

**PAAIŠKINAMASIS RAŠTAS DĖL SPRENDINIŲ TIKSLINIMO
PAGAL INSTITUCIJŲ PASTABAS**

KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS DALIES
(ŽEMOSIOS FREDOS) BENDROJO PLANO KEITIMAS. TPD Nr.: K-VT-19-22-976

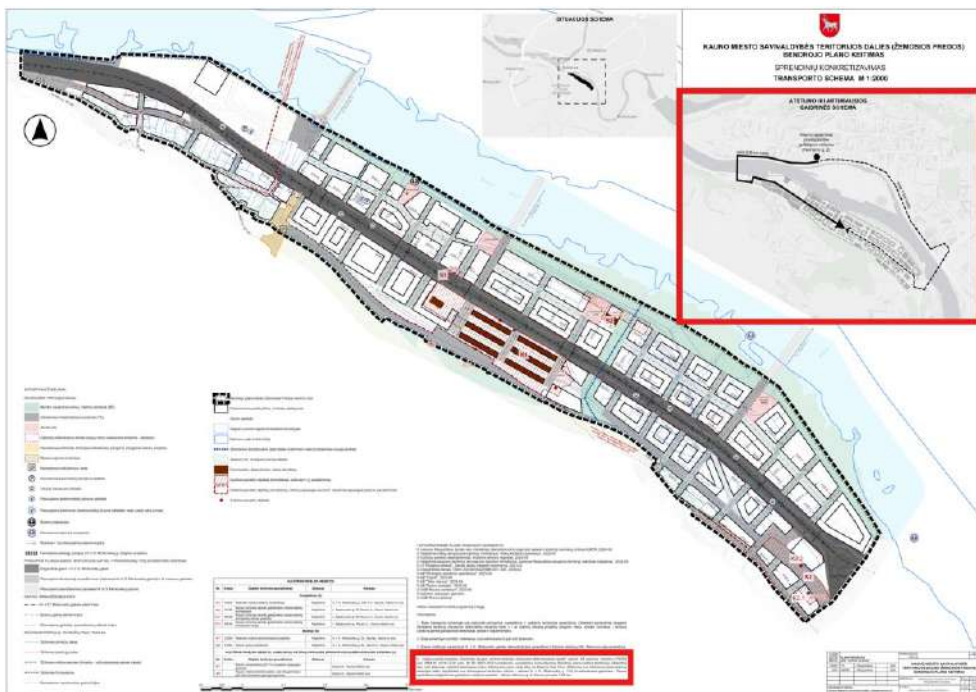
Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos
Teritorijų planavimo komisijos narė
VIRGINIJA SIMANAVIČIENĖ
Neprita 2025-10-01. Nr. REG42346456

1. Išnagrinėjus pateiktą informaciją nustatyta, kad rengiant teritorijų planavimo dokumentus neįgyvendintos „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“ nuostatos, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312. Bendrojo plano aiškinamajame rašte bei brėžiniuose neaptartas priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų (gaisrinių komandų) arba susisiektimo komunikacijų išdėstymas taip, kad atstumas vykstant artimiausiu keliu į tolimesnio įvykio vietą miesto gyvenamosiose vietovėse būtų ne didesnis kaip 5 km.

Aiškinamasis raštas (17 psl.) papildytas:

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, susisiektimo komunikacijos Bendrojo plano keitimo teritorijoje išdėstytos taip, kad atstumas vykstant artimiausiu keliu į tolimesnio įvykio vietą būtų ne didesnis kaip 5 km. Atstumas nuo tolimesnio 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.

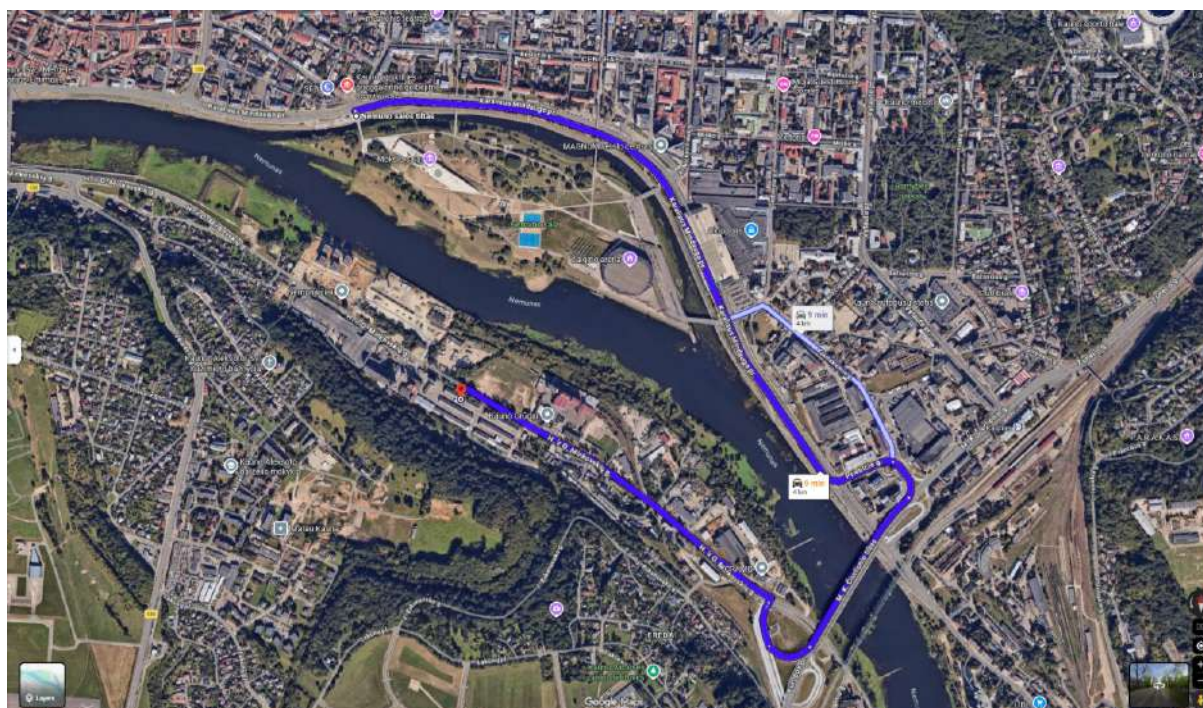
Brėžinyje „Sprendinių konkretizavimas. Transporto schema“ pridėta schema, iliustruojanti, kad nuo teritorijos vidurio iki artimiausios gaisrinės (adresu Nemuno g. 2) yra mažiau nei 5 km kelio atstumas, taip pat pridėta aukščiau minėta pastaba (Nr. 4), ištrauka:



