



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

Sprendinių konkretizavimas

TURINYS

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	5
IVADAS	5
SPRENDINIAI	8
I SKYRIUS. TERITORIJOS VYSTYMO GAIRĖS	8
Pirmas skirsnis. Koncepciniai reikalavimai teritorijos vystymui	8
II SKYRIUS. FUNKCINIS TERITORIJŲ ZONAVIMAS	10
Pirmas skirsnis. Urbanizuojamų teritorijų naudojimo tipai	10
III SKYRIUS. VIEŠŲJŲ ERDVIŲ BEI UŽSTATOMŲ TERITORIJŲ IŠDĖSTYMAS	11
Pirmas skirsnis. Viešų erdvių ir užstatomų teritorijų plėtojimo reikalavimai	11
IV SKYRIUS. URBANIZUOJAMŲ TERITORIJŲ PRIORITETINĖ TVARKA	12
Pirmas skirsnis. Urbanizuojamų teritorijų prioritizavimo reikalavimai	12
V SKYRIUS. TERITORIJOS ERDVINĖS STRUKTŪROS ARCHITEKTŪRINIS FORMAVIMAS	12
Pirmas skirsnis. Kvartalų struktūros ir architektūrinio formavimo reikalavimai	12
Antras skirsnis. Vizualinių koridorių formavimo reikalavimai	13
VI SKYRIUS. KULTŪROS VERTYBĖS	13
Pirmas skirsnis. Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos reikalavimai	13
II SKYRIUS. REKREACIJOS PRIORITETAI TERITORIJOJE	14
Pirmas skirsnis. Rekreacinių teritorijų plėtojimo reikalavimai	14
VIII SKYRIUS. SOCIALINĖ INFRASTRUKTŪRA	15
Pirmas skirsnis. Socialinės infrastruktūros reikalavimai	15
IX SKYRIUS. SUSISIEKIMAS	15
Pirmas skirsnis. Susisiekimo sistemos reikalavimai	15
X SKYRIUS. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA	17
Pirmas skirsnis. Inžinerinės infrastruktūros reikalavimai	17
XI SKYRIUS. GAMTINIS KARKASAS	18
Pirmas skirsnis. Gamtinio karkaso apsaugos reikalavimai	18
Antras skirsnis. Teritorijų geoekologinio potencialo plėtojimo reikalavimai	19
Trečias skirsnis. Ekogeoekologinės sąlygos ir užterštumo rizikų suvaldymo reikalavimai	19
XII SKYRIUS. ŽEMĖS NAUDOJIMO REGLAMENTAI	20
Pirmas skirsnis. Teritorijų naudojimo reikalavimai	20
Antras skirsnis. Tekstinių reglamentų pastabos	22

Sprendinių konkretizavimas

PRIEDAI.....	26
PRIEDAS NR. 1. Vizualizacijos iš aktualių taškų.....	27
PRIEDAS NR. 2. Vizualinių koridorių iliustracijos.....	31
PRIEDAS NR. 3. Kultūros paveldo objektai	36
GRAFINĖ DALIS.....	39

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“.

Bendrojo 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.

Kauno miesto savivaldybės teritorijos dalies (Žemosios Fredos) bendrojo plano keitimo Sprendinių sudėtis:

Tekstinė dalis (šis 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.

Sprendinių konkretizavimas

SPRENDINIAI

I SKYRIUS. TERITORIJOS VYSTYMO GAIRĖS

Pirmas skirsnis.

Koncepciniai reikalavimai teritorijos vystymui

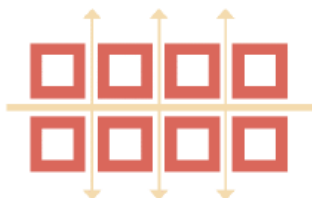
Žemiau yra pateiktos pagrindinės nuostatos ir vystymo gairės dėl Žemosios Fredos teritorijos plėtros („Žemosios Fredos kvartalo išvystymo galimybių studija“, MB „MASH Studio“, p.60-61, 2022), kurių pagrindu yra parengti Sprendiniai.

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 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.



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 miestietišκών viešųjų erdvių tinklas: aikštės, skverai, kiti želdynai.



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



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



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



Sprendinių konkretizavimas

**II SKYRIUS.
FUNKCINIS TERITORIJŲ ZONAVIMAS**

Pirmas skirsnis.

Urbanizuojamų teritorijų naudojimo tipai

1. 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:
 - 1.1. Mišri centro teritorija;
 - 1.2. Specializuotų kompleksų teritorija;
 - 1.3. Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
 - 1.4. Konservacinės paskirties žemės zona;
 - 1.5. Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija;
 - 1.6. Aikštės;
 - 1.7. Inžinerinės infrastruktūros koridoriai.
2. 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 yra numatyti gyvenamosios, komercinės ir visuomeninės paskirties pastatai.
3. 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 kanalizavimo upelio ties H. ir O. Minkovskių gatve, taip pat švietimo paskirties pastato teritorijai.
4. 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.
5. Bendrojo plano keitimu yra numatytos keturios Aikščių teritorijos (žr. pagrindinį brėžinį).
6. Prie visų planuojamų pėsčiųjų ir dviračių tiltų per Nemuną bei jungčių iš Žemosios Fredos pusės numatytos inžinerinės infrastruktūros koridorių teritorijos.
7. 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 kanalizavimo upelio.
8. Vakarinėje Žemosios Fredos dalyje, prie šlaitų, numatyta specializuotų kompleksų teritorija numatomam funikulieriui ir jį aptarnaujančiam pastatui su galimomis komercinėmis patalpomis.

Sprendinių konkretizavimas

9. Tokiu būdu suplanuotas funkcinis teritorijos zonavimas užtikrina nuoseklią ir conceptualią 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.
10. Teritorijų naudojimo tipai, užstatymo pobūdis ir aukštingumas yra detaliau pateikti planuojamos teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje (žr. XII skyrius).

III SKYRIUS. VIEŠŲJŲ ERDVIŲ BEI UŽSTATOMŲ TERITORIJŲ IŠDĖSTYMAS

Pirmas skirsnis.

