorijos sklypų savininkų (AB „Kauno grūdai“, AB „Linus Agro“), UAB „Freda“, SBA Urban, UAB „Nordic estate“ bei Kauno miesto savivaldybės administracijos ir Kultūros paveldo departamento atstovų lūkesčius ir pastebėjimus apie Žemosios Fredos teritorijos esamą būklę bei plėtros galimybes. Žemiau pateikta iliustracija ir lentelė apibendrina vietos bendruomenės ir sklypų savininkų mintis dėl Žemosios Fredos teritorijos vystymo.

Bendrųjų sprendinių formavimas - koncepcija

4. EKONOMINĖ APLINKA

4.1. Užimtumas

Užimtumui Lietuvoje turėjo įtakos Covid-19 pandemija, 2020-2021 m. popandeminiu laikotarpiu matomas sumažėjęs užimtumo lygis bei padidėjęs nedarbo lygis. Pagal Valstybės duomenų agentūros rodiklius Kauno m. savivaldybėje užimtumo lygis nuo 2018 m. sumažėjo 2,5 %, bendrai šalyje padidėjo 1,4%, Kauno apskrityje padidėjo 0,9%.

Smulkus ir vidutinis verslas sudaro didžiąją dalį Kauno m. savivaldybėje veikiančių įmonių, tokie pat duomenys būdingi visai šaliai bei apskričiai. Kauno m. savivaldybėje 2023 m. pradžioje fiksuotos 13 886 veikiančios įmonės, beveik 84% iš jų sudaro įmonės, turinčios iki 10 darbuotojų. Kauno mieste kaip apskrities centre įsikūrę daugiausiai įmonių, 66% Kauno apskrities įmonių veikia Kauno m. savivaldybėje.

4.2. Turizmas ir rekreacija

Šiuo metu Žemosios Fredos teritorijoje nėra turizmui ar rekreacijai pritaikytų, išvystytų objektų ar teritorijų. Turizmo traukos objektai savaime yra teritorijoje esantys nekilnojamojo kultūros paveldo vertybės, tačiau nėra pritaikytos viešam turistiniam lankymui, kas ateityje rekomenduotina kad turėtų pasikeiti. Šiai dienai rekreacijai gali būti išnaudojami Nemuno upės pakrantės bei Aleksoto šlaitai, tačiau taip pat tam trūksta išvystytos infrastruktūros (pėsčiųjų, dviračių takų ir kt.).

Vienas pagrindinių turizmą ateityje pritraukiančių objektų yra M. K. Čiurlionio koncertų salė, numatyta pastatyti teritorijos šiaurės vakarinėje dalyje. Taip įgyvendinus Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu numatomus pėsčiųjų tiltus tarp Žemosios Fredos teritorijos ir Nemuno salos (kurioje yra „Žalgirio“ arena, baseinas, „Mokslo sala“), turizmo ir rekreacijos trąšos turėtų apimti ir Žemosios Fredos teritoriją.

4.3. Pramonės - komercijos objektai

2023 m. Žemojoje Fredoje veikė 38 ūkio subjektai, tai sudaro 2,5% Aleksoto seniūnijoje veikiančių ūkio subjektų (1524).

Ūkio subjektai pagal ekonominės veiklos rūšis, numatytas Ekonominės veiklos rūšių klasifikatoriuje, skirstomi atsižvelgiant į pagrindinę jų vykdomą veiklą. Pagal ekonominės veiklos rūšį daugiausiai Žemosios Fredos teritorijoje veikia didmeninės ir mažmeninės prekybos; variklinių transporto priemonių ir motociklų remonto ūkio subjektų – 11.

Bendrųjų sprendinių formavimas - Konceptija

5. KULTŪROS PAVELDO OBJEKTAI

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

5.1 Nekilnojamojo kultūros paveldo vertybės

Nekilnojamojo kultūros paveldo vertybės, patenkančios į bendrojo 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

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

Bendrųjų sprendinių formavimas - Konceptija

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);

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).

Bendrųjų sprendinių formavimas - Konceptija

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

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

5.2 Vizualinės apsaugos pozoniai

Vizualinės apsaugos pozoniai 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).

6. GAMTINĖ APLINKA

6.1. Kraštovaizdis

Gamtinis kraštovaizdis – dėl gamtinių procesų poveikio atsiradęs ir tebesiformuojantis kraštovaizdis, kurio raidai gamtiniai procesai daro esminę, o žmogaus veikla – minimalią įtaką.

Bendrųjų sprendinių formavimas - Konceptija

Planuojamos teritorijos kraštovaizdį formuoja Nemuno upė, jo pakrantės, statūs, miškais apaugę šlaitai. Pagal Aplinkos apsaugos agentūros duomenis, Bendro plano teritorija patenka į 1 proc. potvynių tikimybės zoną ir 10 proc. potvynių tikimybės zoną.

6.2. Saugomos teritorijos

Saugomos teritorijos į Bendro plano teritoriją nepatenka.

Artimiausia „Natura 2000 teritorija“ Buveinių apsaugai svarbios teritorijos – Neries upė, nuo planuojamos teritorijos nutolusi ~ 900 m. Atstumas nuo planuojamos teritorijos iki Kamšos botaninio - zoologinio draustinio ~ 1100 m; iki 1-ojo Žaliakalnio kultūrinio draustinio ~ 1500 m; iki Buveinių apsaugai svarbios teritorijos Kauno Ažuolyno ~ 1800 m.

6.3. Gamtinis karkasas

Pagal Saugomų teritorijų įstatymą (Žin., 2001, Nr. 108-3902), gamtinis karkasas – vientisas gamtinio ekologinio kompensavimo teritorijų tinklas, užtikrinantis ekologinę kraštovaizdžio pusiausvyrą, gamtinius ryšius tarp saugomų teritorijų, kitų aplinkosaugai svarbių teritorijų ar buveinių, taip pat augalų ir gyvūnų migraciją tarp jų. Veiklos gamtinio karkaso teritorijose apribojimus detalizuoja Gamtinio karkaso nuostatai. Pagal svarbą gali būti skiriamas europinės, nacionalinės, regioninės ir vietinės reikšmės gamtinis karkasas, nustatomas teritorijų planavimo dokumentuose.

Gamtinis karkasas Kauno miesto savivaldybės teritorijos dalies (Žemosios Fredos) Bendrojo planu yra nekeičiamas ir perkeliamas iš aukštesnio lygmens planavimo dokumentų ir galiojančio Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (korektūra patvirtinta 2019-05-14 sprendimu Nr. T-196).

Nemuno upė, jos pakrantėse esanti Kauno miesto bendrajame plane numatyta intensyviai naudojamų želdynų zona ir statesti nei 15 laipsnių šlaitai.

7. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

7.1. Vandens tiekimas

Kauno miesto gyventojams geriamą vandenį tiekia UAB „Kauno vandenys“, visas bendrovės akcijas valdo Kauno miesto savivaldybė. Kauno miesto gyventojai požeminiu geriamuoju vandeniu aprūpinami iš Eigulių, Kleboniškių, Vičiūnų ir Petrašiūnų vandenviečių. Gyventojų ir pramonės įmonių, naudojančių geriamos kokybės vandenį, poreikiams patenkinti per parą 2022 m. buvo išgaunama 66,16 tūkst. m³ požeminio gėlo vandens (UAB „Kauno vandenys“).

Vandentiekio tinklų ilgis Žemosios Fredos teritorijoje yra 11,943 km, už analizuojamos teritorijos yra 0,764 km, todėl iš viso vandentiekio tinklų ilgis yra 12,707 km. Vandentiekio inžineriniai tinklai skaičiuojami ir esantys už BP ribos (preliminarijai esantys iki upės ribos), nes yra aktualūs planuojamai teritorijai.

Bendrųjų sprendinių formavimas - Konceptija

7.2. Nuotekų tvarkymas

Nuotekų tvarkymą kaip ir vandentiekio tiekimą Kauno mieste taip pat prižiūri UAB „Kauno vandenys“. Nuotekų infrastruktūrą sudaro buitinių ir gamybinių nuotekų šalinimo tinklai ir lietaus nuotakynas.

Nuotekų inžineriniai tinklai skaičiuojami ir esantys už BP ribos (preliminariai esantys iki upės ribos), nes yra aktualūs planuojamai teritorijai. Buitinių ir gamybinių nuotekų šalinimo savitekio vamzdyno ilgis 8,5 km, slėginio vamzdyno ilgis – 1,3 km, bendras buitinių ir gamybinių nuotekų šalinimo tinklų ilgis Žemojoje Fredoje yra 9,7 km.

Žemojoje Fredoje lietaus nuotakyno vamzdyno ilgis yra 6,3 km, uždaro drenažo vamzdyno ilgis 0,562 km, iš viso lietaus nuotekų tvarkymo tinklų ilgis yra 6,9 km.

Žemosios Fredos teritorijoje yra 1 buitinių nuotekų siurblinė, 3 požeminiai buitinių nuotekų rezervuarai, 6 antžeminiai buitinių nuotekų rezervuarai.

7.3. Elektros energijos tiekimas

Žemojoje Fredoje yra išvystytas elektros tiekimu linijų tinklas. Elektros oro linijos 0,4 kV sudaro 5,6 km, žemosios įtampos požeminis elektros kabelis – 7,9 km, aukštosios įtampos požeminis elektros kabelis – 9,4 km. AB Litgrid aukštosios įtampos 110 kV požeminis elektros kabelis - 346 m. Iš viso elektros tiekimu linijų ilgis yra 23,3 km. Teritorijoje yra 7 elektros transformatorinės.

7.4. Šilumos tiekimas

Šilumos tiekimu tinklų ilgis Žemojoje Fredoje yra 5,441 km. Teritorijoje yra 1 šilumotiekio tinklo įvadas, 5 šilumotiekio šuliniai/kameros. AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ duomenimis Žemojoje Fredoje dujų tinklo ilgis yra 3,907 km.

7.5. Ryšiai ir telekomunikacijos

Ryšių infrastruktūrai priskiriama telekomunikacijų infrastruktūra ir paštas. AB „Lietuvos paštas“ Žemojoje Fredoje teikia įvairias paslaugas kaip ir visame Kauno mieste, atskiro padalinio šioje teritorijoje nėra.

Ryšių tinklų linijų ilgis Žemojoje Fredoje yra 13,3 km. Daugiausiai, beveik 7 km, sudaro neveikiantis požeminis ryšių kabelis, 1,5 km veikiantis požeminis ryšių kabelis, 4,8 km ryšių kabelių kanalizacijos kanalas.