Kelio atstumo informacija:



(duomenys: maps.google.com, žr. 2026-05-27)



(duomenys: maps.google.com, žr. 2026-05-27)

Kauno miesto savivaldybės administracija
Teritorijų planavimo dokumento (TPD NR. K-VT-19-22-976) derinimo išvada
Sprendimas nederinti 2025-10-06. Nr. REG42583088

Miesto tvarkymo skyrius
Vyriausiasis specialistas
ARVYDAS AUGUTIS
Nepritarta 2025-09-24

2. Žemosios Fredos BP keitimo sprendinių (GC3) užstatymo riba patenka ant naujai formuojamo H. ir O. Minkovskių gatvės inžinerinio statinio (žiedo) ribos.

Užstatymo riba atitaukta (apie 3,5 metro), kad nepatektų ant inžinerinio statinio ribos.



3. Neatsižvelgta į Žemės sklypų (jų dalių) ir juose ar nesuformuotoje valstybinėje žemėje esančių statinių, reikalingų žemės sklypui, skirtam H. ir O. Minkovskių gatvės daliai tarp M. K. Čiurlionio tilto ir 3-iosios siurblinės suformuoti, žemės paėmimo visuomenės poreikiams projekto (ZPVP-94990) sprendinius.

Minėtame projekte patvirtintų sklypų dalys (visuomenės poėmiui) kurios patenka į H. ir O. Minkovskių g. projekto statybos ribas yra pažymėtos kaip inžinerinės infrastruktūros koridorių teritorija (TK). BP sprendiniuose nurodytos statybos zonos nepatenka į TK teritoriją, brėžinio ištrauka:

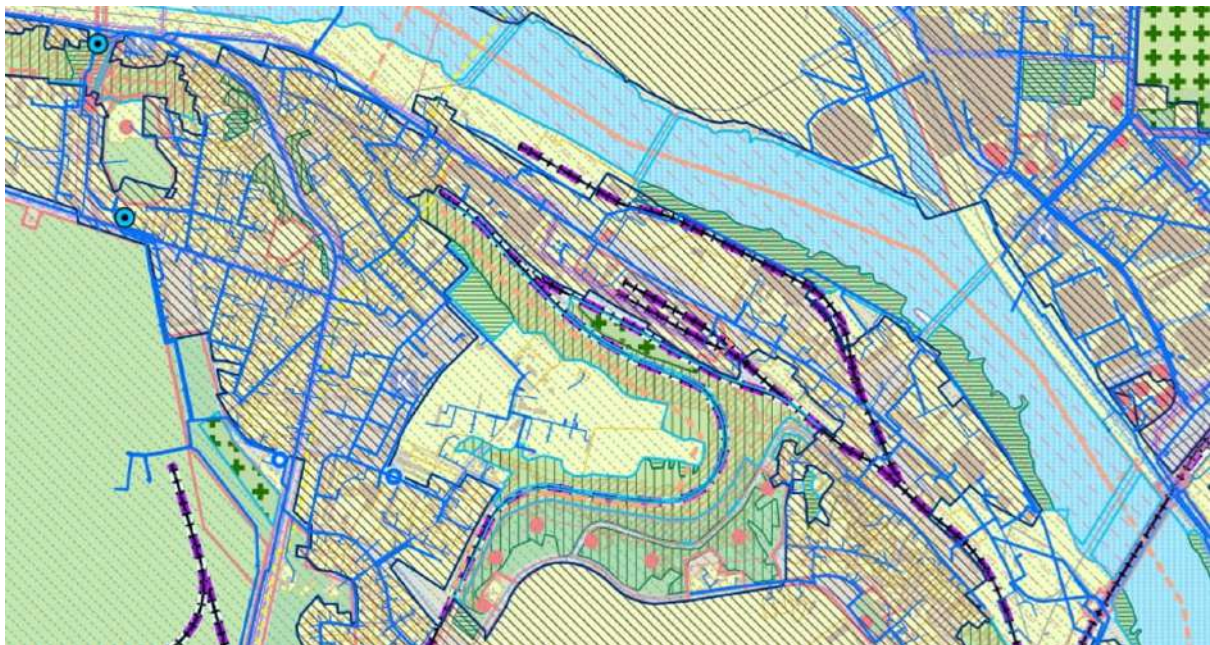


4. Neatsižvelgta į Kauno miesto savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirtinto Kauno miesto savivaldybės tarybos 2022-11-22 sprendimu Nr. T-548, sprendinius (www.planuojustatau.lt sistemoje TPD Nr. SRJ-19-20-365).