Viešų erdvių ir užstatomų teritorijų plėtojimo reikalavimai

11. Teritorijos viešosioms erdvėms yra numatytos taip, kad būtų lengvai pasiekiamos iš gyvenamųjų kvartalų bei yra išsidėstytos nedideliais atstumais viena nuo kitos.
12. Ypatingas dėmesys turi būti skiriamas krantinei – dviejų terasų struktūrai, kuri sujungia visą planuojamą teritoriją ir veikia kaip svarbiausia viešoji erdvė.
13. Aikščių vietos yra parinktos remiantis pagrindiniais pėsčiųjų srtais – šalia pėsčiųjų tiltų, prieplaukų bei šalia vertingų industrinio paveldo objektų, tokių kaip buvusio malūno kompleksas ir elevatorius.
14. Bendrosios viešųjų erdvių plėtojimo nuostatos:
 - 14.1. Viešąsias erdves turėtų formuoti pastatai su aktyviais pirmojo aukšto sprendiniais – kavinėmis, barais, paslaugų įstaigomis, kurios užtikrintų erdvių gyvybingumą;
 - 14.2. Rekomenduojama viešųjų erdvių architektūrinius sprendinius formuoti organizuojant atvirus ar uždarus architektūrinius konkursus;
 - 14.3. Siūloma parengti visos Žemosios Fredos teritorijos viešųjų erdvių dizaino elementų ir medžiagų estetikos gaires.
15. Užstatomų teritorijų išdėstymą lemia kvartalų struktūra. Atvirų ir užstatomų teritorijų išdėstymas turi būti formuojamas H. ir O. Minkovskių gatvės bei suplanuotų statmenų pravažiamų tinklo pagrindu.
16. Atsižvelgiant į tai, kad ši teritorija yra organiška Kauno miesto centrinės dalies tąsa, turi būti užtikrinta labai aukšta teritorijos pastabų ir aplinkos (viešųjų erdvių) dizaino architektūrinė kokybė, siekiant realizuoti ilgalaikę Žemosios Fredos teritorijos plėtos viziją ir užtikrinant darnų, urbanistiškai vertingą planuojamos teritorijos vystymąsį.

Sprendinių konkretizavimas

**IV SKYRIUS.
URBANIZUOJAMŲ TERITORIJŲ PRIORITETINĖ TVARKA**

Pirmas skirsnis.

Urbanizuojamų teritorijų prioritizavimo reikalavimai

17. Visa Žemosios Fredos bendrojo plano keitimo teritorija patenka į urbanizuojamų teritorijų zoną.
18. Įgyvendinant paralelinį gatvių/pravažiavimų tinklą H. ir O. Minkovskių gatvei (įrengus statmenas gatveles bei kvartalius pravažiavimus), planuojama teritorija turi būti suskaidyta į aiškia urbanistinę struktūrą su atskirais kvartalais:
 - 18.1. kvartalai gali būti vystomi etapais, priklausomai nuo sklypų savininkų iniciatyvos ir investicinių galimybių, su sąlyga, kad plėtra apimtų visą kvartalo teritoriją;
 - 18.2. turi būti 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, tai sudaro prielaidas organiškai teritorijos plėtrai, tokiu būdu turi būti užtikrinamas darnus perėjimas nuo planavimo prie įgyvendinimo etapų.
19. Teritorijoje vyksta urbanistinė plėtra: vystomi ir įgyvendinami projektai, tokie kaip „Nemunaičių“ kvartalo atnaujinimas, „Pasaka“, „Hermanas“, Nemunaičių II etapas ir kt. Urbanizuojamų teritorijų vystymo prioritetai turi būti orientuoti į šiaurės vakarinę dalį. Urbanistinė konversija turi judėti nuo šios dalies tarp H. ir O. Minkovskių gatvės ir Nemuno upės pietvakarių kryptimi.
20. Turi būti išlaikomas nuoseklus teritorijos 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. Tokiu būdu turi būti užtikrinamas darnus, etapais grindžiamas Žemosios Fredos urbanistinis vystymasis.

**V SKYRIUS.
TERITORIJOS ERDVINĖS STRUKTŪROS ARCHITEKTŪRINIS
FORMAVIMAS**

Pirmas skirsnis.

Kvartalų struktūros ir architektūrinio formavimo reikalavimai

21. 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).
22. 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

23. 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 turi būti planuojama taip, kad būtų išryškinamos paveldo vertės, integruojamos į naują urbanistinį audinį, o nauji sprendiniai nekonkuruotų su jomis, bet kurtų darnų urbanistinį foną.

Antras skirsnis.

Vizualinių koridorių formavimo reikalavimai

24. 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.
25. Pagrindiniame Sprendinių brėžinyje yra 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:
26. 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).

VI SKYRIUS. KULTŪROS VERTYBĖS

Pirmas skirsnis.

Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos reikalavimai

27. Žemosios Fredos bendrojo plano keitimo teritorijoje esantys nekilnojamojo kultūros paveldo objektai, kompleksai bei jų vertingosios savybės laikomi svarbia teritorijos identiteto, urbanistinės struktūros ir kultūrinės atminties dalimi. Visos Žemosios Fredos teritorijoje esančios saugomos nekilnojamojo kultūros paveldo vertybės yra numatytos išsaugoti ir organiškai integruoti į naujai suplanuotą urbanistinį teritorijos audinį. Vystant teritoriją turi būti užtikrinamas šių kultūros paveldo vertybių išsaugojimas, jų aktualizavimas ir integravimas į naujai formuojamą urbanistinę aplinką.
28. Nekilnojamųjų kultūros paveldo vertybių ir kultūros paveldo objektų, kompleksų, vietovių apsaugos zonos ir vizualinės apsaugos pozonai patenkantys į bendrojo plano teritoriją yra pateikiami Priede Nr. 3.

Sprendinių konkretizavimas

29. Bendrojo plano keitimo sprendiniai nenumato planuojamoje teritorijoje esančių nekilnojamojo kultūros paveldo objektų ar kompleksų naikinimo. Kultūros paveldo objektai ir jų aplinka turi būti integruojami į formuojamą viešųjų erdvių, pėsčiųjų ryšių ir užstatymo struktūrą, išlaikant jų kultūrinę, architektūrinę ir istorinę reikšmę.
30. Vystant teritoriją turi būti siekiama išsaugoti kultūros paveldo objektų vizualinį suvokiamumą, reikšmingus apžvalgos taškus, charakteringus erdvinis ryšius bei kultūros paveldo objektų vaidmenį formuojant Kauno miesto kraštovaizdį.
31. Teritorijose, patenkančiose į kultūros paveldo objektų teritorijas, jų apsaugos zonas, vizualinės apsaugos pozonius bei tarptautiniu mastu saugomų kultūros paveldo vertybių apsaugos teritorijas, rengiant žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus, projektinius pasiūlymus ar statybos projektus, turi būti vadovaujamosi galiojančiais nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugą reglamentuojančiais teisės aktais.
32. Rengiant žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus ar statybos projektus turi būti įvertinamos Kultūros vertybių registre nustatytos kultūros paveldo objektų vertingosios savybės, užtikrinamas jų išsaugojimas bei integravimas į planuojamus sprendinius. Konkretūs kultūros paveldo objektų teritorijų, jų aplinkos tvarkymo, pritaikymo ir įveiklinimo sprendiniai nustatomi vėlesniuose projektavimo etapuose, teisės aktų nustatyta tvarka derinant su Kultūros paveldo departamentu prie Kultūros ministerijos.
33. Siekiant įvertinti bendrojo plano sprendinių poveikį tarptautiniu mastu saugomų kultūros paveldo vertybių išskirtinei visuotinei vertei, jų vizualiniam suvokimui bei kraštovaizdžio ypatybėms, gali būti atliekami papildomi poveikio vertinimai. Tokių vertinimų išvados ir rekomendacijos turi būti įvertintos tolesniuose teritorijos planavimo ir projektavimo etapuose.