7.6. Atliekų tvarkymas

Kauno miesto komunalinės atliekos yra tvarkomos vadovaujantis Kauno miesto savivaldybės komunalinių atliekų tvarkymo taisyklėmis ir kitais LR atliekų tvarkymą reglamentuojančiais teisės aktais. Kauno mieste, kurio sudėtyje yra Žemoji Freda, atliekų tvarkymą prižiūri UAB „Kauno švara“

Bendrųjų sprendinių formavimas - Konceptija

(Kauno m. sav. Aplinkos sk., kaunas.lt). Gyventojams ir įmonėms teikiamos šios atliekų tvarkymo paslaugos: antrinių žaliavų tvarkymas, komunalinių atliekų tvarkymas, žaliųjų atliekų tvarkymas, stambiagabaričių atliekų išvežimas iš namų, statybos ir griovimo atliekų tvarkymas.

Kauno regione veikia keturiolika didelių gabaritų ir pavojingų atliekų priėmimo aikštelių bei trys žaliųjų atliekų aikštelės. Arčiausiai Žemosios Fredos stambiagabaričių atliekų aikštelė yra Julijanavos g. 1A, Aleksote.

Atliekama daugiabučių kiemų priežiūra, teikiamos šios paslaugos:

- kiemo ir vidaus takų, šaligatvių šlavimas, sniego kasimas nuo šaligatvių, barstymas smėlio-druskos mišiniu.
- šiukšlių rinkimas nuo žaliųjų plotų,
- žolės pjovimas ir gyvatvorių genėjimas, lapų grėbimas, surinkimas ir išvežimas,
- konteinerių aikštelių priežiūra.

8. SUSISIEKIMO INFRASTRUKTŪRA

Keliai. Žemosios Fredos teritorijoje yra 6 gatvės, kurių bendras ilgis yra 3,5 km, dar apie 3 km yra neįvardinti keliai. Ilgiausia gatvė yra H. Ir O. Minkovskių g., jos ašinės linijos ilgis yra apie 2,4 km. Didžioji dalis kelių yra asfalto dangos, jie sudaro 95% visų Žemosios Fredos kelių, likusieji yra žvyro dangos keliai.

Netoli Žemosios Fredos vakarinėje pusėje yra Vytauto Didžiojo tiltas, rytinėje – M. K. Čiurlionio tiltas, tačiau abu tiltai nepatenka į analizuojamą teritoriją.

Šaligatviai. Pagrindinė H. ir O. Minkovskių g. beveik per visą ilgį turi šaligatvį vienoje gatvės pusėje, arba nevientisomis atkarpomis abiejose pusėse šaligatvius. Daugumos būklė prasta. Bendras šaligatvių ilgis Žemojoje Fredoje yra 3,75 km.

Eismo intensyvumas. Individualių lengvųjų automobilių skaičius, tenkantis 1000 gyventojų didėja tiek Lietuvoje, tiek Kauno m. savivaldybėje. 2022 m. duomenimis Kauno m. savivaldybėje 1000 gyventojų tenka 449 automobiliai, Kauno apskrityje – 500, šalyje – 507.

Avaringumas. Eismo įvykių bendrai šalyje 2021-2022 m. laikotarpiu padidėjo 3%, taip pat padidėjo sužeistųjų skaičius 5,2% ir sumažėjo žuvusiųjų skaičius 17%. Kauno m. savivaldybėje eismo įvykių skaičius beveik nesikeitė, bet sužeistųjų skaičius padidėjo, o žuvusiųjų – sumažėjo. Žemojoje Fredoje dėl sąlyginai nedidelės teritorijos eismo įvykių fiksuota nedaug. 2021-2022 m. fiksuota po 2 eismo įvykius, po 2 sužeistus asmenis, eismo įvykiai be žuvusiųjų.

Visuomeninis transportas. Žemojoje Fredoje kaip ir visame Kauno mieste viešąjį transportą vykdo UAB "Kauno autobusai" įmonė, kurios akcininkas yra Kauno miesto savivaldybė. Žemosios Fredos teritorijoje H. Ir O. Minkovskių g. yra 10 viešojo transporto stotelių, po 5 abiejose gatvės pusėse.

9. APLINKOSAUGINĖ SITUACIJA

Bendrųjų sprendinių formavimas - Konceptija

9.1. Oro kokybė

Oro kokybei Žemojoje Fredoje turi įtakos tai, jog nemažai teritorijos užima pramonės ir komercijos zonos, taip pat pagrindinė judri B kategorijos H. ir O. Minkovskių gatvė.

Žemojoje Fredoje nefiksuojama oro kokybė, tačiau artimiausia oro kokybės matavimo stotis yra Veiverių pl. netoli Vytauto Didžiojo tilto. Oro kokybės rodikliai gaunami kas valandą kiekvieną dieną. Lentelėje pateikiami oro kokybės rodiklių vidurkiai analizuojamu laikotarpiu nuo 2022 m. gruodžio mėn. iki 2023 m. gruodžio mėn.

Pagrindiniai stacionarūs taršos šaltiniai Žemojoje Fredoje yra pramonės objektai, tačiau atskiros teritorijos duomenys nepateikiami. Kauno m. savivaldybėje teršalai, išmesti į aplinkos orą iš stacionarių taršos šaltinių, sudaro apie 46% visų Kauno apskrities tokio pat pobūdžio teršalų. Daugiausiai teršia dujinės ir skystosios medžiagos, jų išmetama daugiausiai - 3714 tonų Kauno mieste, tokia pat situacija Kauno apskrityje bei visoje šalyje.

9.2. Vandens kokybė

Žemoji Freda ribojasi su Nemuno žemupiu, kitų atvirų vandens telkinių šioje teritorijoje nėra. Arčiausiai analizuojamos teritorijos Nemuno vandens kokybė matuojama ties Kulautuva. Ekologinės būklė vertinama skirtingai pagal fizinių-cheminių elementų rodiklius, bet ne žemiau nei vidutinė būklė. Vandens telkinio pobūdis – labai pakeistas.

Aplinkos apsaugos agentūra pateikia Kauno m. savivaldybės teritorijos nuotekų tvarkymo ir apskaitos duomenis – teršalų su nuotekomis išleidimo duomenis. Organinių medžiagų pagal ChDS, naftos ir jos produktų, fosfatinio fosforo, chloridų bei kitų kiekių pateikti lentelėje.

9.3. Dirvožemio kokybė

Potencialūs taršos židiniai yra: pramonės, energetikos, transporto ir paslaugų objektai; teršiančių medžiagų kaupimo ir regeneravimo objektai; gyvulininkystės objektai; teršiančių medžiagų avarinių išsipylimų vietos. Tokie židiniai gali kelti pavojų gamtinei aplinkai ir žmonėms, atsižvelgiant į tai sudarytas preliminarus registruotų taršos židinių pavojingumo vertinimas. Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos duomenimis Žemojoje Fredoje yra 22 potencialūs taršos židiniai. Į ypatingai didelio pavojingumo kategoriją patenka 2 objektai, didelio pavojaus - 8, daugiausiai yra vidutinio pavojaus objektų – 12.

Kauno miesto savivaldybės administracijos Aplinkos apsaugos skyriaus duomenimis padidintos sunkiųjų metalų koncentracijos ir anomalinės jų sankaupos yra arčiau miesto centro, intensyviausios ir intensyvios urbanizacijos ir technogeninės apkrovos funkcinuose rajonuose: Vilijampolėje, Šančiuose, Centre, Dainavoje, Petrašiūnuose, Aleksote. Miesto dirvožemis daugiausiai užterštas švinu, cinku ir variu. Žemojoje Fredoje suminis užterštumo rodiklis patenka į 2-8 kategoriją, kuomet žemiausia kategorija - 4-2, o aukščiausia >128.

Bendrųjų sprendinių formavimas - Konceptcija

II. ŽEMOSIOS FREDOS BENDROJO PLANO KEITIMO RENGIMO KONCEPCIJOS KRYPTYS IR SPRENDINIŲ ALTERNATYVOS

1. ŽEMOSIOS FREDOS BENDROJO PLANO KEITIMO TERITORIJOS PLĖTROS SRITYS IR PRINCIPAI

Rengiant Žemosios Fredos bendrojo plano keitimo koncepciją, išskiriamos atskiros planuojamos teritorijos plėtros sritys ir funkcinio zonavimo bei urbanistinės struktūros formavimo principai.

Bendrajame plane išskirtos šios pagrindinės koreguojamos teritorijų plėtros sritys:

- Urbanistinė;
- Kraštovaizdinė.

Urbanistinė plėtros sritis

Urbanistinei plėtros sričiai priskiriami bendrojo plano rengimo aspektai, kaip: planuojamos teritorijos planinės - erdvinės struktūros formavimas, gamtinių teritorijų plėtojimas, gamtinio ir kultūrinio kraštovaizdžio kokybė, transportiniai ryšiai ir inžinerinė infrastruktūra, socialinių - ekonominių veiksmų įvertinimas. Šiai plėtros sričiai nustatomi tokie pagrindiniai vystymo principai:

- Darni planuojamos teritorijos planinės - erdvinės struktūros regeneracija ir plėtra;
- Racionalus teritorijų panaudojimas;
- Ekonomiškai pagrįstas planuojamos teritorijos vystymas;
- Reikšmingo neigiamo poveikio aplinkai minimizavimas ir kompensavimas;
- Kultūros paveldo, kraštovaizdžio, planuojamos teritorijos postindustrinio identiteto ir erdvinės struktūros savitumo respektavimas;
- Reikiamos socialinės infrastruktūros užtikrinimas;
- Palankios gyvenamosios, darbo ir poilsio aplinkos kūrimas.

Kraštovaizdinė plėtros sritis

Kraštovaizdinei plėtros sričiai priskiriami bendrojo plano keitimo rengimo aspektai: Žemosios Fredos kraštovaizdžio (miestovaizdžio) formavimas išorės aplinkoje (iš Naujamiesčio, Aleksoto ir kt. pusių), planuojamos teritorijos vidaus erdvių formavimas, planuojamos teritorijos erdvinės struktūros savitumui svarbių elementų išryškinimas, gamtinio karkaso teritorijų formavimas ir kt. Šiai plėtros sričiai nustatomi tokie pagrindiniai vystymo principai:

Bendrųjų sprendinių formavimas - Konceptija

- Nemuno upės reikšmės stiprinimas ir pakrantės įveiklinimas planuojamos teritorijos erdvinėje planinėje struktūroje;
- Gamtinio karkaso nepertraukiamumo įvertinimas: Nemuno upės slėnio šlaitų respektavimas;
- Gamtinio karkaso teritorijų formavimas: didinti žaliųjų teritorijų plotus planuojamoje teritorijoje.