Pagal minėto SP vandentiekio tinklų brėžinį BP planuojama teritorija patenka į Aglomeracijos teritoriją ir į Neprioritetinę viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritoriją, Ištrauka žemiau. Šiuo metu Žemosios Fredos teritorija yra viena sparčiausiai besivystančių teritorijų Kauno mieste, todėl galima teigti, kad SP sprendiniai nėra pilnai atspindintys pasikeitusias aktualijas. BP nėra projektuojami inžineriniai tinklai, o tik siūlomos jų trasų vietos ir inžinerinių tinklų koridorių ribos. Žemiau pateiktos pastabos iš inžinerinių tinklų brėžinio.

PASTABA:

1. Siūloma aprūpinimo šilumos tinklais zona (pakoreguotas pagrindas – pagal Kauno m. šilumos tiekimo SP atnaujinimą, patvirt. Kauno m. sav. tarybos 2016-05-03 sprendimu Nr. T-203)
2. Brėžinyje pažymėtos esamų pagrindinių magistralinių inžinerinių trasų vietos, bei siūlomos pagrindinių magistralinių ir skirstomųjų inžinerinių tinklų trasų vietos, bei siūlomos inžinerinių komunikacijų koridorių vietos.
3. Esami skirstomieji tinklai nerodomi (išskyrus šilumos tiekimo tinklus), nes pagal poreikį siūloma juos iškelti.
4. Detalesni inžinerinių tinklų sprendiniai turi būti sprendžiami žemesnių teritorijų planavimo dokumentų rengimo metu ir / arba statybos projektų rengimo metu.
5. 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.



VANDENTVARKOS INFRASTRUKTŪROS SPRENDINIAI

- Aglomeracijos teritorija
- Prioritetinė viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorija
- Neprioritetinė viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorija

5. Neatsižvelgta į Kauno miesto susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo specialiojo plano projekto (www.planuojustatau.lt, TPD Nr. S-RJ-19-22-1105) sprendinius.

Dalyje planuojamos teritorijos rengiamo specialiojo plano sprendiniai (SP) pakoreguoti, kad atitiktų bendrojo plano keitimo sprendinius (BP). Kitose planuojamos teritorijos vietose BP sprendiniai pakoreguoti, kad atitiktų SP sprendinius (ant Prienu g. inžinerinio statinio nebevaizduojamas užstatymas, prie Gintariškių g. ir jos vizualinėje tasoje link Nemuno upės pakoreguota statybos riba, tilto zonoje prie Nemunaičių g. 1 funkcinė zona pakeista iš visuomeninės į inžinerinės infrastruktūros, prie J. Bakausko g. pradžios pakoreguota statybinė zona, kad nepatektų ant gatvės inžinerinio statinio ribų ir kt.) Susisiekimo brėžinyje pagal tai atnaujintos raudonosios linijos.

Akcinė bendrovė "LITGRID"

Teritorijų planavimo komisijos narys

VALERIJUS MAKAROVAS

Nepritarta 2025-09-30. Nr. REG42280952

6. Pažymėti elektros perdavimo linijos apsaugos zoną.

Pažymėta brėžiniuose.

7. [...] grafiniuose sprendiniuose 110 kV elektros perdavimo linijos apsaugos zonoje gali būti pažymėtas tik esamas užstatymas.

Patikslinus brėžinyje aukštosios įtampos (110kV) esamo magistralinio elektros perdavimo kabelio E1 trastos vietą (ištaisyta techninė klaida), preliminarūs pastatų tūriai nepatenka į aukštos įtampos (110 kV) požeminio elektros kabelio apsaugos zoną. Statybos zonos ir statybos ribos grafinis žymėjimas brėžiniuose pakoreguotas ir nepatenka į minėtą apsaugos zoną (išskyrus esamo pastato dalį adresu H ir O. Minkovskių g. 78A). Patikslinta aukštosios įtampos (110kV) esamo magistralinio elektros perdavimo kabelio E1 trastos vieta (prie statomo tilto į Nemuno salą – prie sklypo H ir O. Minkovskių g. 98), parodyta šio kabelio apsaugos zona. Atitinkamai patikslintas Statybos zonos ir statybos ribos grafinis žymėjimas. Patikslinta esamo magistralinio buitinių nuotekų šalinimo tinklo trastos F1 (slėginė) vieta (prie statomo tilto į Nemuno salą). Patikslinta siūlomo magistralinio buitinių nuotekų šalinimo tinklo trastos F1 vieta (prie statomo tilto į Nemuno salą). Ištrauka:



8. Aiškinamajame rašte ir sprendiniuose nėra pateikta informacija apie vykdytą pramoninę veiklą teritorijoje ir su tuo susijusias taršos rizikas, taip pat neįtvirtinta ekogeologinių tyrimų būtinybė. Atsižvelgiant į Ūkinės veiklos teritorijų ekogeologinių sąlygų vertinimo rekomendacijų 19 punktą (LGT direktoriaus 2010-12-16 įsakymas Nr. 1-248), preliminarai pavojingų geologinės aplinkos taršos židinių teritorijose rekomenduojama atlikti ekogeologinį tyrimą pagal Ekogeologinių tyrimų reglamento nuostatas ir įvertinti galimus gruntų fizikinių – mechaninių savybių pokyčius. Taip pat pagal Cheminėmis medžiagomis užterštų teritorijų tvarkymo aplinkos apsaugos reikalavimų 6.2 punktą (Aplinkos ministro 2008-04-30 įsakymas Nr. D1-230), keičiant pramoninės teritorijos paskirtį į gyvenamąją ar rekreacinę, būtina atlikti preliminarų ekogeologinį tyrimą. Prašome bendrojo plano aiškinamąjį raštą papildyti informacija apie vykdytą galimai taršią veiklą teritorijoje bei aiškiai įtvirtinti prievolę atlikti ekogeologinius tyrimus prieš pradedant teritorijos konversiją į gyvenamąją.

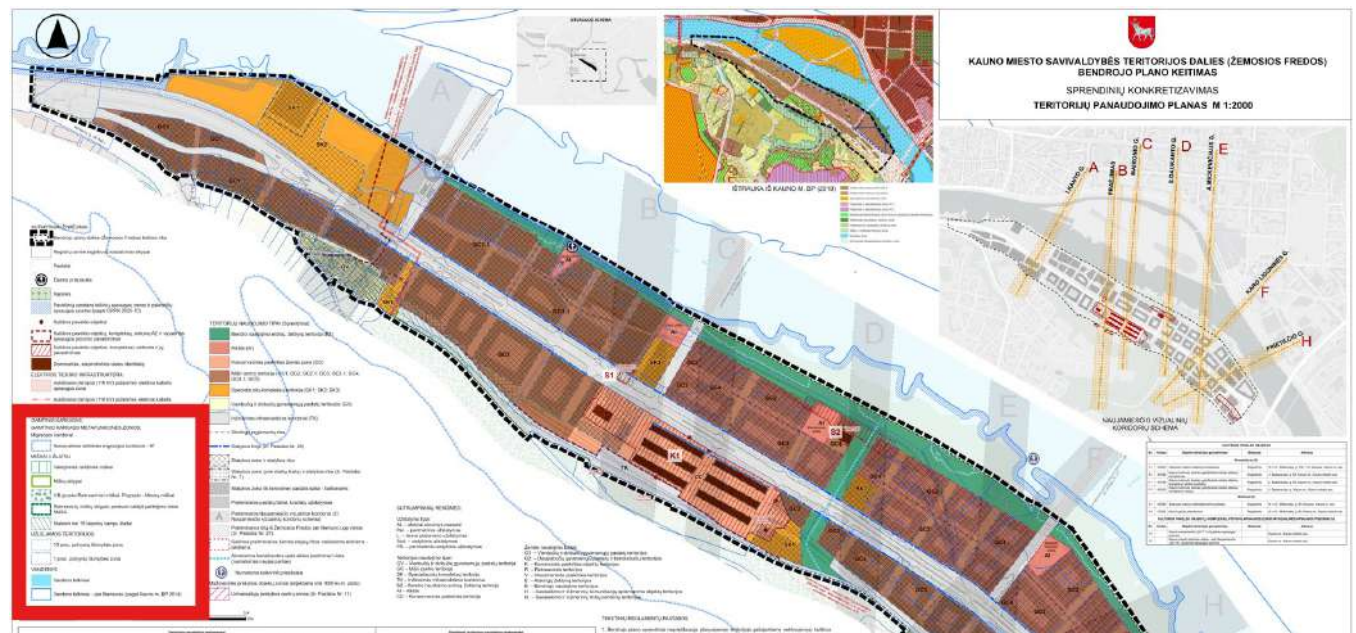
Aiškinamasis raštas papildytas skyreliu Nr. 12 „Ekologinės sąlygos ir užterštumo rizikos“ ir šia informacija: „Istoriškai planuojamoje teritorijoje buvo vykdoma galimai tarši, pramoninė veikla todėl yra galimos dirvožemio ir (ar) gruntinio vandens taršos rizikos. Prieš pradedant teritorijos konversiją į gyvenamąją ar rekreacinę teritoriją, rengiant statybos projektus, būtina atlikti preliminarūs ekogeologinius tyrimus, nustatant galima cheminę taršą bei įvertinant gruntų fizikinių – mechaninių savybių pokyčius. Ekogeologiniai tyrimai turi būti rengiami vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir derinami su atsakingomis institucijomis Nustačius taršą, numatyti bei įgyvendinti atitinkamas teritorijos sutvarkymo (rekultivacijos) ar taršos šalinimo priemonės. Šie reikalavimai taikomi visoms teritorijoms, kuriose buvo ar galėjo būti vykdoma potencialiai tarši veikla.“ Taip pat pateikta papildoma informacija skyriuje „GAMTINIS KARKASAS“

