

**AUKŠTYBINIŲ PASTATŲ IŠDĖSTYMO KAUNO MIESTO  
SAVIVALDYBĖS  
TERITORIJOJE SPECIALIOJO PLANO PAKEITIMAS**

**ETAPAS: PARENGIAMASIS IR TERITORIJŲ PLANAVIMO  
DOKUMENTO RENGIMO**

**STADIJA: ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ**

**DALIS: AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**Plano pavadinimas:**

**„Aukštybinių pastatų išdėstymo Kauno miesto savivaldybės teritorijoje  
specialiojo plano pakeitimas“**

**Planavimo organizatorius: Kauno miesto savivaldybės administracija**

Laisvės al. 96, LT-44251, Kaunas, Tel.: (37) 42 54 52, Faksas: (37) 42 54 52,  
el. paštas savivaldybe@kaunas.sav.lt

**Plano rengėjas: UAB „Miesto planas“**

Spaustuvininkų g. 11, LT-44307, Kaunas, Tel./Fax.: (37) 202643

el. paštas [info@miestoplanas.lt](mailto:info@miestoplanas.lt)

**Projekto vadovas: Evaldas Barzdžiukas, kv. atest. Nr. A307**

## **ĮVADAS**

Aukštybinių pastatų išdėstymo Kauno miesto savivaldybės teritorijos specialiojo plano pakeitimas (toliau Planas) rengiamas vadovaujantis:

- Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2008 m. spalio 6 d. Įsakymu Nr. A-3536;
- Aukštybinių pastatų išdėstymo specialiųjų planų rengimo taisyklėmis (toliau – Taisyklėmis) reglamentuojančiomis aukštybinių pastatų išdėstymo miestuose specialiųjų planų rengimą, viešą svarstymą, derinimą, tikrinimą, tvirtinimą ir keitimą bei planavimo proceso dalyvių tarpusavio santykius Plano rengimo procese ir procedūrose. LR Aplinkos ministro 2004 m. gegužės 5d. Įsakymas Nr. D1-246 ir 2005 m. vasario 4 d. Įsakymas Nr. D1-58.

## **PLANAVIMO TIKSLAI IR UŽDAVINIAI**

Parengti aukštybinių pastatų išdėstymo Kauno miesto savivaldybės teritorijoje specialiojo plano pakeitimą koreguojant esamą Kauno miesto teritorijos aukštybinių pastatų išdėstymo planą, kuris yra patvirtintas

Kauno miesto savivaldybės tarybos 2007m. kovo 1 d. sprendimu Nr. T-69.

1. Identifikuoti naujas ir revizuoti bei koreguoti nustatytas aukštybinių pastatų užstatymo zonas ir/ar jų išdėstymo vietas, ir suformuoti aukštybinių pastatų urbanistinės koncepcijos principines nuostatas bei pagrindimą(motyvaciją);
2. Nustatyti planavimo priemones užtikrinančias Senamiesčio ir Naujamiesčio vizualinio identiteto vertingų bruožų išsaugojimą;
3. Sudaryti prielaidas harmoningam aukštybinių pastatų išdėstymui mieste, apsaugant ir harmoningai plėtojant bendruosius miesto urbanistinės struktūros komponentus (siluetą,panoramas);
4. Patikslinti įvairių miesto teritorijų plėtros sąlygas, susijusias su aukštybinių pastatų statybos galimybėmis;
5. Patikslinti priemones ir apribojimus, užtikrinančius miesto identitetą formuojančių veiksnių, gamtos ir kultūros vertybių išsaugojimą.

## **PLANO RENGIMO TEISINIS PAGRINDAS**

Kauno miesto savivaldybės teritorijoje galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