II SKYRIUS.

REKREACIJOS PRIORITETAI TERITORIJOJE

Pirmas skirsnis.

Rekreacinių teritorijų plėtojimo reikalavimai

34. 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.
- 34.1. Teritorijoje išskiriami du krantinės tipai – aukšutinė ir žemutinė terasa (žemutinė terasa - už planuojamos teritorijos ribų). Jos kartu numatytos formuoti vientisą, nuoseklų viešųjų erdvių tinklą palei Nemuno upę.
- 34.2. 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

Sprendinių konkretizavimas

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.

VIII SKYRIUS. SOCIALINĖ INFRASTRUKTŪRA

Pirmas skirsnis.

Socialinės infrastruktūros reikalavimai

35. 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.
- 35.1. Šiaurės vakarinėje teritorijos dalyje, palei Nemuno pakrantę, numatyta Specializuotų kompleksų teritorija, skirta M. K. Čiurlionio koncertų centro statybai.
- 35.2. Prie numatomo tilto į Nemuno salą planuojama dar viena Specializuotų kompleksų teritorija – švietimo paskirties pastatui.
- 35.3. Kita švietimo paskirties pastatui numatyta teritorija yra prie numatyto atverti kanalizuoto upelio, šalia H. ir O. Minkovskių gatvės.
- 35.4. Prie Konservacinės teritorijos, kaip numatyta ir galiojančiame Kauno miesto bendrajame plane, numatyta Specializuotų kompleksų teritorija visuomeninės paskirties pastatams.
- 35.5. Vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje, prie Aleksoto šlaitų, numatyta Specializuotų kompleksų teritorija būsimam funikulieriui ir jį aptarnaujančiam pastatui, kuriame galimos ir komercinės patalpos.
36. Specializuotų kompleksų zonose numatoma galimybė plėtoti tiek socialinę infrastruktūrą, tiek kitas visuomeninės paskirties funkcijas.

IX SKYRIUS. SUSISIEKIMAS

Pirmas skirsnis.

Susisiekimo sistemos reikalavimai

37. Vadovaujantis įgyvendinamu gatvės rekonstrukcijos projektu, planuojamoje teritorijoje išdėta susisiekimo sistema. Žemosios Fredos bendrojo plano keitimo sprendiniuose naujų miesto gatvių nenumatoma – vietoje jų projektuojami vietiniai pravažaiavimai iki kvartalų,

Sprendinių konkretizavimas

integruojant pėsčiųjų ir dviračių takus. Tai – ramaus eismo gatvelės - pravažiuavimai, numatyti preliminariai kaip 30 km/h greičio ruožai. Daugelyje paralelinių gatvelių - pravažiuavimų planuojamas mišrus eismas – automobiliams skirta važiujamoji dalis su šonuose įrengtais pėsčiųjų ir dviračių takais arba dviračių juostomis važiujamojoje dalyje.

- 37.1. Nemuno krantinėje autotransporto eismas nenumatomas, išskyrus aptarnaujančią transportą. Čia projektuojama pėsčiųjų alėja su dviračių srautus aptarnaujančia važiujamąja dalimi. Ši promenada yra skirta viešosioms paupio erdvėms: želdynams, kavinių terasoms, paviljonams, prieplaukoms, pėsčiųjų ir dviratininkų srautams, jungtims su lankytiniais objektais.
38. 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 tilto į Karo ligoninės gatvę, atsivertų naujos galimybės naudotis vandens transportu.
39. 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 būti tikslinamos tiltų statybų projektų metu / gretimų kvartalų vystymo / detalizavimo metu.
40. Planuojamoje teritorijoje esanti geležinkelio infrastruktūra vertinama kaip susiformavusios urbanistinės ir pramoninės struktūros dalis. Bendrojo plano keitimo sprendiniai nenustato esamos geležinkelio infrastruktūros likvidavimo ar jos naudojimo nutraukimo.
- 40.1. Bendrojo plano keitimu nustatoma ilgalaikė Žemosios Fredos konversijos ir urbanistinės plėtros kryptis. Teritorijos vystymo metu esamos geležinkelio infrastruktūros išsaugojimo, pertvarkymo, integravimo į viešąsias erdves, pramoninio paveldo objektų sistemą ar naudojimo paskirties pakeitimo galimybės nagrinėjamos rengiant žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus arba statybos projektus.
- 40.2. Geležinkelio infrastruktūros teritorijose ir jų apsaugos zonose iki infrastruktūros statuso pasikeitimo ar pertvarkymo taikomi Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo ir kitų teisės aktų reikalavimai.
- 40.3. Bendrojo plano keitimo sprendiniuose numatomų pėsčiųjų, dviračių ir vietinių susisiekimo jungčių susikirtimų su geležinkelio infrastruktūra techniniai sprendiniai nėra detalizuojami. Konkretus sankirtų tipas, jų techniniai parametrai, saugos priemonės bei būtinybė įrengti skirtingų lygių sankirtas nustatoma vėlesniuose teritorijų planavimo ir projektavimo etapuose, atlikus reikalingus vertinimus ir vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais.
- 40.4. Numatant pertvarkyti Lietuvos Respublikos nuosavybės teise priklausančius ir AB „LTG Infra“ patikėjimo teise valdomus žemės sklypus, privaloma gauti geležinkelio infrastruktūros valdytojo pritarimą teisės aktų nustatyta tvarka.
- 40.5. Geležinkelio infrastruktūros teritorijose ir jų apsaugos zonose iki infrastruktūros statuso pasikeitimo ar pertvarkymo taikomi Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo ir kitų teisės aktų reikalavimai.
- 40.6. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 22 straipsnio 2 dalimi, Geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonose

Sprendinių konkretizavimas

Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar susisiekimo ministro nustatyta tvarka numatytais atvejais privaloma gauti geležinkelių infrastruktūros savininko ar valdytojo pritarimą planuojamai veiklai ar projektui.

41. Vadovaujantis taisyklių „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirt. LR aplinkos ministro ir PAGD prie VRM dir. 2013-12-31 įsak. Nr. D1-995/1-312 nuostatomis, susisiekimo komunikacijos Bendrojo plano keitimo teritorijoje išdėstytos taip, kad atstumas vykstant artimiausiu keliu į tolimiausio įvykio vietą būtų ne didesnis kaip 5 km. Atstumas nuo tolimiausio planuojamos teritorijos taško (apytiksliai nuo planuojamos teritorijos vidurio – adresu H. ir O. Minkovskių g. 114) iki artimiausios gaisrinės - Kauno apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos pastato - adresu Nemuno g. 2, Kaune yra apie 2,80 km.