Aplinkos apsaugos agentūra
Teritorijų planavimo komisijos narė
ŽIVILĖ ŠIDIŠKIENĖ
Neprita 2025-09-30. Nr. REG42306516

9. (...) prašome atsižvelgti į nuo 2024-07-01 įsigaliojusį Aplinkos apsaugos įstatymą ir pasikeitusį gamtinio karkaso reglamentavimą, ir prašome papildyti Bendrojo plano sprendinius (aiškinamąjį raštą, brėžinius) taip pat tekstinius reglamentus užtikrinant, (...) taip pat „planuojant gamtinį karkasą, turi būti įvertinamas jo ekologinis potencialas. (...)

10. Neatsakyta į 2022-11-22 Agentūros išduotų teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG251105 4 (...) „Dėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ taikymo, bei Bendrojo plano sprendinių atitikimo Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 99 ir 100 straipsnių nuostatoms, prašome papildyti.

Pagrindinis brėžinys papildytas nacionalinės reikšmės migracijos koridorių grafiniu žymėjimu, paviršinių vandens telkinių apsaugos zonomis. Brėžinyje sutartiniuose žymėjimuose atskirai sugrupuota ir išskirtas gamtinis karkasas. Aiškinamasis raštas atitinkamai papildytas informacija, nauja redakcija perrašytas X skyrius „GAMTINIS KARKASAS“. Atskirais skirsniais išskiriant ir aprašant reikalavimus gamtinio karkaso apsaugai, teritorijų geoekologinio potencialo plėtojimui, ekogeoekologinių sąlygų ir užterštumo rizikų suvaldymui. Brėžinio ištrauka:



Akcinė bendrovė "Lietuvos geležinkeliai"

Teritorijų planavimo komisijos narė

AUŠRA JUNEVIČIŪTĖ

Nepřitarta 2025-10-02. Nr. REG42405757

11. Neatsiřvelgta į 2022-11-18 AB „Lietuvos geleřinkeliai“ išduotų teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG250712 punktą Nr. 1. BP sprendinių GC4, GC3 teritorijos apima AB „LTG Infra“ patikėjimo teise valdomus žemės sklypus (...). Prařome koreguoti BP sprendinius nustatant šioms teritorijoms naudojimo tipą – inřžinerinės infrastruktūros koridoriai.

Žemosios Fredos bendrojo plano keitimo sprendiniai rengiami konversinei teritorijai, nustatant ilgalaikę teritorijos urbanistinę viziją ir vystymo kryptis. Bendrojo plano lygmeniu nustatyti teritorijų naudojimo tipai atspindi planuojamą teritorijos funkcinę struktūrą ateityje ir nėra siejami vien tik su esama žemės naudojimo situacija ar šiuo metu vykdoma ūkine veikla.

AB „LTG Infra“ patikėjimo teise valdomi geleřinkelio infrastruktūros sklypai patenka į konversijos teritoriją, kurioje numatoma miřri centro teritorija, formuojant naują daugiafunkcę miesto centro dalį. Esama geleřinkelio infrastruktūra gali būti naudojama pagal paskirtį iki teritorijos pertvarkymo sprendinių įgyvendinimo, tačiau tai nesudaro pagrindo bendrojo plano lygmeniu atsisakyti konversijos teritorijai nustatyto miřrios centro teritorijos naudojimo tipo.

Aiřkinamasis rařtas papildytas IX skyriaus „Susisiekimasis“ nuostata:

Planuojamoje teritorijoje esanti geleřinkelio infrastruktūra vertinama kaip susiformavusios urbanistinės ir pramoninės struktūros dalis. Bendrojo plano keitimo sprendiniai nenustato esamos geleřinkelio infrastruktūros likvidavimo ar jos naudojimo nutraukimo.

Bendrojo plano keitimu nustatoma ilgalaikę Žemosios Fredos konversijos ir urbanistinės plėtros kryptis. Teritorijos vystymo metu esamos geleřinkelio infrastruktūros išsaugojimo, pertvarkymo, integravimo į vieřšias erdves, pramoninio paveldo objektų sistema ar naudojimo paskirties pakeitimo galimybės nagrinėjamos rengiant žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus bei techninius projektus.

12. BP aiřkinamajame rařte pateikta tekstinių reglamentų pastaba Nr. 4 kelia abejonių, nes nepateikti duomenys, jog geleřinkelio keliai nebus naudojami. Pařymime, kad planuojamoje teritorijoje esanti vieřoji geleřinkelių infrastruktūra yra registruota Lietuvos Respublikos nuosavybės teise ir šiuo metu naudojama pagal paskirtį (...).

Tekstinių reglamentų pastaba Nr. 4 tikslinama ir išdėstoma taip:

4. Vystant kvartalus, teritorijos detalizavimo ir projektavimo metu įvertinti galimybes išsaugoti bei integruoti esamos geleřinkelio infrastruktūros elementus į vieřųjų erdvių ir krařtovaizdžio formavimo sprendinius, išlaikant teritorijos pramoninės raidos identitetą.