1. bendrųjų planų: Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas (jo pakeitimai), patvirtintas Kauno miesto savivaldybės tarybos 2003-05-29 sprendimu Nr. T-242;
2. specialiųjų planų: Aukštybinių pastatų išdėstymo Kauno miesto savivaldybės teritorijoje specialusis planas, patvirtintas Kauno m. Savivaldybės 2007-03-01 sprendimu Nr. T-69;
3. Nemuno ir Neries pakrančių strateginio vystymo urbanistinė koncepcija (1995m.);
4. Aukštybinių pastatų išdėstymo specialiųjų planų rengimo taisyklės (toliau–Taisyklės) reglamentuojančios aukštybinių pastatų išdėstymo miestuose specialiųjų planų rengimą, viešą svarstymą, derinimą, tikrinimą, tvirtinimą ir keitimą bei planavimo proceso dalyvių tarpusavio santykius Plano rengimo procese ir procedūrose. LR Aplinkos ministro 2004 m. gegužės 5d. Įsakymas Nr. D1-246 ir 2005 m. vasario 4 d. Įsakymas Nr. D1-58;
5. Nekilnojamųjų Kultūros vertybių teritorijų ir apsaugos zonų planai;
6. Aplinkosaugos institucijų ir valstybinių parkų, valstybinių ir biosferos rezervatų direkčių kompetencijai priskirti reikalavimai - vadovautis „Spec. žemės ir miško naudojimo sąlygomis“, patv. LRV 1992 05 12 nutarimu Nr. 343 (Žin., 1992, Nr. 22-625;1996, Nr. 2-43).

## **1. PARENGIAMASIS ETAPAS**

Parengiamajame etape buvo surinkti ir susisteminti duomenys apie išduotas planavimo sąlygas, rengiamus ir parengtus detaliuosius, specialiuosius planus, kuriuose yra numatoma aukštybinių pastatų statyba Kauno miesto teritorijoje. (žiūr. brėž. Nr. 2 „Projektuojami aukštybiniai pastatai“).

Išanalizavus teritorijų planavimo dokumentus buvo nustatyta, kad 2007-2008 m parengti ir patvirtinti aukštybinių pastatų detalieji planai atitinka Aukštybinių pastatų išdėstymo Kauno miesto savivaldybės teritorijoje specialiojo plano, patvirtinto Kauno m. Savivaldybės 2007-03-01 sprendimu Nr. T-69 reglamentus. Išnagrinėjus arčiau miesto centro esančių teritorijų, bei kitų aktyviųjų miesto teritorijų plėtros investicines programas, bei išklausius suinteresuotų verslo, o taip pat bendruomenės atstovų ir specialistų nuomonės darytina išvada, kad Aukštybinių pastatų išdėstymo Kauno miesto savivaldybės teritorijoje specialusis planas parengtas neįvertinus realių aukštybinių pastatų plėtros galimybių ir tik iš dalies tenkina investicinėmis programomis pagrįstą aukštybinių pastatų plėtros poreikį Kauno mieste. Aukštybinių pastatų išdėstymo Kauno miesto savivaldybės teritorijoje specialusis planas, nepagrįstai griežtai reglamentuojantis aukštybinių pastatų statybos plėtrą, dėl anksčiau įvardytų priežasčių netenkina nūdienos visuomenės socialinių bei ekonominių poreikių, tai pat iš dalies nepagrįstai riboja investuotojų poreikį plėtoti gyvenamosios ar kitos paskirties aukštybių statinių statybą Kauno miesto teritorijoje tokiai statybai tinkamose vietose. Tai sudaro prielaidas atsirasti konfrontacijai tarp miesto valdžios ir potencialių investuotojų, iš dalies riboja miesto kokybinę plėtrą bei galimai neigiamai įtakoja miesto identiteto formavimo procesą.

Atsižvelgiant į anksčiau įvardytą, darytina išvada, kad Aukštybinių pastatų išdėstymo Kauno miesto savivaldybės teritorijoje specialųjį planą tikslinga koreguoti patikslinant bei, esat reikalui, keičiant jo reglamentus, o taip pat papildant aukštybinių pastatų išdėstymo schemą naujomis urbanistiškai ir ekonomiškai pagrįstomis aukštybinių pastatų plėtros teritorijomis.

## **2. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO RENGIMO ETAPAS – ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ**

Parengiamajame etape surinktų ir susistemintų duomenų pagrindu buvo atlikta Kauno miesto teritorijų įvertinimo pagal investicines ir plėtros galimybes analizė:

- įvertintas Kauno miesto teritorijų esamo užstatymo pobūdį, identifikuotos teritorijos ir žemės sklypai jau užstatyti aukštybiniais pastatais;
- atskleisti miesto identiteto pagrindinius bruožai identifikuojant vertingus miesto urbanistinės struktūros komponentus- silueto ypatumus, vertingas panoramas, jų dominantes, išskiriant gamtinio karkaso savitumo pagrindinius bruožus, identifikuojant kultūros paveldo objektus ar vertingas teritorijas, formuojančias miesto identitetą bei didinančias miesto patrauklumą;
- identifikuotos menkai įsisavintos teritorijos, o taip pat teritorijos užstatytas menkaverčiais ar fizikai ir morališkai susidėvėjusiais pastatais, įvertintos užstatymo aukštybiniais pastatais galimybės bei tikslingumas atsižvelgiant į tos teritorijos svarbą bei investicinį patrauklumą;
- išaiškintas aukštybinės statybos poreikis Kauno mieste.