X SKYRIUS. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Pirmas skirsnis. Inžinerinės infrastruktūros reikalavimai

42. Įgyvendinant bendrojo plano keitimo sprendinius inžineriniai tinklai pirmiausiai turi būti plėtojami aktualiausiose teritorijose – H. ir O. Minkovskių gatvėje. Infrastruktūros plėtra turi būti suderinta su Žemosios Fredos teritorijos urbanistine raida.
43. Yra numatyti inžinerinių tinklų komunikacijų koridoriai paralelinėse H. ir O. Minkovskių gatvei gatvelėse - pravažiavimuose. Tai lems efektyvesnį finansinių išteklių naudojimą ir racionalesnį gamtinių išteklių naudojimą, taip pat ne didesnį, nei neišvengiamas, inžinerinių objektų neigiamą poveikį aplinkai.
44. 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,
45. Inžinerinės infrastruktūros brėžinyje yra pažymėta dalis esamų inžinerinių tinklų ir jų apsaugos zonos, preliminaros planuojamų magistralinių ir skirstomųjų inžinerinių tinklų principinės vietos, yra numatyti inžinerinių tinklų komunikaciniai koridoriai.
46. 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.

Sprendinių konkretizavimas

XI SKYRIUS. GAMTINIS KARKASAS

Pirmas skirsnis.

Gamtinio karkaso apsaugos reikalavimai

47. Žemosios Fredos teritorijoje gamtinis karkasas ir jo elementai yra esminiai urbanistinės struktūros bei kraštovaizdžio tapatumo formavimo veiksniai, apimantys Nemuno upės aplinką ir reljefo struktūras. Teritorijos vystymas orientuojamas į šių gamtinių vertybių išsaugojimą, jų integravimą į urbanistinę aplinką bei pritaikymą rekreaciniam ir viešajam naudojimui.
48. Žemosios Fredos bendrojo plano keitimo teritorijoje gamtinį karkasą sudaro šie pagrindiniai elementai:
- 43.1. Nemuno upė (už planuojamos teritorijos ribų);
 - 43.2. Miškai (už planuojamos teritorijos ribų);
 - 43.3. Statesni nei 15° šlaitai;
 - 43.4. Nemuno krantinėje numatyta bendro naudojimo erdvių ir atskirųjų želdynų zona.
49. Gamtiniam karkasui priskirtoje funkcinėje zonoje galima:
- 49.1 statyti statinius ir įrenginius, reikalingus gamtinio kraštovaizdžio apsaugai bei atkūrimo darbams: krantų, šlaitų tvirtinimo įrenginius, lietaus kanalizacijos įrenginius, privažiavimus, aikšteles, statinius susijusius su gamtinio kraštovaizdžio apsauga;
 - 49.2 statyti statinius, susijusius su viešu rekreaciniu naudojimu: takus, laiptus, tiltelius, aikšteles, lankytojų automobilių sustojimo aikšteles, privažiavimus;
 - 49.3 statyti miestui ypač svarbius infrastruktūros objektus: magistralinius inžinerinius tinklus, civilinės saugos įrenginius;
 - 49.4 imtis inžinerinių ar organizacinių priemonių, kuriomis siekiama atgaivinti laivybą Nemuno upėje, įrengti krantines, statyti didelę visuomeninę reikšmę turinčius pastatus upės pakrantėje, jei tam pritaria savivaldybės Taryba.
50. Didžioji dalis teritorijos palei Nemuną yra priskirta bendro naudojimo erdvių ir želdynų zonai. Šioje vietoje formuojama atvira vieša erdvė su pėsčiųjų ir dviračių takais bei pietvakarinėje dalyje turi būti užtikrinamas gyventojų ir lankytojų priejimas prie vandens, stiprinant miesto ryšį su upe ir didinant teritorijos rekreacinį potencialą.
51. 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.
52. 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).

Sprendinių konkretizavimas

53. Šlaitai turi būti išlaikyti kaip pagrindinis gamtinio karkaso elementas, matomas ir suvokiamas iš Naujamiesčio pusės, taip stiprinant kraštovaizdžio identitetą ir vizualinį ryšį su centrine miesto dalimi.
54. 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).

Antras skirsnis.

Teritorijų geoekologinio potencialo plėtojimo reikalavimai

55. Planuojamoje teritorijoje išskiriamas esančias gamtinio karkaso teritorijas apima ši nacionalinės svarbos gamtinio karkaso struktūrinė dalis:
 - 55.1. Migraciniai koridoriai:
 - 50.1.1. Nacionalinės svarbos migracijos koridorius (C3) – *apima visą planuojamą teritoriją*;
56. Atsižvelgiant į gamtinio karkaso teritorijų geoekologinį potencialą (pažeistas), nustatomos šios gamtinio karkaso teritorijų tvarkymo kryptys:
 - 56.1. Gražinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai silpno geoekologinio potencialo zonose (C3 – Pažeistas (*labai silpnas*));
57. Gamtinio karkaso teritorijose vykdant veiklą, planuojant teritorijas, rengiant žemesnio lygmens teritorijų planavimo ar statybos projektus, turi būti vadovaujama Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos įstatymo bei Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimais.

Trečias skirsnis.

Ekogeologinės sąlygos ir užterštumo rizikų suvaldymo reikalavimai

Istoriškai planuojamoje teritorijoje buvo vykdoma galimai tarši, pramoninė veikla todėl yra galimos dirvožemio ir (ar) gruntinio vandens taršos rizikos.

58. Prieš pradėdant teritorijos konversiją į gyvenamąją ar rekreacinę teritoriją, rengiant statybos projektus, būtina atlikti preliminarinius ekogeologinius tyrimus, nustatant galimą cheminę taršą bei įvertinant gruntų fizikinių – mechaninių savybių pokyčius.
 - 58.1. Ekogeologiniai tyrimai turi būti rengiami vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir derinami su atsakingomis institucijomis.
 - 58.2. Nustačius taršą, numatyti bei įgyvendinti atitinkamas teritorijos sutvarkymo (rekultivacijos) ar taršos šalinimo priemones. Šie reikalavimai taikomi visoms teritorijoms, kuriose buvo ar galėjo būti vykdoma potencialiai tarši veikla.

Sprendinių konkretizavimas

**XII SKYRIUS.
ŽEMĖS NAUDOJIMO REGLAMENTAI**

Pirmas skirsnis.