13. Prařome papildyti BP tekstinių reglamentų pastabą Nr. 20 šia nuostata (...).

Pastaba Nr. 20 Brėžinyje ir aiřkinamajame rařte pateikta nauja redakcija: Bendrojo plano keitimo teritorijoje rengiant statybos projektus, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais, atskirai įvertinami aplinkos oro tarřos, triukřmo, insoliacijos ir kitų fizikinių veikėnių sukeltos žmogaus sveikatai kenksmingos aplinkos tarřos dydžiai pagal tikslius projektuojamų statinių techninius rodiklius. Nustačius visuomenės sveikatos rizikos veikėnių galimus normuojamų dydžių (lygių) virřijimus, statybos projektuose numatomos ir statybos metu įgyvendinamos skaičiavimais pagrįstos kompensacinės priemonės, įrengiamos statytojo lėřomis ir nekeliančios pavojaus transporto eismo saugai bei žmonių saugumui.

14. Neatsiřvelgta į LTG TPS Nr. 3 ir Nr. 4 punktus. Prařome BP naujai projektuojamus vietinius pravažiavimus iki kvartalų, integruojant pėsčiųjų ir dviračių takus, per geleřinkelių kelius planuoti skirtingais lygiais, ar atlikus pavojaus rizikos vertinimą ir parinkus saugumą didinančias priemones (...).

Bendrojo plano keitimo sprendiniuose nustatoma principinė susisiekimo sistema ir pagrindiniai susisiekimo ryřiai. Bendrojo plano lygmeniu nėra detalizuojami konkretūs susikirtimų su geleřinkelio infrastruktūra techniniai sprendiniai, jų konstrukcinis tipas ar eismo organizavimo priemonės. Konkretūs susikirtimų su geleřinkelio infrastruktūra sprendiniai, jų techniniai parametrai, saugos priemonės, galimas skirtingų lygių

sankirtų poreikis bei atitikties teisės aktų reikalavimams turi būti nustatomi rengiant žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus ir (ar) techninius projektus.

Aiškinamasis raštas papildytas IX skyriaus „Susisiekimas“ nuostata:

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.

15. *Siūlome neplanuoti AB „LTG Infra“ patikėjimo teise valdomuose sklypuose sprendinių, susijusių su sklypų ribų keitimu (...). Jei numatomi tokie sprendiniai, BP AR būtina įrašyti atitinkamą nuostatą.*

Bendrojo plano keitimo sprendiniai nenustato konkrečių žemės sklypų pertvarkymo sprendinių. Konkretūs žemės sklypų formavimo, pertvarkymo ar ribų tikslinimo klausimai sprendžiami vėlesniuose teritorijų planavimo ir projektavimo etapuose. Aiškinamasis raštas papildytas nuostata:

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.

16. *BP grafinėje dalyje, sutartiniuose žymėjimuose, nėra geležinkelio sutartinio ženklo ir nenurodytos Geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonos (...).*

Brėžiniai papildyti geležinkelio infrastruktūros sutartiniais žymėjimais bei sprendinių rengimo metu galiojančiomis Geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonomis. Aiškinamasis raštas papildytas IX skyriaus „Susisiekimas“ nuostata: 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.

17. *Prašome BP AR papildyti šia nuostata (...).*

Aiškinamasis raštas papildyta nuostata: Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 22 straipsnio 2 dalimi, Geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonose Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar susisiekimo ministro nustatyta tvarka numatytais atvejais privaloma gauti geležinkelio infrastruktūros savininko ar valdytojo pritarimą planuojamai veiklai ar projektui.

18. *Prašome patikslinti visus BP grafinės dalies brėžinius, juose neuždengiant / neretušuojuant esamų Lietuvos Respublikos nuosavybės teise priklausančių, AB „LTG Infra“ patikėjimo teise valdomų geležinkelio kelių (...).*

Brėžiniai patikslinti.

19. Žemosios Fredos bendruoju planu numatomas naujas užstatymas Kauno grūdų elevatoriaus (unikalus objekto kodas Kultūros vertybių registre 47293) teritorijoje suardytų kultūros paveldo objekto Kauno grūdų elevatoriaus vertingąją savybę – PV-ŠR krypties siaurojo geležinkelio trasą.

Aiškinamasis raštas papildytas. Bendrojo plano keitimo sprendiniai nenumato kultūros paveldo objekto Kauno grūdų elevatoriaus vertingųjų savybių naikinimo ar jų pašalinimo. Bendrojo plano lygmeniu nustatomi teritorijos naudojimo principai, statybos zonos ir urbanistinės struktūros formavimo gairės, tačiau nėra nustatomi konkretūs architektūriniai, inžineriniai ar teritorijos sutvarkymo sprendiniai.

Kauno grūdų elevatoriaus teritorijoje esančių vertingųjų savybių, įskaitant PV-ŠR krypties siaurojo geležinkelio trasą, išsaugojimo, pritaikymo, integravimo į viešųjų erdvių sistemą ar kitus teritorijos vystymo sprendinius klausimai turi būti sprendžiami rengiant žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus, projektinius pasiūlymus ir (ar) statybos projektus. Atsižvelgiant į pastabą aiškinamasis raštas papildytas 31 ir 32 punktais.