Funkcinio zonavimo ir urbanistinės plėtros principai

Funkcinio zonavimo ir urbanistinės plėtros principai nustatyti atsižvelgiant į išskirtas vystymo sričių kryptis. Jie leidžia nurodyti gaires tiek esamų užstatytų teritorijų tvarkymui ir planuojamai konversijai (iš pramonės teritorijų į miesto centrų teritorijas), tiek naujos plėtros teritorijų erdvinės struktūros formavimui. Bendrajame plane nustatyti šie teritorijos funkcinio zonavimo ir urbanistinės plėtros principai:

- Užstatomų teritorijų plėtra vystoma įvertinant Žemosios Fredos teritorijos erdvinės struktūros savitumo požymių išlaikymą ir išryškinimą (esamos nekilnojamojo kultūros paveldo vertybės integravimas į naują urbanistinį audinį), bei teritorijos urbanistinės regeneracijos, plėtros potencialą;
- Viešo naudojimo teritorijų formavimas numatomas, įvertinant esamų ir būsimų gyventojų, bei turistų, miesto svečių rekreacinių poreikių tenkinimą;
- Vertingiausių gamtinio karkaso teritorijų išsaugojimas ir įjungimas į naują urbanistinę struktūrą.
- Urbanistinių ir transportinių konfliktų vengimas.

Atliekant Žemosios Fredos bendrojo plano ketimo rengimą, yra įvertinamos **STATUS QUO** ir darnios plėtros alternatyvos (**KONCEPCIJA NR. 1**).

Bendrųjų sprendinių formavimas - Konceptija

2. ŽEMOSIOS FREDOS BENDROJO PLANO KEITIMO TERITORIJOS STATUS QUO ALTERNATYVA

Status quo alternatyva pateikiami teritorijų suplanavimo siūlymai, įvertinant esamą susiklosčiusią Žemosios Fredos teritorijos erdvinę struktūrą, inžinerinę, socialinę, rekreacinę infrastruktūrą, bei šiuo metu galiojančiu Kauno miesto bendruoju planu nustatytus sprendinius šiai teritorijai.

„Status quo“ alternatyva numato esamos urbanistinės struktūros išlaikymą bei bendrame plane numatytų funkcinių zonų tęstinumą. Tokie sprendiniai leistų teritorijai ir toliau funkcionuoti, tačiau jie neužtikrintų kokybinių pokyčių nei erdvinėje, nei funkcinėje plotmėje. Ši kryptis nesukurtų palankių sąlygų gyvenamosios, darbo ir poilsio aplinkos kokybės gerinimui.

Šios alternatyvos poveikis Žemosios Fredos teritorijai apibūdinamas šiais principiniais planavimo sprendimais, kurie turėtų nustatyti planuojamos teritorijos vystymo kryptis:

1.1. Funkcinis teritorijų zonavimas

Šiuo metu galiojančiame miesto bendrajame plane Žemosios Fredos teritorijos funkcinis zonavimas nėra pakankamai detalai išplėtotas, nepaisant to, kad ši miesto dalis turi didelį urbanistinį potencialą ir gali būti natūrali Kauno centro ar net Naujamiesčio tąsa. Dėl šio detalumo stokos kyla rizika, kad teritorijos plėtra vyks nevaldomai arba bus stabdoma.

Nepatikslingus funkcinių zonų ribų ir pobūdžio, nėra galimybės formuoti aiškos erdvinės struktūros, o tai riboja transporto bei inžinerinių tinklų sistemos optimizavimą. Be aiškių tvarkymo reglamentų, neišsprendžiami esami urbanistiniai konfliktai, o ateityje gali kilti naujų. Dėl to teritorija gali būti naudojama neefektyviai, prastės aplinkos kokybė ir nebus pagrindo viešųjų ar privačių investicijų pritraukimui.

Neįvardijus ir neišnaudojus Žemosios Fredos stiprybių bei nesumažinus esamų vystymo disproporcijų, gali blogėti teritorijos kraštovaizdinė ir vizualinė kokybė.

1.2. Susisiekimo sistema

Jei miesto bendrojo plano sprendiniai nebus pakankamai detalizuoti, nebus galima efektyviai optimizuoti pagrindinio – H. ir O. Minkovskių – gatvės tinklo bei jai statmenų gatvelių struktūros, taip pat inžinerinės infrastruktūros sistemos. Neapibrėžus tikslų trijų planuojamų pėsčiųjų ir dviračių tiltų vietų, teritorijos erdvinė plėtra nepasieks aukštos kokybės.

Dėl aiškos struktūros stokos vidinės gatvelės - pravažiavimai formuosis chaotiškai, nesukuriant darniai suplanuotų, optimalaus dydžio kvartalų

1.3. Urbanizuojamų teritorijų prioritetinė tvarka

Dėl neaiškiai detalizuotos teritorijos erdvinės struktūros nėra nustatyta urbanizuojamų teritorijų prioritetinė plėtros seka. Tai gali lemti fragmentišką, taškinį Žemosios Fredos teritorijos vystymąsi,

Bendrųjų sprendinių formavimas - Konceptija

susikonsultuojant tik tam tikrose vietose, nesuformuojant vientisos urbanistinės plėtros vizijos visai teritorijai.

1.4. Rekreacinio funkcinio prioriteto zonos

Pagal „Status quo“ koncepcijos alternatyvą, Žemosios Fredos teritorijoje nėra aiškiai išskirtos zonos, kuriose prioritetas teikiamas rekreacinei funkcijai. Į planuojamą teritoriją patenka tik nedidelė dalis bendro naudojimo erdvių ir atskirųjų želdynų teritorijų prie Nemuno pakrantės. Dėl to kyla rizika, kad teritorijos rekreacinis potencialas liks neišnaudotas.

1.5. Inžinerinės ir socialinės infrastruktūros vystymo principai

Dėl neišsamiai suplanuotų ir neapibrėžtų inžinerinės infrastruktūros koridorių ateityje gali kilti reikšmingų sunkumų vystant teritoriją – inžineriniai tinklai gali būti formuojami chaotiškai, o tai apsunkintų ilgalaikį, darnų teritorijos vystymą.

Šiuo metu nėra suformuoto aiškaus erdvinio modelio teritorijoms tarp H. ir O. Minkovskių gatvės ir šlaitų, taip pat teritorijai tarp šios gatvės ir Nemuno upės. Tai riboja galimybes efektyviai planuoti transporto bei inžinerinių tinklų sistemą.

Taip pat nėra numatytos inžinerinių tinklų trasos ar rezervatai, o socialinės infrastruktūros (mokyklų, darželių ir pan.) plėtra nėra suplanuota. Dėl šių priežasčių teritorijos urbanizacija gali vykti nekoordinuotai, neefektyviai išnaudojant erdvę ir infrastruktūros galimybes.

1.6. Viešųjų erdvių bei užstatomų teritorijų išdėstymas

Šioje koncepcijoje nėra suformuoto viešųjų erdvių tinklo. Specialiųjų kompleksų teritorijos šiaurinėje dalyje ir prie Aleksoto malūno statinių komplekso yra nepakankamos tokios apimties teritorijai, todėl ateityje gali būti jaučiamas reikšmingas viešųjų erdvių trūkumas.

Taip pat nėra numatytas aiškus užstatymo struktūros erdvinis sprendinys – nenustatyti kvartalų dydžiai, paralelinių pravažiuojamųjų gatvių bei pėsčiųjų takams pritaikytų gatvelių plotis ir orientacija.

Dėl šių sprendinių stokos kyla rizika, kad teritorija vystysis fragmentiškai ir chaotiškai, nesukuriant darnios, funkcionalios ir urbanistiškai kokybiškos aplinkos. Tokia situacija riboja viso teritorijos urbanistinio potencialo realizavimą.

1.7. Teritorijos erdvinės struktūros architektūrinis formavimas

„Status Quo“ koncepcijoje nėra numatyta aiški teritorijos erdvinės struktūros vystymo vizija. Dėl to Žemosios Fredos teritorijoje gali atsirasti įvairaus architektūrinio stiliaus pastatai, kurie ne tik neprisidės, bet ir mažins teritorijos architektūrinę bei urbanistinę vertę.

Bendrųjų sprendinių formavimas - Konceptija

Kultūros paveldo objektai, nors ir pripažinti saugotinais, nėra integruoti į bendrą teritorijos urbanistinį audinį. Dėl to prarandamos galimybės paversti šias vertybes patraukliais ir prieinamais visuomenei objektais, o tai sumažina rekreacijos ir turizmo potencialą.

Žemosios Fredos teritorijoje numatoma išlaikyti aukštybinių pastatų zoną (iki 100 metrų aukščio) bei didelių prekybos centrų zonas, kurios šiuo metu atrodo perteklinės, per stambaus mastelio ir nebeatitinkančios šiuolaikinių urbanistinių poreikių.

1.8. Gamtinio karkasas, želdynų sistemos formavimo principai

Nedetalizuojant bendrojo plano sprendinių, nebus užtikrintas teritorijos gamtinio karkaso išsaugojimas ir nebus atvertas šiuo metu kanalizutas upelis. Nenustatytos pėsčiųjų ir dviračių trasos palei Nemuno upę ribos rekreacines galimybes Žemosios Fredos teritorijoje. Taip pat nebus pakankamai pabrėžtas Nemuno upės vaidmuo bei jos ryšys su naujai besivystančia urbanistine aplinka.

Neužtikrinamas ryšys tarp urbanistinės aplinkos ir gamtinės aplinkos – prarandamas kraštovaizdžio savitumas.

IŠVADA:

Status quo alternatyva iš esmės palaiko esamą padėtį, tačiau nesprendžia urbanistinių, infrastruktūrinių ir aplinkos kokybės problemų. Be detalios teritorijos vizijos ir reguliavimo, Žemosios Fredos plėtra gali vykti neefektyviai, prarandant galimybes integruoti šią strategiškai svarbią teritoriją į darnų miesto vystymąsi.