## 2.1. MIESTOVAIZDŽIO FORMAVIMĄ ĮTAKOJANČIŲ GALIOJANČIŲ TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIŲ ANALIZĖ

Lietuvos bendrasis planas nurodo, kad Kaunas yra 1 lygmens – valstybinio bei makroregioninio ir tarpvalstybinio lygmens centro sudėtinė dalis. Šis centras formuojamas, jungiant sostinės Vilniaus ir Kauno ekonominius, socialinius ir demografinius potencialus. Kaunas yra apibūdintas kaip T (tarptautinės) kategorijos metropolinis centras. Integruoto urbanistinio Vilniaus-Kauno metropolinio centro pagrindinis formavimo principas yra vieningų interesų erdvių kūrimas.

Kaunas yra antras pagal dydį ir reikšmę Lietuvos miestas, kuriame koncentruojasi didelė dalis Lietuvos pramoninio (tekstilės, chemijos, lengvosios pramonės, maisto produktų gamybos ir perdirbimo pramonės), techninio bei mokslinio Lietuvos potencialo centras. Kaunas dislokuojasi arti geografinio Lietuvos centro, dviejų didžiųjų Lietuvos upių – Nemuno ir Neries santakoje ir abipus jos. Kauno istorinis centras, įsikūręs Nemuno ir Neries santakoje – Senamiestis ir Naujamiestis (unikalus savo tarpukario architektūros vertybėmis) – antrasis savo verte Lietuvoje. Kauno miestas yra svarbus tranzito mazgas pagrindinių Lietuvos vidaus ir tarptautinės reikšmės susisiekimo kelių sankirtoje. Ties Kaunu susikerta dviejų Europos transporto koridorių – 9-ojo (Via Baltica) ir 1-ojo trasos. Be to Kaunas yra Lietuvos upių uostas bei geležinkelio transporto mazgas. Karmėlavos tarptautinis oro uostas bei Aleksoto oro uostas sudaro palankias sąlygas plėtoti oro transportą.

Respublikinio ir tarptautinio lygmens teritorijų planavimo dokumentuose išskirtos svarbiausios Kauno kaip metropolinio centro vystymo prioritetinės kryptys:

-susisiekimo ir logistikos plėtra modernizuojant ir plėtojant geležinkelius, rekonstruojant ir plėtojant kelius, didinant oro uostų tarptautinį konkurencingumą;

- Kauno kaip šalies žemės ūkio bei jo produktų gamybos ir perdirbimo centro plėtra;

- aukštomis technologijomis paremtos pramonės plėtra, smulkaus ir vidutinio verslo plėtros skatinimas komercijos ir paslaugų srityse;

-Kauno kaip šalies kultūros, mokslo ir studijų centro plėtra, turizmo infrastruktūros plėtra.

Kauno miestas-Kauno apskrities administracinis centras – yra didžiausias Kauno apskrities miestas gyventojų skaičiumi, svarbiausias apskrities gamybos ir verslo, kultūros, mokslo ir studijų centras.

Kauno arealas yra teritoriškai ir funkciškai tarpusavy susijusi urbanistinė sistema, kurios arealas užima apie 2600 km<sup>2</sup>. Jo riba eina ties Kėdainiais, Jonava, Kaišiadorimis, Prienais, Vilkija, Babtais.