20. KPD nurodo, kad Žemosios Fredos bendrajame plane nepateikta analizė, kaip numatomas užstatymas paveiks planuojamoje teritorijoje esančių kultūros paveldo objektų – Kauno grūdų elevatoriaus (u. k. 47293), Aleksoto malūno administracinio pastato (u. k. 33399), Aleksoto malūno statinių komplekso (u. k. 33400) ir Kauno tvirtovės karinės geležinkelio stoties statinių komplekso (u. k. 48188) kraštovaizdį ir apžvalgos galimybes.

Žemosios Fredos bendrojo plano keitimo sprendiniai numato visų planuojamoje teritorijoje esančių nekilnojamojo kultūros paveldo objektų ir kompleksų išsaugojimą bei integravimą į naujai formuojama urbanistinę struktūrą. Bendrojo plano lygmeniu nėra nustatomi konkretūs architektūriniai, tūriniai, kompoziciniai ar teritorijos sutvarkymo sprendiniai, todėl detalus poveikio vertinimas atskirų kultūros paveldo objektų apžvalgos galimybėms ir kraštovaizdiniui kontekstui bus atliekamas vėlesniuose teritorijų planavimo ir projektavimo etapuose. Papildomai pažymėtina, kad šiuo metu atliekamas Kauno miesto savivaldybės teritorijos dalies (Žemosios Fredos) bendrojo plano keitimo sprendinių poveikio UNESCO Pasaulio paveldo statusą turinčios vertybės „Modernistinis Kaunas: Optimizmo architektūra, 1919–1939 m.“ išskirtinei visuotinei vertei vertinimas (IVV). Vertinimo metu analizuojamas planuojamų sprendinių poveikis kultūros paveldo objektų vizualiniam suvokimui, kraštovaizdžiui, panoramoms ir apžvalgos galimybėms. Parengtos vertinimo išvados bus įtrauktos į bendrojo plano medžiagą ir įvertintos priimant galutinius sprendinius. Atsižvelgiant į pastabą aiškinamasis raštas papildytas 30, 32 ir 33 punktais.

21. KPD nurodo, kad siūlomi užstatymo reglamentai ir statybos zonos gali neigiamai paveikti Kauno centrinės dalies kraštovaizdį, Nemuno slėnį bei Aleksoto šlaitų matomumą.

Žemosios Fredos bendrojo plano keitimo sprendiniuose ypatingas dėmesys skiriamas Nemuno slėnio ir Aleksoto šlaitų vizualiniam suvokimui. Šiuo tikslu aiškinamajame rašte nustatyta vizualinių koridorių sistema, kurios paskirtis yra išsaugoti vizualinius ryšius tarp Kauno Naujamiesčio, Nemuno slėnio ir Aleksoto šlaitų. Bendrojo plano keitimo sprendiniai numato reikšmingų vizualinių koridorių išsaugojimą, o jų zonose taikomi papildomi užstatymo aukščio ribojimai. Todėl bendrojo plano sprendiniai orientuoti į Nemuno slėnio kraštovaizdžio ir Aleksoto šlaitų vizualinio dominavimo išsaugojimą miesto panoramoje. Papildomai pažymėtina, kad šiuo metu atliekamas Kauno miesto savivaldybės teritorijos dalies (Žemosios Fredos) bendrojo plano keitimo sprendinių poveikio UNESCO Pasaulio paveldo statusą turinčios vertybės „Modernistinis Kaunas: Optimizmo architektūra, 1919–1939 m.“ išskirtinei visuotinei vertei vertinimas (IVV). Vertinimo metu papildomai analizuojamas planuojamų sprendinių poveikis kraštovaizdžiui, panoramoms, apžvalgos galimybėms bei vizualiniam ryšiui su Nemuno slėniu ir Aleksoto šlaitais. Parengtos vertinimo išvados bus įtrauktos į bendrojo plano medžiagą ir įvertintos priimant galutinius sprendinius. Atsižvelgiant į pastabą aiškinamasis raštas papildytas 30 ir 33 punktais.

22. KPD nurodo, kad iš pateiktų Žemosios Fredos teritorijos principinių schematinių užstatymo tūrių ir aukščių preliminarinių vaizdų nuo aktualių apžvalgos taškų matyti, kad numatomo aukščio ir tankio užstatymas trukdys apžvelgti Kauno miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčių, saugomas panoramas, dominantes ir kitus saugomus elementus.