Bendrųjų sprendinių formavimas - Konceptija

3. ŽEMOSIOS FREDOS BENDROJO PLANO KEITIMO TERITORIJOS DARNIOS PLĖTROS ALTERNATYVA Nr.1

Kauno miesto savivaldybės dalies (Žemosios Fredos) bendrojo plano keitimo darnios plėtos alternatyvą (Konceptija Nr.1) sudaro esamų pramonės teritorijų konversija į miesto dalies centro teritoriją, esamų užstatytų teritorijų modernizavimas bei naujų statybinių teritorijų, esančiuose neužstatytuose sklypuose ir laisvuose valstybinės žemės teritorijos plotuose esančiuose tarp jų, vystymas.

1997 metais patvirtintame Žemosios Fredos bendrajame plane suformuluoti pagrindiniai teritorijos plėtos principai išlieka aktualūs ir šiandien. Plėtojant teritoriją siekiama sukurti daugiafunkcij miesto centro tęsinių tampantį urbanistinį darinį, pasižymintį patogiu pasiekiamumu įvairiomis judumo priemonėmis, aukšta urbanistine ir architektūrine kokybe, aktyviomis viešosiomis erdvėmis bei gyvybingomis gatvėmis. Numatyta įveiklinti Nemuno krantinę, išsaugant ir integruojant postindustrinį teritorijos identitetą į šiuolaikinį urbanistinį kontekstą.

Konceptijos brėžinys ir aiškinamasis raštas bendrojo plano teritorijoje nustato:

- Teritorijos vystymo ambicijas ir gairės
- Detalizuotas funkcinų zonų ribas.
- Tiltų per Nemuną patikslintas preliminaras vietas.
- Statmenų gatvelių – pravažiamų H ir O. Minkovskių gatvei preliminaras vietas.

Konceptijos brėžinys ir aiškinamasis raštas bendrojo plano teritorijoje konceptualiai sprendžia (Sprendinių stadijoje gali būti tikslinama):

- Kvartalų išdėstymas
- Naujų pastatų vietos
- Paralelinės gatvelės - pravažiamų H ir O. Minkovskių gatvei preliminarą vietą.

Konceptijos brėžinyje vaizduojamų trijų tiltų į Žemosios Fredos teritoriją vietos ir yra pakoreguotos, lyginant su Kauno miesto galiojančiu bendruoju planu. Šios tiltų vietos yra sąlyginės ir turi būti tikslinamos tiltų projektavimo metu.

Bendrųjų sprendinių formavimas - koncepcija

3.1. Teritorijos vystymo gairės

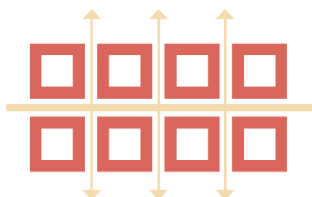
Žemiau yra pateiktos pagrindinės nuostatos ir vystymo gairės dėl Žemosios Fredos teritorijos plėtros („Žemosios Fredos kvartalo išvystymo galimybių studija“, MB „MASH Studio“, p.60-61, 2022), kurių pagrindų yra parengta ši koncepcijos alternatyva Nr.1.

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), dalinai kurių pagrindų yra parengta ši koncepcijos alternatyva Nr.1)

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



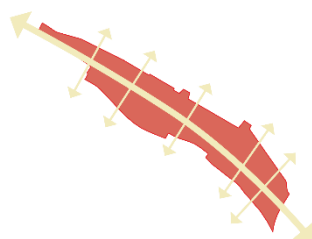
2. Formuojama **šiuolaikiška, aukštos architektūrinės kokybės, perimetrinio užstatymo erdvinė rajono struktūra**, turinti aiškų gatvių, aikščių, pėsčiųjų ir dviračių takų tinklą.



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.



Bendrųjų sprendinių formavimas - Konceptcija

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.

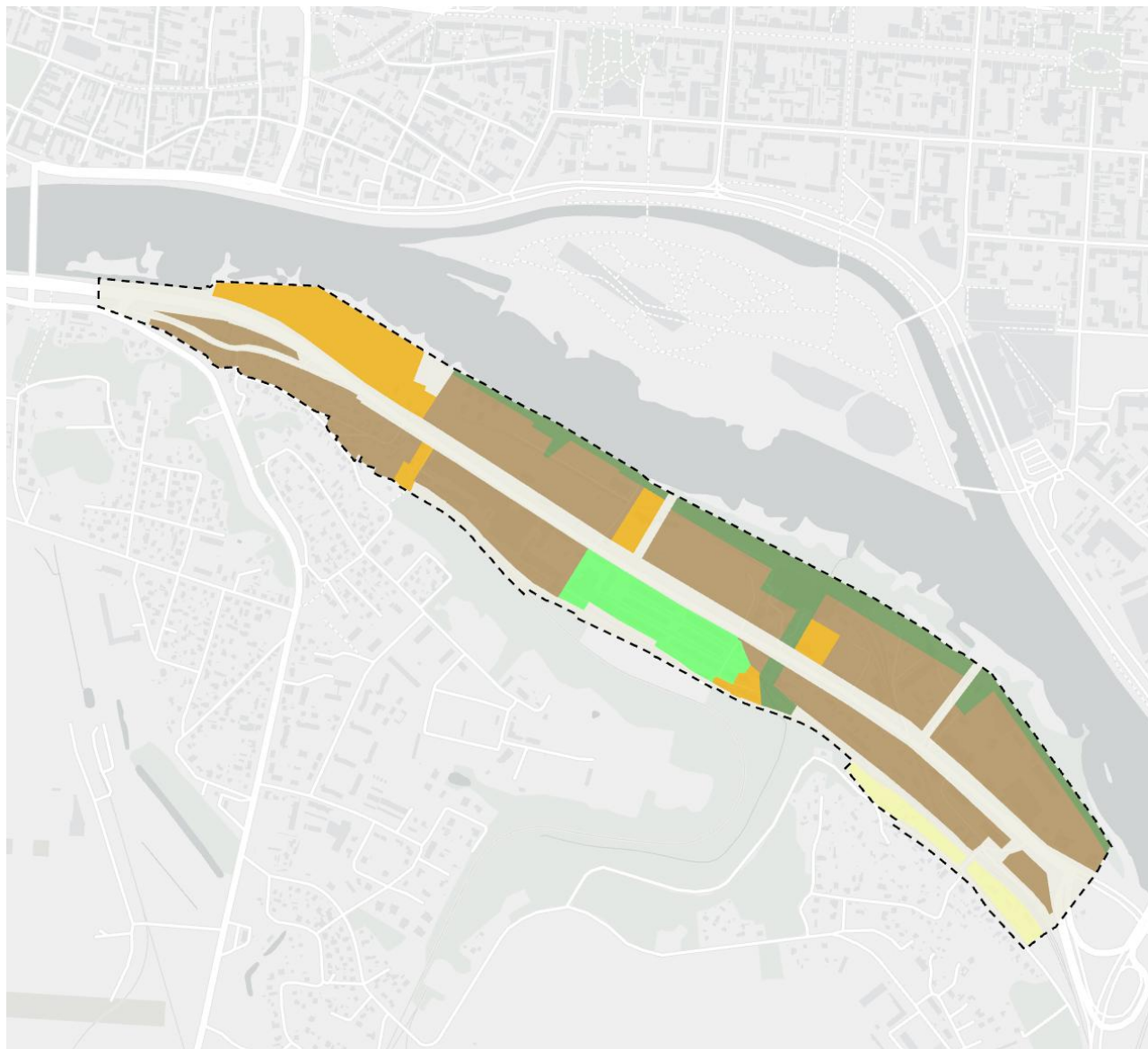


9. **Kuriama vandens infrastruktūra ir rekreacijai pritaikyta krantinė, įveiklinama upė.**



Bendrųjų sprendinių formavimas - Konceptcija

3.2. Funkcinis teritorijų zonavimas



1. pav. Preliminari detalizuotų funkcinų zonų planuojamoje teritorijoje schema.

Žemosios Fredos bendrojo plano keitimo Konceptijoje Nr. 1 planuojamoje teritorijoje yra tikslinamos ir detalizuojamos šiuo metu galiojančiame Kauno miesto bendrajame plane numatytos funkcinės zonos:

- Miesto dalių centrų zona – 9 teritorijos;
- Specializuotų kompleksų zona – 5 teritorijos;
- Gyvenamoji zona – 2 teritorijos;
- Konservacinės teritorijos zona – 1 teritorija;
- Bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų zona – 4 teritorijos;

Bendrųjų sprendinių formavimas - Konceptcija

Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona – 2 teritorijos.

Funkcinės zonos planuojamoje teritorijoje yra patikslintos siekiant susmulkinti ir išryškinti teritorijos urbanistinį audinį. Visa teritorija yra dalijama į dvi dalis pagrindinės H. ir O. Minkovskių gatvės, einančios per vidurį. Tarp šios gatvės ir Nemuno upės išdėstyti keturi miesto dalių centrų zonos kvartalai, kuriuose numatyti gyvenamosios, komercinės ir visuomeninės paskirties pastatai.

Šiaurės vakarinėje teritorijos dalyje planuojama specializuotų kompleksų zona – čia numatytas M. K. Čiurlionio koncertų centro statybos projektas Nemuno pakrantėje. Taip pat specializuotų kompleksų zona numatyta prie vidurinio tilto į Nemuno salą – joje planuojama švietimo įstaiga. Kita specializuotų kompleksų zona planuojama prie numatomo atverti dabar kanalizuo to upelio ties H. ir O. Minkovskių gatve, taip pat švietimo paskirčiai.

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

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

Teritorijos dalyje tarp H. ir O. Minkovskių gatvės bei Aleksoto šlaitų dominuoja miesto centrų zonos. Šioje dalyje taip pat suplanuota konservacinės teritorijos zona centrinėje dalyje. Pietrytinėje teritorijos dalyje lieka gyvenamoji zona – vyraujančios vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorijos. Greta konservacinės teritorijos, kaip ir numatyta miesto bendrajame plane, planuojama specializuotų kompleksų zona visuomeninės paskirties objektams. Šioje teritorijoje taip pat suplanuota bendro naudojimo erdvių ir želdynų zona – prie planuojamo atverti kanalizuo to upelio.

Vakarinėje teritorijos dalyje, prie šlaitų, planuojama specializuotų kompleksų zona būsimam 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 zonų. Didžiąją dalį teritorijos užimanti miesto centrų zona sudaro sąlygas įvairialypei funkcinėi plėtrai, kurioje vyrauja mišrios centro teritorijos. Specializuotų kompleksų zonose numatoma tiek socialinės infrastruktūros, tiek specializuotų kompleksų teritorijų plėtra. Išplėstos bendro naudojimo erdvių ir želdynų zonos didina teritorijos rekreacinį potencialą.