Teritorijų naudojimo reikalavimai

59. 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		Mažiausios priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, % (sklype)	Galimas 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	Nenustatoma	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	Nenustatoma	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	Nenustatoma	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.	
	GC2.1		Kitos paskirties žemė	G1, G2, K, R, V, I1, I2, E, B	Vyraujantis aukštis: 20 Leistinas aukštis: 30	80	1,8	+ 0,1** + 0,1**	Per., At., L.	1 600	40 000	30	9	Nenustatoma	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: 30	80	1,8	+ 0,1** + 0,1**	Per., At., L.	1 600	40 000	25	9	Nenustatoma	Gyv./ Negyv./ Inž.	(žr. p.2 ir 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.	
	GC3.1		Kitos paskirties žemė	G1, G2, K, R, V, I1, I2, E, B	Vyraujantis aukštis: 25 Leistinas aukštis: 30	80	1,8	+ 0,1** + 0,1**	Per., At., L.	1 600	40 000	10	9	Nenustatoma	Gyv./ Negyv./ Inž.	(žr. p.2 ir 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: 30	80	1,8	+ 0,1** + 0,1**	Per., At., L.	1 600	40 000	25	6-9	Nenustatoma	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.	
	GC4.1		Kitos paskirties žemė	G1, G2, K, R, V, I1, I2, E, B	Vyraujantis aukštis: 25 Leistinas aukštis: 30	80	1,8	+ 0,1** + 0,1**	Per., At., L.	1 600	40 000	10	9	Nenustatoma	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	Nenustatoma	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	30	80	2	-	Per., At., L.	1 600	40 000	15	9	Nenustatoma	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	Nenustatoma	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	Nenustatoma	Negyv./ Inž.	(žr. p.2)	
	TK	Inžinerinės infrastruktūros koridorius	Kitos paskirties žemė	I1, I2	-	-	-	-	-	Nenusta-toma	Nenusta-toma	-	-	Nenustatoma	-	(žr. p.2)	
	BZ	Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija	Kitos paskirties žemė	B, E, I1, I2	-	-	-	-	-	Nenusta-toma	Nenusta-toma	50	2	Nenustatoma	Negyv./ Inž.	(žr. p.2) (žr. p.3)	
	AI	Aikštė	Kitos paskirties žemė	B, I1, I2	30	30	0,2	-	At.	Nenusta-toma	Nenusta-toma	50	Nenusta-toma	Nenustatoma	-	-	
	CC	Konservacinės paskirties teritorija	Konserva-cinės paskirties žemė	G1, G2, V, R, K, I1, I2, B, E	Vyraujantis aukštis: 25 Leistinas aukštis: 30	80	2	-	Per., At., L.			25	9	Nenustatoma	Gyv./ Negyv./ Inž.	(žr. p.2) (žr. p.6)	

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

Antras skirsnis.
Tekstinių reglamentų pastabos

60. Tekstinių reglamentų pastabos (naudoti kartu su Sprendinių brėžiniais):

- 60.1. Bendrojo plano sprendiniai neprieštarauja planuojamoje teritorijoje galiojantiems nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos reglamentams ir kitiems teritorijų planavimo dokumentams susijusiems su nekilnojamojo kultūros paveldo apsauga.
- 60.2. Teritorijose, kurios patenka į Naujamiesčio vizualinių koridorių zonas, statinių ar teritorijos detalizavimo priešprojektinių pasiūlymu metu reikalinga Kauno miesto savivaldybės administracijai (toliau - KMSA) pateikti vizualizacijas. Tikslias vietas ir aukštį, nuo kur daromos fotofiksacijos rengiamoms vizualizacijoms pateikia KMSA (žr. aiškinamojo rašto Priedą Nr.2).
- 60.3. Palei Nemuno upę prie planuojamo užstatymo ribos paliekama bendra erdvė – promenada pėstiesiems ir dviratininkams, su mažosios architektūros elementais (Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija - BZ).
- 60.4. Vystant kvartalus, teritorijos detalizavimo ir projektavimo metu įvertinti galimybes išsaugoti bei integruoti esamos geležinkelio infrastruktūros elementus į viešųjų erdvių ir kraštovaizdžio formavimo sprendinius, išlaikant teritorijos pramoninės raidos identitetą.
- 60.5. Kiekvieno kvartalo vystymo idėja ir statybos projektas turi būti pristatyti ir aptarti su KMSA, prieš tai rengiant architektūrinės idėjos konkursus.
- 60.6. 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 30 m). Kurioje tiksliai vietoje aukštesni, kurioje žemesni pastatai – nereglamentuojama, sprendžiama statinių projektavimo etape. Likusioje matomo vaizdo dalyje, užstatymo aukštis iki 25 metrų (žr. aiškinamojo rašto Priedą Nr.2).
- 60.7. 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).
- 60.8. Teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje nurodyti reglamentai yra taikomi žemės sklypams.
- 60.9. Statybos zonoje prie elevatoriaus, naujo priestato aukštis galimas iki 8,5 metro. Elevatoriaus aukštis išlaikomas esamas.
- 60.10. Visos teritorijos naudojamos pagal esamą padėtį, kol nebus įgyvendinti šio bendrojo plano keitimo sprendiniai.
- 60.11. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendrasis plotas atskirose planuojamos teritorijos dalyse - iki 25 000 kv.m.
- 60.12. 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.
- 60.13. 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

Sprendinių konkretizavimas

esamos žemės naudojimo paskirties ir/ar būdo, nenumatant naujos plėtros ir nekeliant neigiamo poveikio visuomenės sveikatai.

- 60.14. Visuose teritorijų naudojimo tipuose galimi kultūros paveldo objektų sklypai.
- 60.15. Bendrojo naudojimo erdvių, želdynų teritorijose (BZ) galimas mažosios architektūros elementų įrengimas.
- 60.16. Žemės sklypui patenkant į užstatomų ir neužstatomų teritorijų zonas, žemės sklypai gali būti atidalinami, taip pat neatidalinami, laikantis nustatytų teritorijų naudojimo reglamentų.
- 60.17. Mažiausio ir didžiausio žemės sklypo dydžiai netaikomi bendrojo naudojimo erdvių, želdynų teritorijoms (BZ) ir inžinerinės infrastruktūros koridorių teritorijoms (TK).
- 60.18. Brėžiniai neskirti matuoti ir turi būti naudojami kartu su aiškinamuoju raštu.
- 60.19. 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 rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 117 metrų.
- 60.20. 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 įgyvendinamos skaičiavimais pagrįstos kompensacinės priemonės, įrengiamos statytojo lėšomis ir nekeliančios pavojaus transporto eismo saugai bei žmonių saugumui.
- 60.21. 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 pradėdant vykdyti žemės judinimo darbus (didesniame nei 1 ha plote) privaloma atlikti archeologinius tyrimus.
- 60.22. 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 padaliniui".
- 60.23. 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").
- 60.24. 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).
- 60.25. Bendrojo plano keitimo sprendiniai atitinka Kauno miesto savivaldybės Bendrojo plano sprendinius patv. 2014-04-10 T-209 (2019 m. bendrojo plano korektūra).