Kauno miestas glaudžiai susijęs su priemiestinėmis teritorijomis, kuriose yra išsidėstę Abi Kauno miesto žemutinės terasos urbanistinės morfostruktūros teritorijos dėl jų kraštovaizdinės, urbanistinės ir istorinės vertės yra įrašytos į Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros vertybių registrą urbanistikos vertybių statusu (Senamiestis – U15, Naujamiestis – U30). Svarbūs miesto infrastruktūros objektai: pagrindinės miesto kapinės Karmėlavoje, Kauno tarptautinis oro uostas Karmėlavoje, Kauno laisvoji ekonominė zona, miesto vandenvalos nuotekų dumblo utilizavimo laukai Ežerėlyje, pagrindinis miesto sąvartynas Lapėse, svarbiausios miesto rekreacinės zonos esančios prie Kauno marių, Nemuno, Neries, Nevėžio, Jiesios upių ir kitose vietovėse.

Kauno arealo erdvinės sistemos pagrindinė plėtros strateginė kryptis – nedidinti centrinio branduolio, nurodytomis kryptimis optimaliai plėtoti arealo miestelius, esančius aktyvioje ir stabilioje zonoje, administracines ir kitas aukštesnes socialines funkcijas sutelkti gerai pasiekiamose vietovėse.

Kauno arealo ir Kauno m. urbanistinė struktūra plėtojama žvaigždiniu principu. Tokią plėtrą sąlygoja Kauno miesto centriška padėtis šalyje, kur miesto aktyviosios erdvės ir interesai plėtojasi visomis kryptimis – link Marijampolės, Vilniaus, Klaipėdos, Alytaus ir Ukmergės. Arealo jungtys – autokeliai, geležinkelis. Į Kauną iš priemiestinių teritorijų atvyksta dirbti apie 35 proc. žmonių nuo bendro Kauno m. dirbančiųjų skaičiaus. Šis procentas santykinai priklauso nuo gyvenamosios vietovės atstumo iki miesto ir svyruoja nuo 10 – 20% (Vilkija, Vandžiogala, Babtai) iki 60 – 70% ir daugiau (Karmėlava, Rokai, Užliedžiai ir kt.) dirbančiųjų. Kauno miesto Bendrajame plane bei kituose miesto lygmens teritorijų planavimo dokumentuose išskirtos Kauno miesto plėtros kryptys:

- plėtoti funkciškai ir teritoriškai tolygią miesto struktūrą, garantuoti efektyvų miesto teritorijos panaudojimą, optimalią susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros plėtrą;
- garantuoti kokybiškos miesto socialinės aplinkos vystymą
- garantuoti gamtos bei kultūros vertybių tausojimą, eksponavimą, tinkamą naudojimą.

## **2.2. MIESTO TERITORIJŲ VIZUALINIAI YPATUMAI, ĮVERTINANT AUKŠTYBINĖS STATYBOS PLĖTOJIMĄ. MIESTO TERITORIJŲ ĮVERTINIMAS PAGAL INVESTICINES IR PLĖTROS GALIMYBES**

### **2.2.1. Europos miestų patirtis**

Europos istoriniai miestai išsaugojo gana griežtas plėtros tendencijas. Jie plėtojami maksimaliai išsaugant vertingus identiteto bruožus, tačiau ekonominės, socialinės ir kultūrinės globalizacijos aplinkybėmis urbanistinės aplinkos pokyčiai tampa nebeišvengiami.

XXI a. Pradžioje miestų modernizacija pakrypo dvejopa linkme:

1. miestai, turintys išskirtinius gamtinius ir kultūrinius išteklius, pasirinko ekologinės kokybės plėtros prioritetus ir aukštybinės statybos reglamentavimą,

2. besivystantys ir neturintys išskirtinių gamtinių ir kultūrinių išteklių, miestai, pasuko ekonominės bei socialinės plėtros orientuotos į aukštybinės statybos prioritetus variantą.

Industrinio bumo metais Europoje pradėta modernizuoti istorinius centrus, daugiaaukščiais pastatais užstatė po II pasaulinio karo paliktas dykvietes. Seno ir naujo konfliktas Europos istoriniuose miestuose tęsėsi keletą dešimtmečių. Daugiaaukščių gyvenamųjų namų statybos Europoje mastai stipriai išaugo po Antrojo Pasaulinio karo VI-VII dešimtmečiais. Šią tendenciją paskatino išaugęs gyvenamojo ploto poreikis miestuose (šiuo metu Vokietijoje daugiaaukščiai gyvenamieji sudaro apie 6% gyvenamojo ploto). Nuo 1945 m. iki paskutiniojo amžiaus dešimtmečio išsivysčiusiose Europos šalyse buvo pastatyta apie 15 proc. mažiau daugiaaukščių gyv. namų ploto nei menčiau išsivysčiusiose Europos šalyse ( laikotarpyje iki Antrojo Pasaulinio karo ši proporcija buvo atvirkštinė). Paradoksalu, tačiau menčiau išsivysčiusiose Europos šalyse aukštybinių gyvenamųjų pastatų gyvenamasis plotas gerokai (apie 2 kartus) viršija labiau išsivysčiusių Europos šalių aukštybinių gyvenamųjų pastatų gyvenamąjį plotą.