Teritorijų naudojimo tipai, užstatymo pobūdis ir aukštingumas bus detalizuojami tolesniame sprendinių konkretinimo etape.

Pastabos (žr. lentelę Nr.2):

1. Visose funkcinėse zonose galimi šie teritorijų naudojimo tipai: inžinerinės infrastruktūros koridorių teritorija; inžinerinės infrastruktūros teritorija; bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų teritorija.
2. Visose funkcinėse zonose galimi kultūros paveldo objektų sklypai.
3. Į funkcines zonas gali įeiti ir kiti esami žemės naudojimo būdai, nepriskirti išvardintiems teritorijų naudojimo tipams.

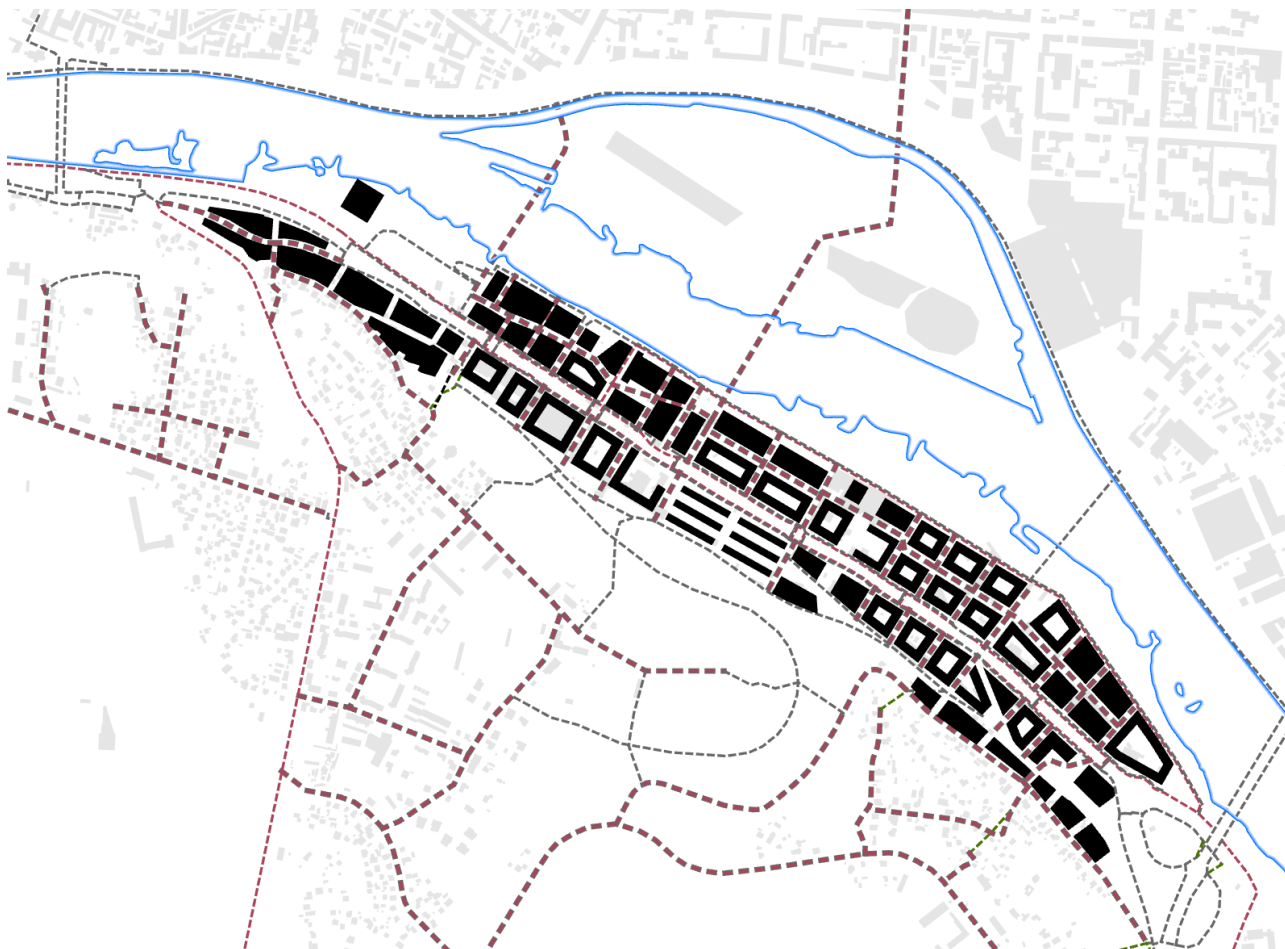
Bendrųjų sprendinių formavimas - koncepcija

Lentelė Nr. 2. Žemosios Fredos bendrojo plano keitimo koncepcijos teritorijų naudojimo reikalavimai (lentelė naudojama su brėžiniu Koncepcija. Alternatyva Nr.1 M.1:2000)

Teritorijų struktūra		Funkcinė zona	Vyraujantys teritorijų naudojimo tipai*	Vyraujančio teritorijos panaudojimo apibūdinimas, galimas panaudojimas
Konservacinės paskirties žemės zona			Konservacinės paskirties žemė	Kultūros paveldo objektų teritorijos
URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS	UŽSTATOMA	Gyvenamoji zona	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	Ekstensyviai užstatyta teritorija, skirta vieno ir dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatų kvartalams su šios teritorijos gyventojų aptarnavimui reikalinga paslaugų, komercinė, socialinė, inžinerinė ir kita infrastruktūra, rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais.
		Centrų zona	Mišri centro teritorija	Teritorija, skirta visų tipų gyvenamosios paskirties pastatams ir prekybos, paslaugų, maitinimo, viešbučių, kultūros, mokslo, sporto ir administracinės paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai, taip pat rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis.
		Specializuotų kompleksų zona	Socialinės infrastruktūros teritorija	Teritorija, skirta bendruomenės poreikiams reikalingiems kultūros, švietimo, visuomenės sveikatos saugos, sporto ir sveikatingumo, rekreacijos ir turizmo, religinės paskirties ir kitiems viešojo naudojimo objektams
			Specializuotų kompleksų teritorija	Teritorija, skirta ligoninių, sanatorių, aukštųjų mokyklų, krašto apsaugos, visuomenės saugos kompleksams ir kitiems specializuotiems kompleksams, nurodant jų tikslinę paskirtį.
	NEUŽSTATOMA	Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	Inžinerinės infrastruktūros koridoriai	Linijinė neužstatyta teritorija skirta susisiekimo komunikacijoms ir inžineriniams tinklams
		Bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų zona	Bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų teritorija	Gamtinių kraštovaizdžio struktūros elementų dominuojamos urbanizuotų teritorijų neužstatytos viešosios erdvės – skverai, parkai ir kitos gamtinės teritorijos skirtos rekreacijai, lankymui ir pažinimui, gyvenamosiose vietovėse esančių gamtinio karkaso elementų apsaugai.
			Aikštė	Teritorija skirta sporto aikštynams, renginiams, želdynams, parkams, trumpalaikio poilsio objektams.

Bendrųjų sprendinių formavimas - koncepcija

3.3. Susisiekimo sistema



2. pav. Preliminari pėsčiųjų, dviratininkų ir mišraus eismo jungčių planuojamoje teritorijoje schema.

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, daigafunkcę 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 taps 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 taps svarbia jungtimi tarp naujai formuojamų miesto centrų, viešųjų erdvių ir planuojamo M. K. Čiurlionio koncertų centro, ženkliai pagerins visų rūšių susisiekimą ir paskatins darnų teritorijos vystymą. Rekonstrukcijos darbų pabaiga numatoma iki 2026 m. vidurio.

Vadovaujantis šiuo metu rengiamu gatvės rekonstrukcijos projektu, planuojamoje teritorijoje išdėtaizuvota susisiekimo sistema. Žemosios Fredos bendrojo plano keitimo sprendiniuose naujų miesto gatvių nenumatoma – vietoje jų projektuojami vietiniai pravažiavimai iki kvartalų, integruojant pėsčiųjų ir dviračių takus. Tai – ramaus eismo gatvės, numatytos preliminariai kaip 30 km/h.

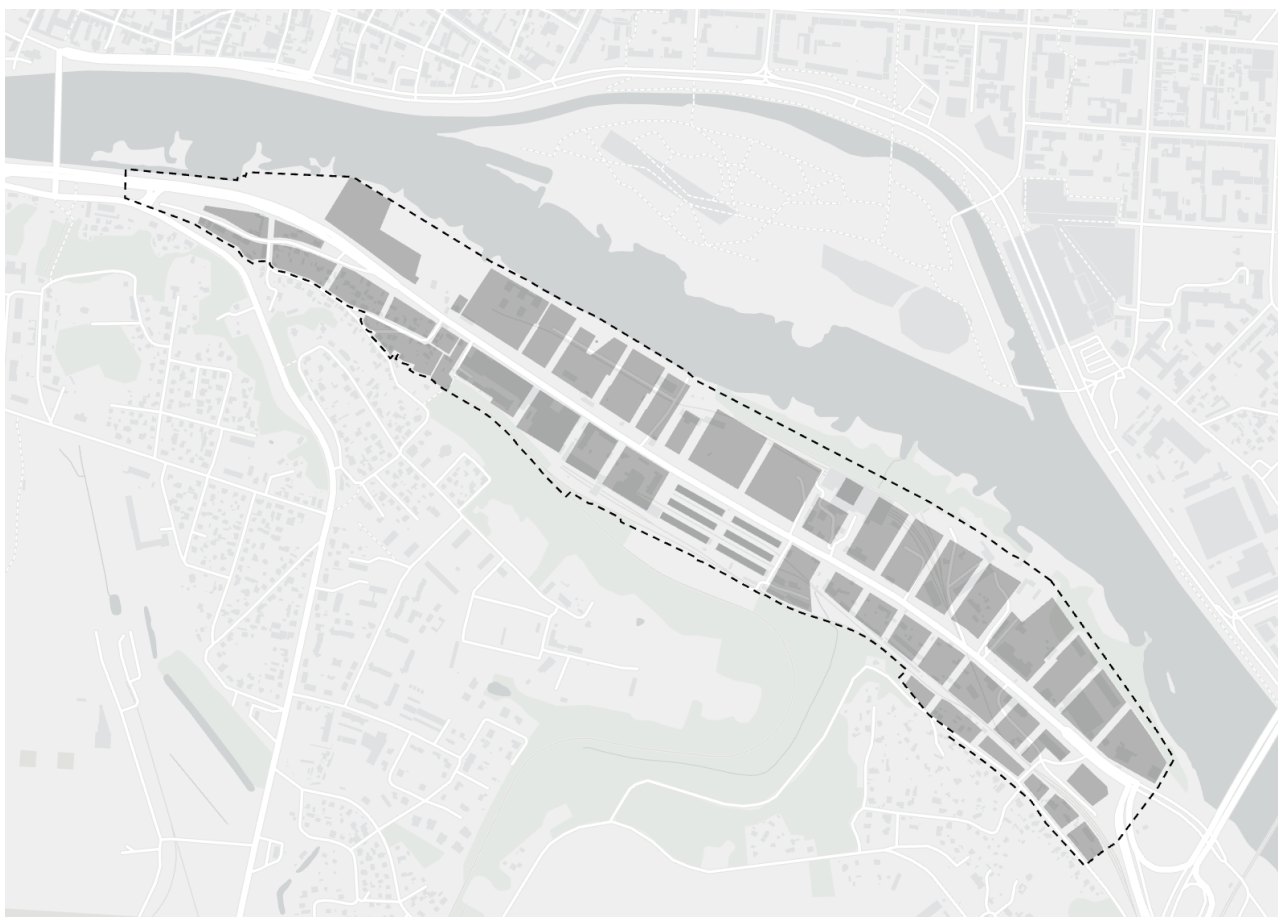
Bendrųjų sprendinių formavimas - koncepcija