Pažymėtina, kad bendrojo plano sprendinių medžiagoje pateikti užstatymo tūrių ir aukščių vaizdai yra principinio bei iliustracinio pobūdžio. Jie skirti teritorijos urbanistinės vizijos ir galimos erdvinės struktūros suvokimui, tačiau nelaikytini galutiniais architektūriniais ar urbanistiniais sprendiniais. Bendrojo plano keitimo sprendiniai nustato teritorijos vystymo kryptis, užstatymo reglamentus ir principines statybos zonas, tačiau nenustato konkrečių projektuojamų statinių architektūros, tikslų tūrių, kompozicinių sprendinių ar galutinių pastatų parametrų. Todėl konkretus poveikis panoramoms, dominantėms ir saugomiems kraštovaizdžio elementams gali būti įvertintas tik rengiant žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus, projektinius pasiūlymus ir statybos projektus. Papildomai pažymėtina, kad šiuo metu atliekamas Kauno miesto savivaldybės teritorijos dalies (Žemosios Fredos) bendrojo plano keitimo sprendinių poveikio UNESCO Pasaulio paveldo statusą turinčios vertybės „Modernistinis Kaunas: Optimizmo architektūra, 1919–1939 m.“ išskirtinei visuotinei vertei vertinimas (IVV). Vertinimo metu nagrinėjamas planuojamų sprendinių poveikis saugomoms panoramoms, dominantėms, vizualiniams ryšiams ir miesto kraštovaizdžiui. Parengtos vertinimo išvados bus įtrauktos į bendrojo plano medžiagą ir įvertintos priimant galutinius sprendinius. Atsižvelgiant į pastabą aiškinamasis raštas papildytas 30 ir 33 punktais.

23. KPD nurodo, kad nebuvo atliktos Žemosios Fredos bendrojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūros (nebuvo rengtas SPAV atrankos dokumentas), todėl nebuvo įvertintos galimos sprendinių pasekmės nekilnojamajam kultūros paveldui.

Žemosios Fredos bendrojo plano keitimo sprendiniai detalizuoja ir konkretizuoja galiojančio Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius bei jiems neprieštarauja. Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano rengimo metu buvo atliktos strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūros, kurių metu buvo vertinamos galimos pasekmės aplinkai, kraštovaizdžiui ir kultūros paveldui. Žemosios Fredos bendrojo plano keitimu nėra formuojami sprendiniai, prieštaraujantys galiojančiam Kauno miesto bendrajam planui ar keičiantys jo esmines koncepcines nuostatas. Papildomai pažymėtina, kad šiuo metu atliekamas Kauno miesto savivaldybės teritorijos dalies (Žemosios Fredos) bendrojo plano keitimo sprendinių poveikio UNESCO Pasaulio paveldo statusą turinčios vertybės „Modernistinis Kaunas: Optimizmo architektūra, 1919–1939 m.“ išskirtinei visuotinei vertei vertinimas (IVV). Šio vertinimo metu papildomai analizuojami kultūros paveldo, kraštovaizdžio, panoramų ir vizualinio poveikio aspektai. Vertinimo išvados bus įtrauktos į bendrojo plano medžiagą ir įvertintos priimant galutinius sprendinius. Atsižvelgiant į pastabą aiškinamasis raštas papildytas 33 punktu.

24. KPD nurodo, kad rengiamo Žemosios Fredos bendrojo plano sprendiniai prieštarauja Kauno miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčių (u. k. 22149), ir jos apsaugos zonos tvarkymo plano (TPD Nr. S-VT-19-22-1061) sprendinių koncepcijai, kuriai 2025-09-29 yra pritarta Kultūros paveldo departamento raštu.

Žemosios Fredos bendrojo plano keitimo sprendiniai parengti vadovaujantis bendrojo plano rengimo metu galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, teritorijų planavimo sąlygomis ir teisės aktų reikalavimais. Pažymėtina, kad Kauno miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčių, ir jos apsaugos zonos tvarkymo plano koncepcija nėra patvirtintas teritorijų planavimo dokumentas. Koncepcijai pritarta planavimo organizatoriaus lygmeniu, tačiau teritorijų planavimo dokumento sprendiniai šiuo metu nėra patvirtinti teisės aktų nustatyta tvarka ir nėra įsigalioję. Todėl rengiant Žemosios Fredos bendrojo plano keitimą buvo vadovaujamasi šiuo metu galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais ir teisės aktais. Papildomai pažymėtina, kad Žemosios Fredos bendrojo plano keitimo sprendiniai numato planuojamoje teritorijoje esančių kultūros paveldo objektų išsaugojimą, jų integravimą į naujai formuojamą urbanistinę struktūrą, vizualinių ryšių išsaugojimą bei kultūros

paveldo vertingųjų savybių apsauga, todėl kultūros paveldo apsaugos aspektai bendrojo plano sprendiniuose yra įvertinti. Atsižvelgiant į pastabą aiškinamasis raštas papildytas 27-33 punktais.

25. Kiti pakeitimai:

Atnaujinti žemės sklypų kadastro duomenys pagal aktualią informaciją.

Pakoreguota statybos linija ties sklypu Nemunaičių g. 1, ją sutrumpinant.

Atnaujinti Nekilnojamojo turto registro ir kadastro duomenys (2026-06-02). Atsižvelgiant į naujai suformuoto žemės sklypo ribas, patikslintas Uosto aikštės teritorijos grafinis žymėjimas (siūlomų sklypų aikštei formuoti ribos).

Patikslintas inžinerinių tinklų koridoriaus žymėjimas, ištaisant techninio pobūdžio netikslumus.

Atnaujinus elektros tinklų trasos duomenis tilto prieigose, patikslinta elektros tinklų schema. Atitinkamai pakoreguota ir schematiškai pavaizduota buitinių nuotekų tinklų trasa. Šie pakeitimai yra techninio pobūdžio ir nekeičia bendrojo plano sprendinių esmės bei numatytų inžinerinės infrastruktūros vystymo principų.