XX a. pabaigoje Europoje susirūpinta paveldo vertybių apsauga ir eksponavimu taip pat turizmo plėtra. Tuomet imta rengti naujas istorinių centrų renovacijos, atnaujinimo ir respektavimo programas. Pradėta taikyti nauja istorinių miestų plėtros koncepcija, paremta senųjų ir naujųjų miesto dalių teritoriniu atskyrimu regimuoju atstumu ir keičianti dispersinį aukštybinių pastatų išdėstymą į koncentruotą aukštybinės statybos išdėstymą. Tokia Europos istorinių miestų modernizacijos metodika, leidžianti suvokti seno ir naujo vizualinius kontrastus ir spręsti seno ir naujo fizinio kontakto konflikto problemas, tapo XXI a. besikeičiančių istorinių miestų subalansuotos plėtros prioritetu.

Taigi besikeičiančioje istorinių miestų terpėje imta ieškoti tinkamų vietų naujai urbanistinei ir architektūrinei vertei sukurti ir tinkamai ją eksponuoti, tokiu būdu padedant visuomenei vizualiai susivokti - ką praeitis palieka ir ką teikia šiandienos galimybės. Iš esmės pakito istorinių miestų suvokimas ir paveldo vertybių bei gamtinio karkaso autentiškumo apsaugos samprata. Šiandien jau nebekeliamas klausimas, ar istoriniuose miestuose reikia ir ar juose gali būti aukštybiniai pastatai, tačiau ieškoma atsakymo: kaip išspręsti apsaugos ir plėtros konfliktą sparčiai besikeičiančioje ekonominėje, socialinėje ir kultūrinėje istorinių miestų aplinkoje. XX a. vyravusią praeities vertybių neliečiamumo nuostatą – „saugoti draudžiant“ – pakeitė paveldo atgaivinimo naudojant nuostatą – „saugoti naudojant“. Tačiau negalima pamiršti, kad siekiant

istorinio miesto subalansuotos plėtros, negali būti taikomi vienodi urbanizmo principai, būtina pagrįstai nustatyti individualią to miesto modernizacijos ir aukštybinės statybos vystymosi kryptį, įvertinant to konkretaus miesto gamtinį, kultūrinį bei ekonominį potencialą ekologinę kokybę. Tik tuo atveju galima sulaukti maksimalaus teigiamo efekto.

## **2.2.2. Lietuvos didžiųjų istorinių miestų centrų plėtros galimybių apžvalga**

Sovietmečiu sparčiai plėtojant statybas laisvose priemiesčių teritorijose, Lietuvos didžiųjų miestų centrinės dalys sustingo, tapo apleistos ir nepatrauklios. Po Nepriklausomybės atkūrimo, privatus kapitalas, siekdamas komercinės ir ekonominės naudos, ėmė intensyviai veržtis į centrinės miestų dalis. Privataus kapitalo investicijos, nukreiptos ekstensyviai užstatytą teritoriją, miestų centrų apstatymo tankinimui ir modernizavimui o taip pat aukštybinių pastatų statybai, atnešė ne tik ekonominę naudą, bet istoriniuose miestuose sukėlė daugybę konfliktų tarp seno apsaugos ir urbanistinės plėtros. Todėl siekiant suformuoti aukštybinės statybos strategiją, leidžiančią subalansuotai plėtoti Lietuvos istorinių miesto įvaizdį, didinant jų apstatymo intensyvumą, investicinį patrauklumą ir ekonominę sėkmę, būtina išsiaiškinti:

1. kokia istorinių miestų plėtros prioritetingą kryptį reikėtų pasirinkti?