Daugelyje paralelinių pravažiavimų 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 aptarnaujantį transportą. Čia projektuojama pėsčiųjų alėja su dviračių srautus aptarnaujančia važiuojamąja dalimi. Ši promenada bus skirta viešosioms paupio erdvėms: želdynams, kavinių terasoms, paviljonams, prieplaukoms, pėsčiųjų ir dviratininkų srautams, jungtims su lankytiniais objektais.

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

3.4. Urbanizuojamų teritorijų prioritetinė tvarka



3 pav. Schema vaizduojanti preliminarias užstatymo zonų/kvartalų vietas planuojamoje teritorijoje.

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 kvartalinis 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

Bendrųjų sprendinių formavimas - Konceptcija

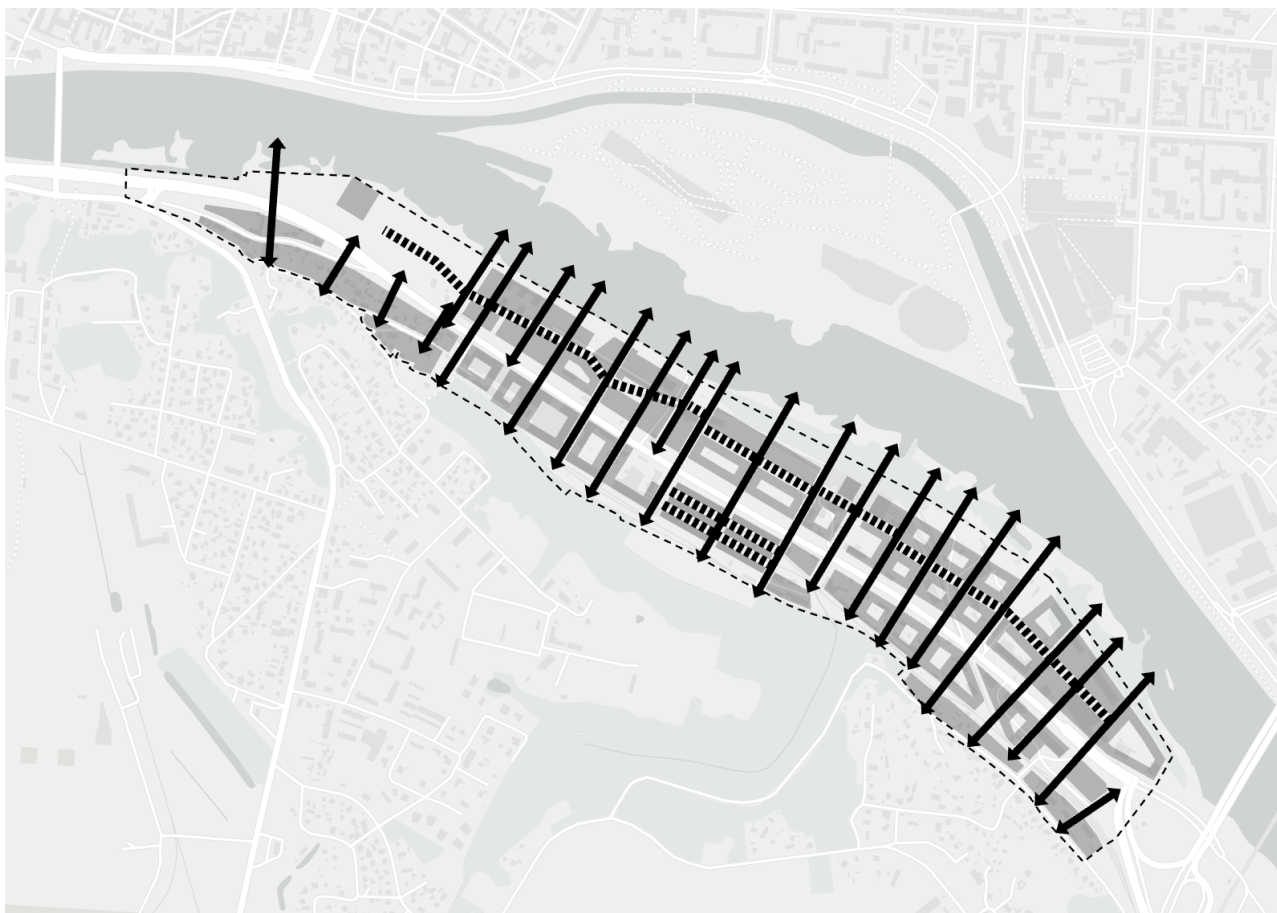
apibrėžta erdvinė kompozicija, kurią formuoja pagrindinė H. ir O. Minkovskių gatvė, jai statmenas vidaus gatvelių tinklas bei gamtiniai riboženkliai – Nemuno upė ir Aleksoto šlaitai – sudaro prielaidas organiškai teritorijos plėtrai, užtikrinant darnų perėjimą nuo planavimo prie įgyvendinimo etapų.

Šiuo metu teritorijoje jau vyksta urbanistinė plėtra: vystomi ir įgyvendinami projektai, tokie kaip „Nemunaičių“ kvartalo atnaujinimas, „Pasaka“, „Hermanas“, Nemunaičių II etapas ir kt. Tai rodo, kad urbanizuojamų teritorijų vystymo prioritetai turėtų būti orientuoti į šiaurės vakarinę dalį. Urbanistinė konversija turėtų judėti nuo šios dalies tarp H. ir O. Minkovskių gatvės ir Nemuno upės pietvakarių kryptimi.

Toks 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 – užtikrintų darnų, etapais grindžiamą Žemosios Fredos urbanistinį vystymą.

3.5. 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 (pravažiuojimus). Bendrojo plano koncepcijos stadijoje kvartalų vietos ir dydžiai numatomi preliminarūs (žr. pav. Nr. 3 ir 4).



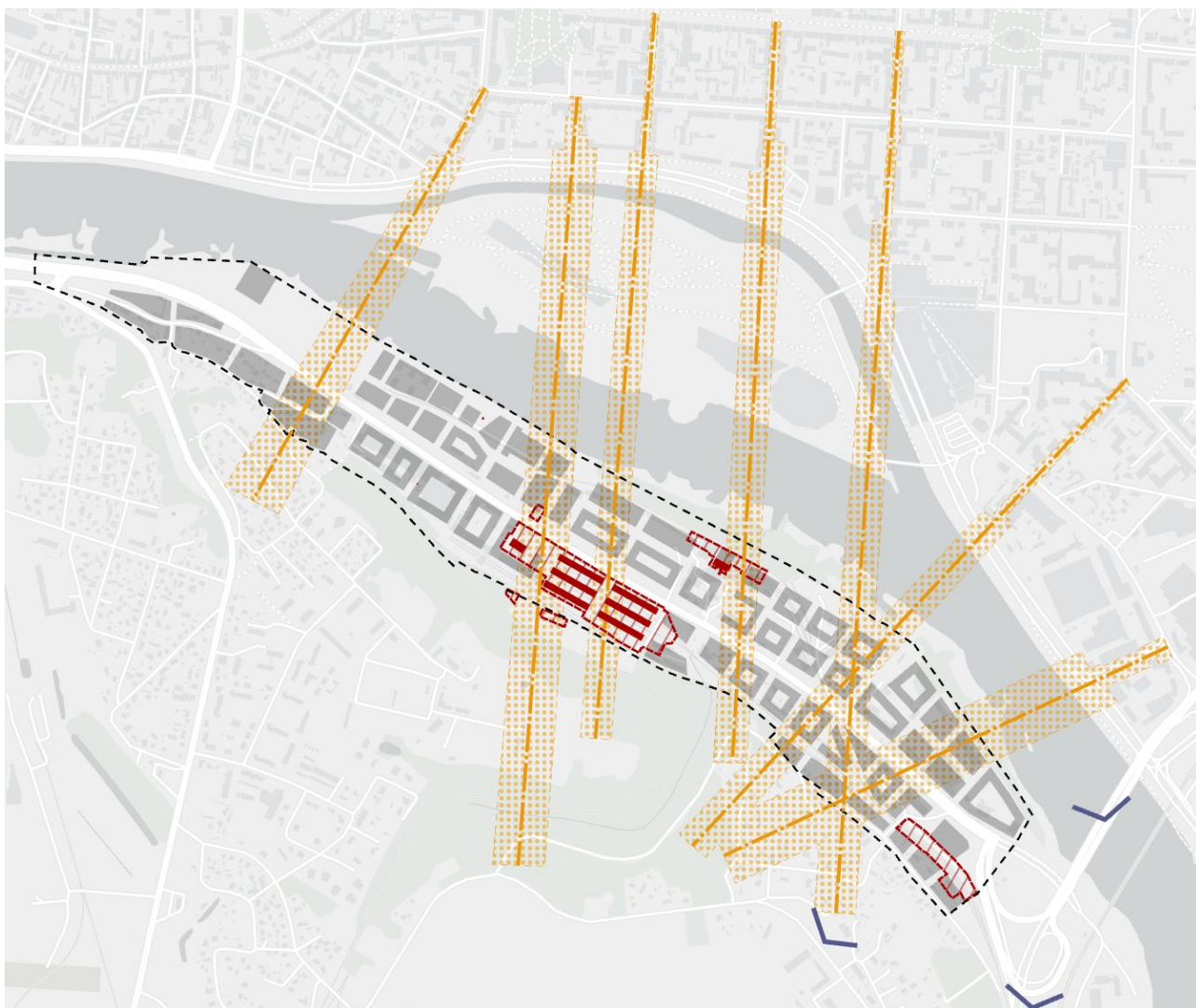
4. pav. Schema vaizduojanti galimas preliminarines pastatų tūrių ar / ir kvartalų vietas planuojamoje teritorijoje.