Sprendinių konkretizavimas

- 60.26. Inžinerinių tinklų ar įrenginių plėtros/iškėlimo statybos projektai atskirai derinami su tinklus eksploatuojančiomis įstaigomis iki statybos leidimo gavimo, pagal atskirai išduotas tų įstaigų prisijungimo sąlygas.
- 60.27. 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.
- 60.28. 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.
- 60.29. Brėžinyje pažymėta Statybos linija nustato perimetrinio užstatymo principą palei H. ir O. Minkovskių g. Statybos linija yra orientacinio pobūdžio ir nereiškia privalomo ištisinio pastatų išdėstymo. Pastatai ar jų dalys gali būti atitraukiami į kvartalo gilumą, tačiau turi būti užtikrinamas perimetrinio užstatymo principo tęstinumas ir vizualinis vientisumas, sudarantis H. ir O. Minkovskių g. perimetro užstatymo įspūdį. Vengti projektuoti automobilių stovėjimo aikštes palei H. ir O. Minkovskių gatvę, išskyrus sklypą adresu H. ir O. Minkovskių g. 31.
- 60.30. Visose bendrojo plano keitimo ribose galimas požeminis automobilių stovėjimo aikštelių įrengimas, nepriklausomai ar patenka į brėžinyje pavaizduotą užstatymo zoną ar ne, išskyrus Konservacinės paskirties žemės zonoje (CC). Iki prašymų išduoti statybą leidžiančius dokumentus, išspręsti taikomus apribojimus dėl statinių statybų potvynių grėsmės teritorijose (Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 103 ir 104 straipsniai).
- 60.31. Geležinkelio kelių ir jų įrenginių apsaugos zonos pažymimos pagal sprendinių rengimo metu galiojančius duomenis. Teritorijose taikomi Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nustatyti reikalavimai iki geležinkelio infrastruktūros statuso pasikeitimo ar jos pertvarkymo.
61. Sutrumpinimų reikšmės:
- 61.1. Užstatymo tipai:
- 61.1.2. **At.** – atskirai stovintys pastatai;
 - 61.1.3. **Per.** – perimetrinis užstatymas;
 - 61.1.4. **L.** – laisvo planavimo užstatymas;
 - 61.1.5. **Sod.** – sodybinis užstatymas;
 - 61.1.6. **PS.** – perimetrinis-sodybinis užstatymas.
- 62.2. Teritorijos naudojimo tipai:
- 62.2.1. **GV** – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija;
 - 62.2.2. **GC** – Mišri centro teritorija;
 - 62.2.3. **SK** – Specializuotų kompleksų teritorija;
 - 62.2.4. **TK** – Inžinerinės infrastruktūros koridorius;
 - 62.2.5. **BZ** – Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija;
 - 62.2.6. **AI** – Aikštė;
 - 62.2.7. **CC** – Konservacinės paskirties teritorija.
- 63.3. Žemės naudojimo būdai:
- 63.3.1. **G1** – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Sprendinių konkretizavimas

- 63.3.2. **G2** – Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;
- 63.3.3. **K** – Komerinės paskirties objektų teritorijos;
- 63.3.4. **R** – Rekreacinės teritorijos;
- 63.3.5. **V** – Visuomeninės paskirties teritorijos;
- 63.3.6. **E** – Atskirųjų želdynų teritorijos;
- 63.3.7. **B** – Bendrojo naudojimo teritorijos;
- 63.3.8. **I1** – Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos;
- 63.3.9. **I2** – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Sprendinių konkretizavimas

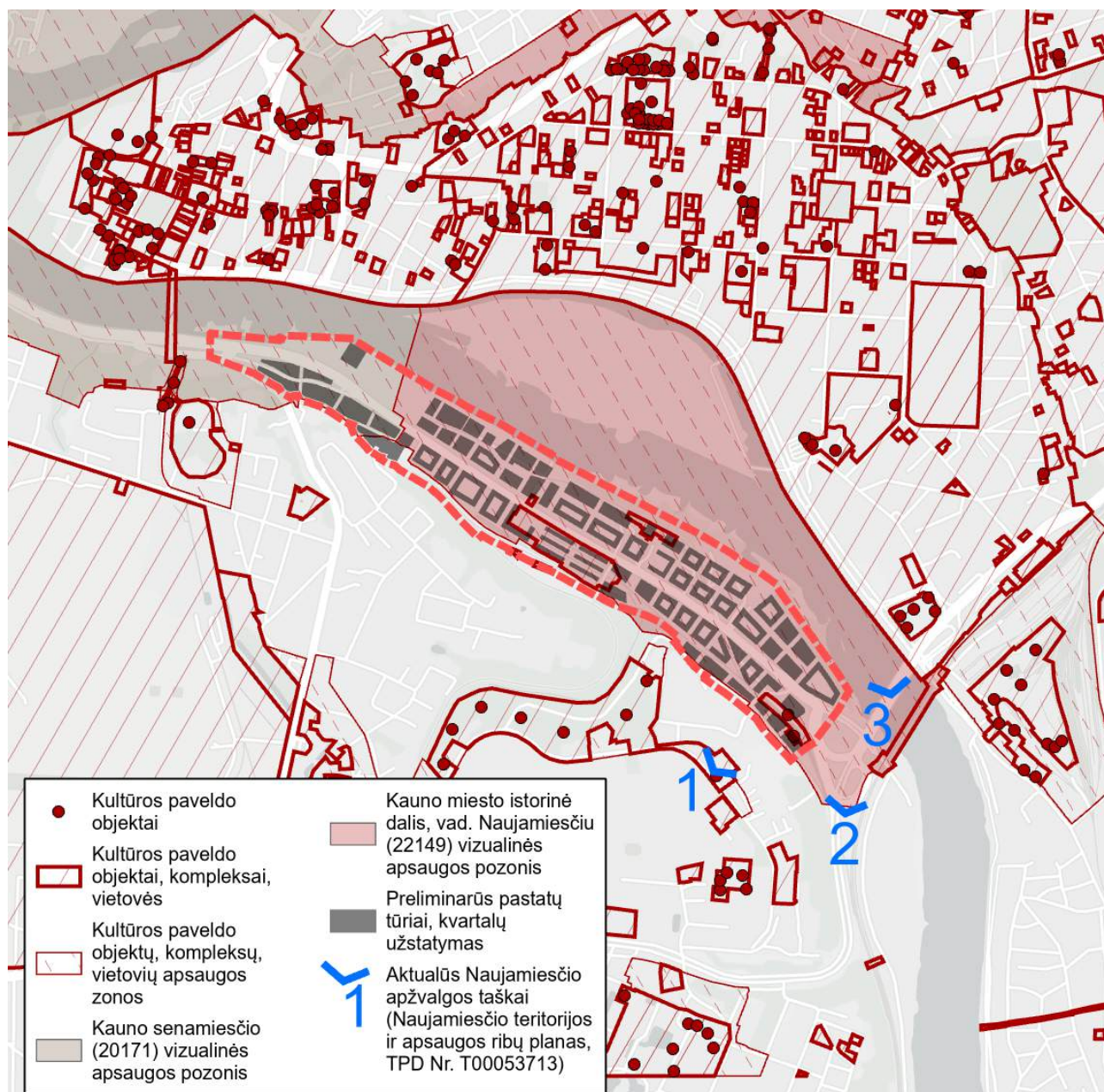
PRIEDAI

1. Priedas Nr. 1. Vizualizacijos iš aktualių taškų
2. Priedas Nr. 2. Vizualinių koridorių iliustracijos
3. Priedas Nr. 3. Kultūros paveldo objektai

Sprendinių konkretizavimas

PRIEDAS NR. 1.