Bendrųjų sprendinių formavimas - Konceptcija

Atsižvelgiant į tai, kad planuojama teritorija yra centrinės miesto dalies tąsa, rekomenduojama ypatingą dėmesį skirti architektūrinei kokybei – projektuojami pastatai turėtų pasižymėti aukšta architektūrine verte, kad būtų užtikrinta darnus miesto augimas ir kokybiškas urbanistinis kontekstas.

Erdvinė struktūra architektūriniu požiūriu formuojama per kvartalus (užstatymo zonas), statybos linijas ir kitus parametrus, kurie bus detalizuojami sprendinių rengimo etape. Konceptcijos stadijoje architektūrinę išraišką bei erdvinės struktūros sprendinius taip pat formuoja ir kultūros paveldo objektai teritorijoje (elevatorius, malūnas, vandens bokštas). Šių objektų aplinka planuojama taip, kad būtų išryškinamos 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“ koncepcijoje siūloma 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.



5. pav. Vizualinių koridorių schema.

Bendrųjų sprendinių formavimas - koncepcija

Koncepcijos Nr. 1 brėžinyje (žr. pav. Nr. 5) pavaizduoti pagrindiniai vizualiniai koridoriai. Šiose koridorių zonose rekomenduojama riboti maksimalų viso vizualinio koridoriaus pločio užstatymo aukštį, siekiant išlaikyti vizualinį ryšį su gamtine aplinka. Pagal galiojantį Kauno miesto bendrąjį planą aukštingumas gali siekti iki 30 m, tačiau koridoriuose siūloma taikyti žemesnio užstatymo režimą. Pagrindinis vizualinis koridorius planuojamas nuo apžvalgos taško Laisvės alėjoje – per teritoriją iki kairiojo Nemuno šlaito. Šioje zonoje siūloma taikyti sumažintą užstatymo aukštį, taip užtikrinant aiškų šlaito dominavimą miestovaizdyje.

Vizualinis ryšys su šlaitu:

- Šlaitas suvokiamas kaip Nemuno šlaitas su medžiais.
- Šlaitas turėtų būti integruotas į urbanistinį kontekstą kaip aiškiai matomas ir identifikuojamas kraštovaizdžio elementas
- Vizualiniam ryšiui stiprinti formuojami tiek vertikalūs, tiek horizontalūs koridoriai.
- Skatinamas palaipsnis užstatymo aukščio didėjimas nuo upės link H. ir O. Minkovskių gatvės.
- Išskiriami vertingi teritorijai objektai: elevatorius, malūnas, vandens bokštas ir kiti, formuojantys vietos charakterį.

Detalesni architektūriniai sprendimai dėl erdvinės struktūros formavimo bus konkretizuojami sprendinių rengimo etape.

3.6. Rekreacinio funkcinio prioriteto zonos

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 keitimo koncepcijoje Nr. 1 numatomos rekreacinio funkcinio prioriteto zonos yra Bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų zonos šiaurinėje planuojamos teritorijos dalyje. Tikslinga šioje vietoje skirti dėmesį Nemuno upės pakrančių įveiklinimui, formuojant krantinės terasas.

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

Bendruoju planu planuojamoje teritorijoje krantinės zona turi būti lengvai praeinama pėstiesiems ir pravažiuojama dviračiu. Tęstinumas turi būti užtikrintas abiem kryptimis išilgai upės. Krantinėje siekiama atkurti buvusio uostamiesčio tapatybę, pasitelkiant šiuolaikines urbanistines ir architektūrines priemones. Tai turi būti 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 vandens telkinio.

Bendrųjų sprendinių formavimas - Konceptija

3.7. Inžinerinės ir socialinės infrastruktūros vystymo principai

Socialinės infrastruktūros vystymas

Žemosios Fredos bendrojo plano keitimo Konceptijos Nr. 1 alternatyvoje numatytos penkios Specializuotų kompleksų zonos, skirtos socialinės infrastruktūros vystymui. Dalis šių zonų jau suplanuotos konkrečioms visuomeninės paskirties projektams, tokiems kaip M. K. Čiurlionio koncertų salė.

- Šiaurės vakarinėje teritorijos dalyje, palei Nemuno pakrantę, suplanuota Specializuotų kompleksų zona, skirta M. K. Čiurlionio koncertų centro statybai.
- Prie numatomo tilto į Nemuno salą planuojama dar viena Specializuotų kompleksų zona – švietimo paskirties pastatui.
- Kita švietimo paskirties zona numatyta greta planuojamo atverti šiuo metu kanalizuo upelio, šalia H. ir O. Minkovskių gatvės.
- Greta Konservacinės teritorijos, kaip numatyta ir galiojančiame Kauno miesto bendrajame plane, planuojama Specializuotų kompleksų zona visuomeninės paskirties pastatams.
- Vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje, prie Aleksoto šlaitų, suplanuota Specializuotų kompleksų zona 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.

Inžinerinės infrastruktūros vystymas

Konceptijos Nr. 1 alternatyvoje numatytos dvi pagrindinės inžinerinės infrastruktūros koridorių zonos:

- Pirma – prie jau statomo tilto per Nemuną.
- Antra – apimanti H. ir O. Minkovskių gatvę bei su ja besiribojančius pravažiuojimus.

Didžiojoje dalyje šių infrastruktūros zonų jau yra parengti ar vykdomi projektai, pavyzdžiui, šiuo metu vykstanti H. ir O. Minkovskių gatvės rekonstrukcija.

Prie visų planuojamų pėsčiųjų ir dviračių tiltų, jungiančių Žemosios Fredos teritoriją su kitomis miesto dalimis per Nemuną, taip pat numatytos inžinerinės infrastruktūros koridorių zonos. Pagrindine ašimi šiuo atveju laikoma H. ir O. Minkovskių gatvė.

Naujai planuojamos inžinerinių tinklų trasos turėtų būti tilpti šios gatvės ir paralelinių pravažiuojimų ribose, kur yra numatomi inžinerinių tinklų koridoriai. Tikslesni techniniai sprendimai dėl inžinerinių tinklų trasavimo, perkėlimo ar perprojektavimo turi būti priimami statinių projektavimo etape, derinant juos su atsakingomis institucijomis. Konceptijos stadijoje konkrečios esamų ir / ar planuojamų inžinerinių tinklų vietos nėra nurodomos.

Bendrųjų sprendinių formavimas - Konceptija

3.8. Viešųjų erdvių bei užstatomų teritorijų išdėstymas

Viešosios erdvės planuojamos 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 rekomendacijos:

- Viešąsias erdves turėtų formuoti pastatai su aktyviais pirmojo aukšto sprendiniais – kavinėmis, barais, paslaugų įstaigomis, kurios užtikrintų erdvių gyvybingumą.
- 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. Bendrojo plano koncepcijos stadijoje kvartalų ribos ir plotai yra preliminarūs (žr. pav. Nr. 3 ir 4), o konkretūs architektūriniai sprendiniai numatomi rengiant statinių projektus.

Atsižvelgiant į tai, kad ši teritorija yra organiška Kauno miesto centrinės dalies tąsa, ypač svarbu užtikrinti aukštą architektūrinę kokybę. Tik taip gali būti realizuota ilgalaikė miesto plėtros vizija ir užtikrintas darnus, urbanistiškai vertingas teritorijos vystymas.

3.8. Gamtinio karkasas, želdynų sistemos formavimo principai

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;
- Statesni nei 15° šlaitai.

Didelė dalis teritorijos palei Nemuną priskirta bendro naudojimo erdvių ir želdynų zonai. Šioje vietoje rekomenduojama formuoti atvirą viešąją erdvę su pėsčiųjų ir dviračių takais bei pietvakarinėje dalyje užtikrinti gyventojų ir lankytojų prieigą prie vandens. Toks sprendinys stiprina miesto ryšį su upe ir didina rekreacinį potencialą.

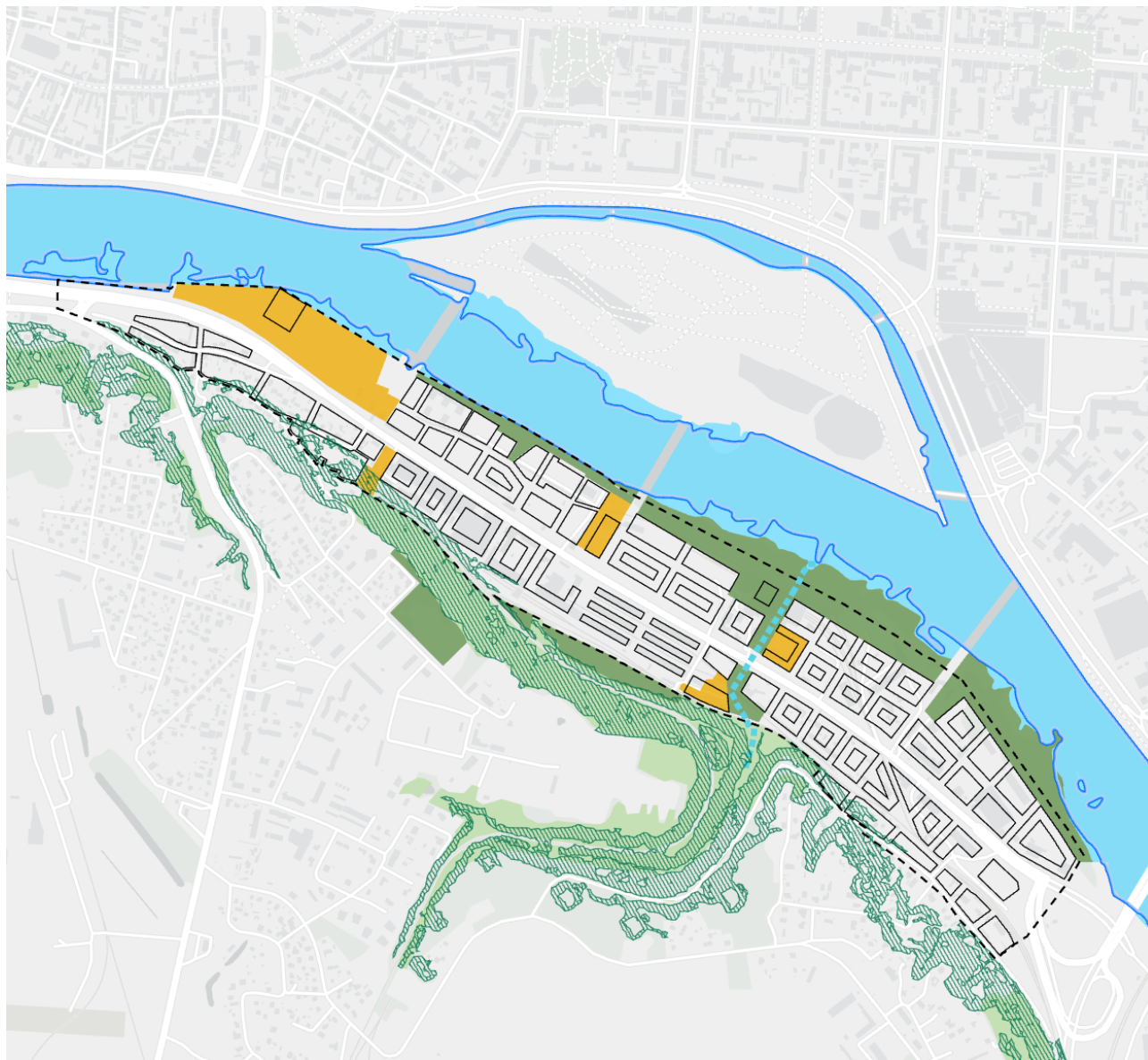
Teritorijos rytinėje dalyje esantis šiuo metu kanalizutas upelis siūlomas atverti ir integruoti į drėgno kraštovaizdžio parką. Šio parko želdynai natūraliai susijungtų su Aleksoto šlaitų žaliaja infrastruktūra, formuodami vientisą ekosistemą.

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. Vadovaujantis Konceptijos Nr. 1 brėžiniu ir vizualiniais koridoriais (pvz., pav.

Bendrųjų sprendinių formavimas - Konceptija

Nr. 00), rekomenduojama riboti maksimalų užstatymą šlaitų prieigose, nors Kauno miesto bendrasis planas leidžia iki 30 m aukščio pastatus.

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



6. pav. Schema vaizduojanti gamtinį karkasą, želdynus planuojamoje teritorijoje.

IŠVADA:

Koncepcijos alternatyva Nr. 1 užtikrina kryptingą ir darnią Žemosios Fredos teritorijos plėtrą, grįstą aukštos architektūrinės kokybės, funkciškai įvairialypės ir urbanistiškai struktūruotos miesto dalies formavimu. Aiškus teritorijų zonavimas, prioritetinga plėtos tvarka, išvystyta susisiekimo sistema ir kraštovaizdžio integracija leidžia efektyviai įveikinti teritorijos potencialą ir tvariai įsiliesti į bendrą miesto vystymosi viziją.

4. KONCEPCIJŲ ALTERNATYVŲ APIBENDRINIMAS

„Status Quo“ alternatyva orientuota į esamos urbanistinės struktūros išlaikymą, remiasi galiojančiu Kauno bendrojo planu, tačiau nepasiūlo kokybinių pokyčių teritorijos erdvinėje ar funkcinėje struktūroje. Planuojamos teritorijos vystymas gali būti fragmentiškas, chaotiškas, nedetalizuojamos teritorijos funkcinės zonos, todėl rizikuojama, kad galimas urbanistinis potencialas liks neišnaudotas. Koncepcija Nr. 1 aktyviai siekia teritorijos transformacijos, nurodo aiškias vystymo kryptis, kuriomis siekiama didinti teritorijos patrauklumą ir funkcionalumą. Numatomas kompleksiškas teritorijos zonavimas, kuriuo siekiama formuoti darnų, susietą urbanistinį audinį su aiškiomis gyvenamosiomis, centrų, specializuotų kompleksų, konservacinės teritorijos, bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų, inžinerinės infrastruktūros koridorių zonomis, kurios yra aiškiai apibrėžtos ir detalizuotos.

„Status Quo“ didžiausias trūkumas yra nepakankamas funkcinio zonavimo detalumas, dėl ko gali kilti nevaldomos plėtros grėsmė, infrastruktūros chaotiškumas, urbanistinių konfliktų didėjimas, prasta erdvių kokybė ir investicijų trūkumas. Inžinerinė ir socialinė infrastruktūra numatoma, bet be aiškių koridorių ir planavimo rezervatų, todėl vystymas gali būti neefektyvus. Koncepcija Nr. 1, priešingai, siūlo strateginius infrastruktūros sprendinius, aiškią prioritetinę teritorijų plėtros tvarką, detalų paralelinių gatvių (pravažiavimų) tinklo ir pėsčiųjų - dviračių trasų principinę sistemą, taip pat numato tinkamą inžinerinių tinklų koridorių ir socialinės infrastruktūros išdėstymą. Taip užtikrinama darnesnė urbanistinė plėtra ir viešųjų erdvių integracija.

„Status Quo“ alternatyvoje susisiekimo infrastruktūra nėra pakankamai detalizuota, galimas chaotiškas gatvių ir pravažiavimų formavimasis, kuris lemia nesuderintą kvartalų išdėstymą, mažina teritorijos patogumą ir urbanistinę kokybę. Be to, neapibrėžtas susisiekimo tinklas riboja efektyvų transporto srautų valdymą ir susisiekimo sistemos optimizavimą. Priešingai, Koncepcija Nr. 1 numato sistemingą susisiekimo tinklo planavimą, optimizuojant gatvių - pravažiavimų struktūrą. Tai užtikrina patogų ir saugų judėjimą, skatina darnų teritorijos vystymąsi, gerina susisiekimo kokybę bei prisideda prie gyvenamosios ir darbo aplinkos patrauklumo didinimo.

„Status Quo“ alternatyvoje nėra išvystytos viešųjų erdvių sistemos, o tai gali neigiamai paveikti gyvenamosios aplinkos kokybę ir socialinį gyvenimą. Šios alternatyvos kontekste viešųjų erdvių fragmentiškumas ir nesistemiškumas riboja teritorijos rekreacinį potencialą. Koncepcija Nr. 1 išskiria viešųjų erdvių tinklo kūrimą kaip vieną iš prioritetinių uždavinių. Ji ne tik planuoja funkcionalias ir patrauklias rekreacines zonas, bet ir integruoja kultūros paveldo objektus į viešąsias erdves, taip stiprindama teritorijos socialinį gyvybingumą ir ekologinę vertę. Tokiu būdu viešųjų erdvių sistema tampa svarbia teritorijos kokybės ir gyventojų gerovės garantija.

„Status Quo“ alternatyva neapibrėžia aiškos erdvinės struktūros ir architektūrinės vizijos, todėl galimas nesuderintas įvairaus mastelio ir stiliaus užstatymas, kuris mažina teritorijos urbanistinę vertę. Kultūros paveldas nėra integruotas, kas riboja jo potencialą. Koncepcija Nr. 1 siekia darniai integruoti architektūrinius sprendimus ir kultūros paveldą į urbanistinę struktūrą, taip didinant teritorijos identitetą ir pritraukiant lankytojus, kartu palaikant aukštą urbanistinę kokybę.

„Status Quo“ alternatyva nepakankamai išnaudojama rekreacinė teritorijos dalis, gamtinio karkaso išsaugojimas nėra užtikrintas, o ryšys tarp urbanistinės ir gamtinės aplinkos yra silpnas.. Koncepcija Nr. 1 numato gamtinės aplinkos įtraukimą į urbanistinį kontekstą, atveria kanalizuoją upelį, planuoja želdynų sistemas, pėsčiųjų ir dviračių takus, taip siekia stiprinti teritorijos ekologiškumą ir rekreacijos galimybes.

Bendrųjų sprendinių formavimas - Konceptcija

IŠVADOS:

„Status Quo“ koncepcijai trūksta aiškos plėtros vizijos ir plėtros prioritetų nustatymo, todėl kyla rizika dėl fragmentiškos teritorijos plėtros. Priešingai, Konceptcija Nr. 1 aiškiai išskiria prioritetus, nurodo urbanistines kryptis ir siūlo integruotą, koordinuotą plėtrą, siekiant didinti teritorijos patrauklumą, funkcionalumą bei prisidėti prie miesto darnaus vystymosi.

„Status Quo“ palaiko esamą situaciją, tačiau pasižymi nepakankamu detalumu, neaiškia erdvine struktūra, neapibrėžtais infrastruktūros sprendimais bei silpnu dėmesiu viešosioms erdvėms ir gamtinei aplinkai. Dėl to gali kilti nevaldomos plėtros ir prastos gyvenamosios bei rekreacinės aplinkos rizika.

Konceptcija Nr. 1 pasižymi aktyvia urbanistine vizija, kuri skatina kokybinius pokyčius – ji aiškiai reglamentuoja funkcinę paskirtį, infrastruktūrą, architektūrą ir aplinkosaugą. Tai sukuria pagrindą darniai, koordinuotai teritorijos plėtrai, prisidedančiai prie Kauno miesto centro urbanistinio potencialo realizavimo ir gyvenamosios aplinkos kokybės gerinimo.

Bendrųjų sprendinių formavimas - Konceptija

GRAFINĖ DALIS

- | | | |
|----|---|----------|
| 1. | BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMAS.
STATUS QUO ALTERNATYVA
žymuo: 495-102-BP-(K-VT-19-22-976) -K-SQ | M 1:2000 |
| 2. | BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMAS.
KONCEPCIJA. ALTERNATYVA NR. 1
žymuo: 495-102-BP-(K-VT-19-22-976)-K-1 | M 1:2000 |