Vizualizacijos iš aktualių taškų



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



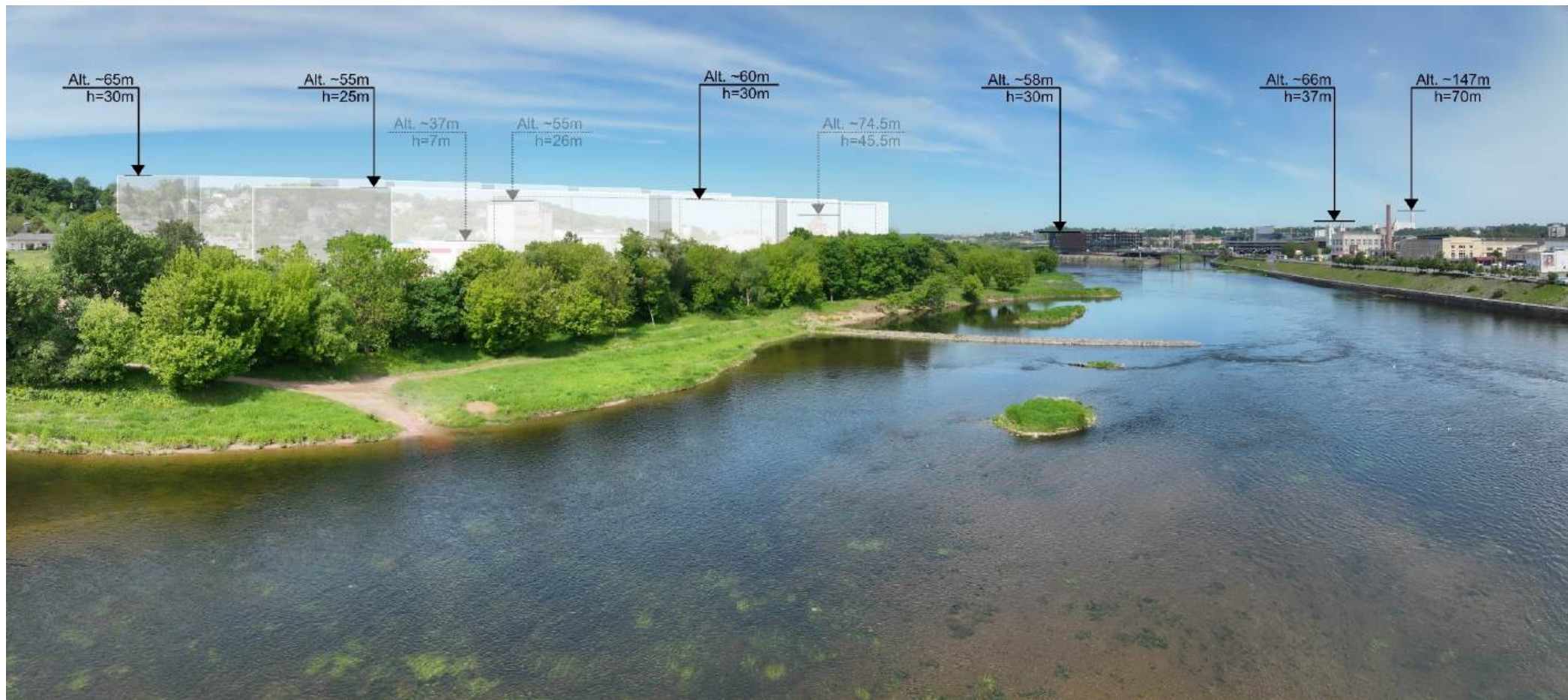
2 pav. Žemosios Fredos teritorijos principinių schematinių užstatymo tūrių ir aukščių preliminarus vaizdas nuo aktualaus apžvalgos taško Nr.1 (žr. pav. Nr.1)

Sprendinių konkretizavimas



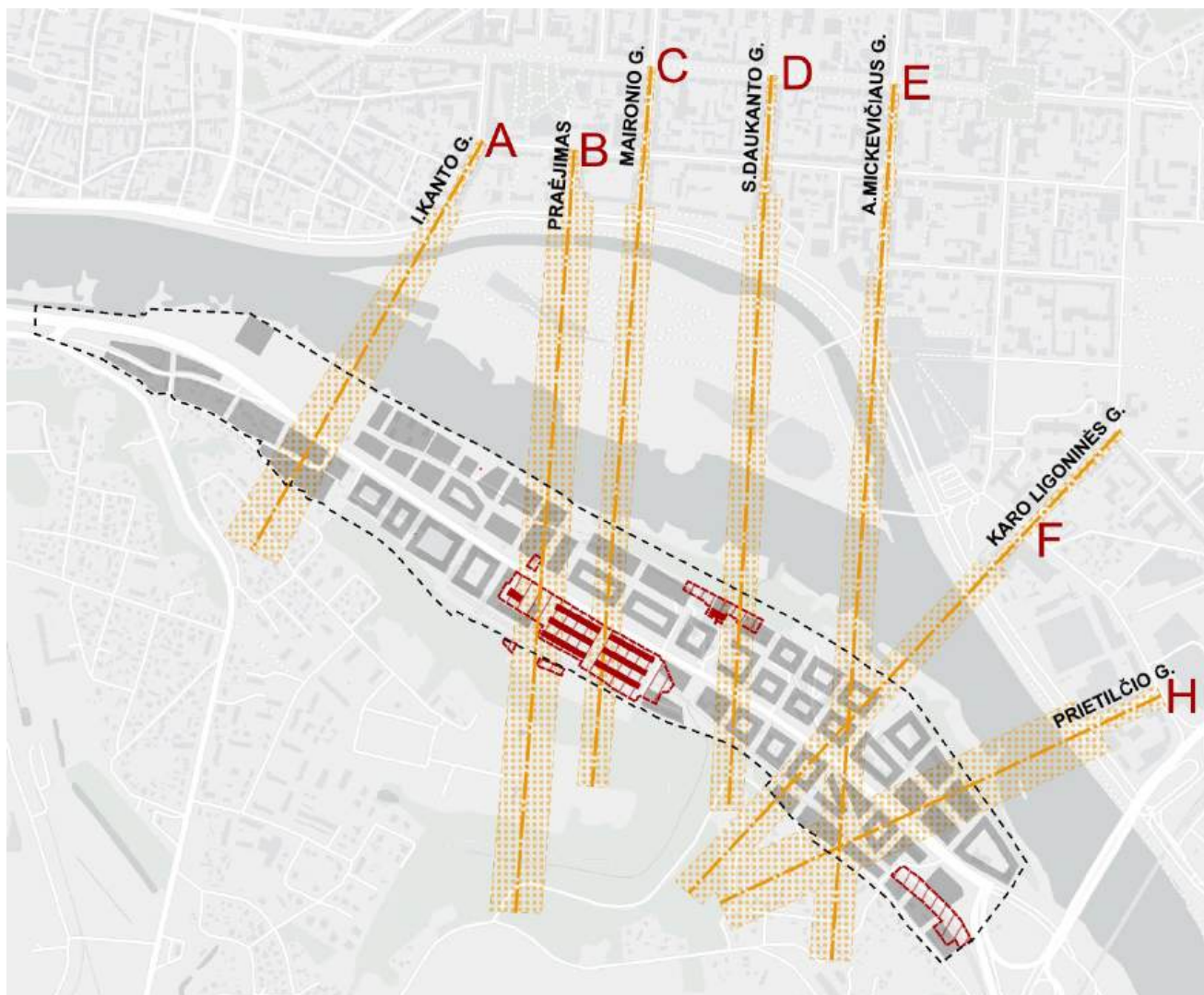
3 pav. Žemosios Fredos teritorijos principinių schematinių užstatymo tūrų ir aukščių preliminarus vaizdas nuo aktualaus apžvalgos taško Nr.2 (žr. pav. Nr.1)

Sprendinių konkretizavimas



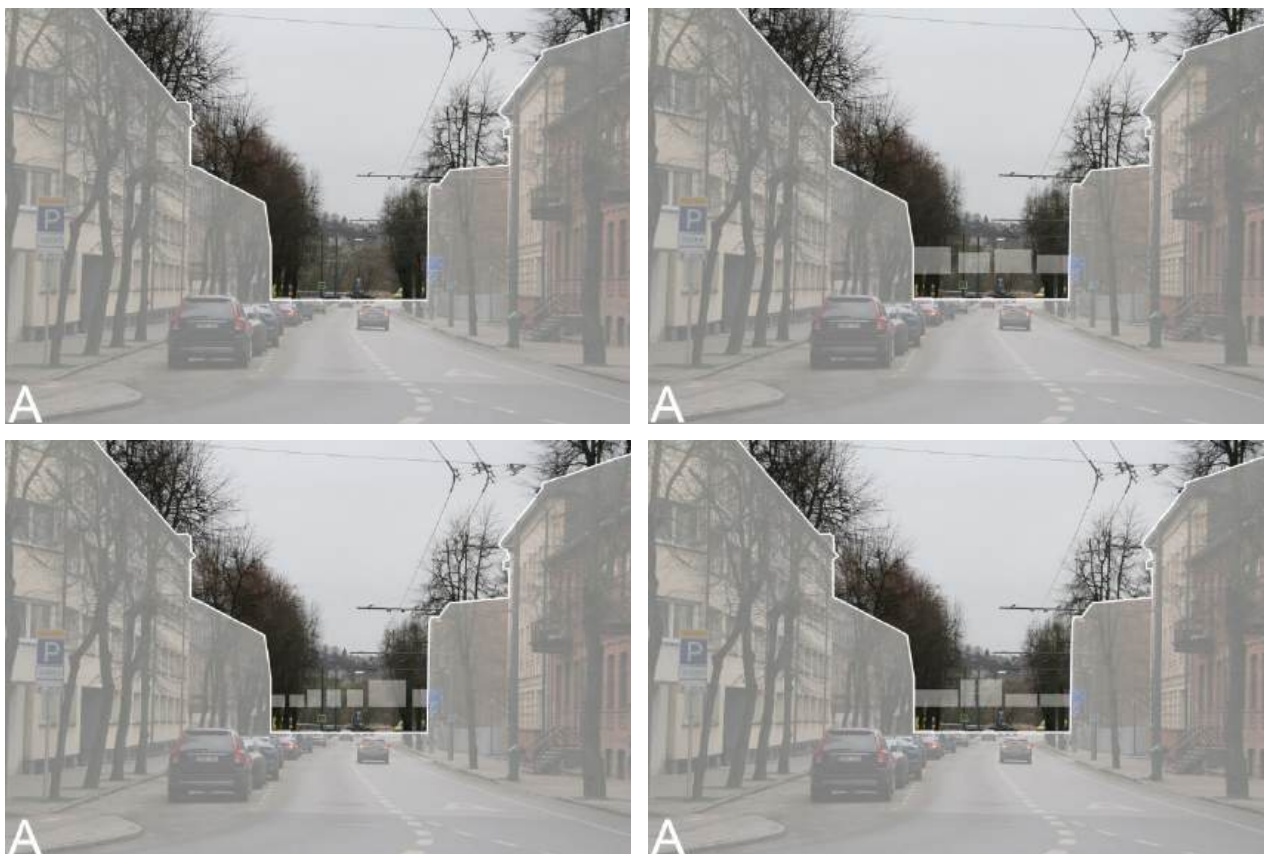
4 pav. Žemiosios Fredos teritorijos principinių schematinių užstatymo tūrų ir aukščių preliminarus vaizdas nuo aktualaus apžvalgos taško Nr.3 (žr. pav. Nr.1)

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 30 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

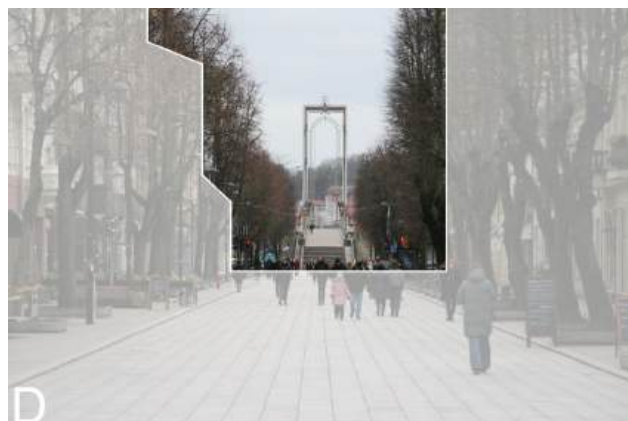
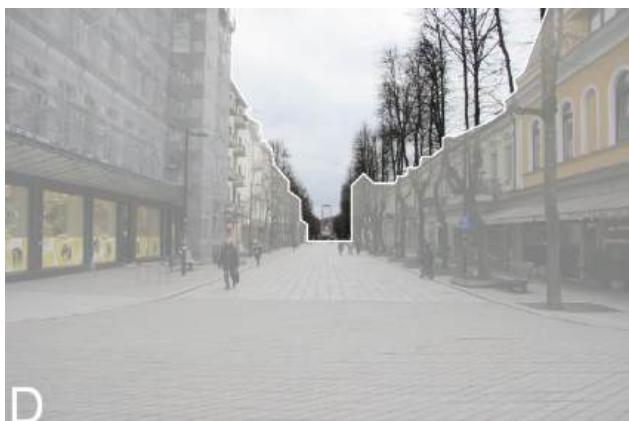


7 pav. Vizualinio koridoriaus nuo (statmeno Kęstučio gatvei) praėjimo prie J. Naujalio muzikos gimnazijos schema. Perspektyvoje žiūrint į Žemosios Fredos teritoriją, viso matomo vaizdo pločio, tik 30%, gali būti užstatyti maksimaliu, toje teritorijoje leistu aukščiu (iki 30 m). Kurioje tiksliai vietoje 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 30 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 30 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 30 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 30 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

PRIEDAS NR. 3.

Kultūros paveldo objektai

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

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.

Sprendinių konkretizavimas

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).

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);

Sprendinių konkretizavimas

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);

VIZUALINĖS APSAUGOS POZONIAI

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).

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 |