2. kaip subalansuoti ir patenkinti rinkos ekonomikos interesus, suderinti miesto modernizacijos poreikį nepakenkiant miesto identitetui ir istoriniam miestovaizdžiui?

3. koks aukštybinės statybos poreikis ir kur galėtų būti statomi aukštybinių pastatai, nepadarant žalos istoriniam miestovaizdžiui ?

Analizuojant **Vilniaus** miesto centrinės dalies plėtros galimybes aukštybinių statinių statybos aspektu pažymėtina, kad Neries upė, fiziškai skiria senąją ir naująją miesto dalis regimuoju atstumu. Kairiojoje Neries pusėje esančios urbanistikos ir architektūros paveldo vertybės (Istorinis miesto centras) bei geriausiai išlikusios Naujamiesčio vertybės vizualiai atskirtos nuo dešinėsios pusės lokalinės reikšmės ir didžiulio amortizacijos laipsnio urbanistikos paveldo teritorijų (Šnipiškės) sudaro palankias galimybes išsaugoti senąją miesto dalį kairėje Neries pusėje bei plėtoti naująjį miesto centrą užstatant jį aukštybiniais pastatais dešinėje upės pusėje.

**Klaipėda** iš kitų Lietuvos istorinių miestų išsiskiria tik jai būdingomis statybinių medžiagų panaudojimo tradicijomis, urbanistikos ir architektūros paveldo stilistika ir lokalizacija, uostu, geografinė situacija.. Istorinė miesto dalis apibus Danės upės besiremianti į pilies teritoriją ir uostą iš šiaurės pusės yra apsupta įvairaus aukščio menkaverčiais sovietmečio laikotarpio statiniais. Miesto panoramos, apžvelgiamos iš jūros, Kuršių marių, nuo Kuršių Nerijos krantinių bei iš rytinių įvažiavimų į miestą, neturi išskirtinių vertingų vizualinių akcentų. Miestui stinga semantinę funkciją įprasminančių simbolių. Šiuo atveju gali būti taikomi du alternatyvūs miesto modernizacijos ir konversijos būdai: 1) „Apverstų akėčių“ principas, leidžiantis aukštybiniais pastatais pagarbiu atstumu dispersiškai apjuosti miesto istorinį branduolį tam panaudojant sovietmečio laikotarpio menkaverčiais pastatais apstatytas teritorijas; 2) koncentracijos ir semantizacijos principas, leidžiantis vienu išskirtiniu aukštybiniu statiniu-fokusine dominante arba centruota kelių aukštybinių pastatų grupe, išryškinti uostamiesčio identitetą. Tuo atveju, kitose teritorijose derėtų vengti aukštybinių pastatų – dominančių atsiradimo, derėtų išsaugoti foninio apstatymo aukštį įvedant pavienius vizualinius akcentus.

## **2.2.3. Bendrų tendencijų trumpa apžvalga ir prognozės. Kaunas.**

Šiuo metu ne tik Lietuva bet ir visas pasaulis išgyvena dar neregėtą ekonominį nuosmukį, bei patiria sunkiai prognozuojamus socialinius pokyčius, sukeliančius daugybę konfliktų tarp

nusistovėjusių įprastų vertinimo kriterijų. Todėl šiuo metu ypač sudėtinga prognozuoti būsimą ekonomikos kreivę bei bendruomenių socialinius poreikius.

Per pastarąjį 12 mėn. laikotarpį Lietuvoje iš esmės pakito požiūris į nekilnojamąjį turtą, kaip į pelningą investiciją, o statybų verslo apimtys stipriai sumažėjo. Nekilnojamojo turto kainos nuo nepagrįstai didelių (kuomet rinkos kaina keletą kartų viršydavo tikrąją NT vertę) ženkliai smuko iki nepamatuotai mažos likvidacinės kainos. Atsiranda NT perprodukcijos požymių. Pasaulį ištikusios gilios ekonominės krizės laikotarpiu investitoriai atsisako savo ilgalaikių tikslų, keičia savo investicines programas, dideliais tempais auga bedarbystė dar labiau išryškindama socialinius skirtumus. Vis labiau ryškėja pigaus būsto bei nedidelio ploto pigių verslo patalpų strategiškai patraukliose vietose poreikis. Taip pat vis aktualesnis tampa patalpų eksploatacinių išlaidų mažinimas. Taigi tikėtina, kad nesudėtingos konstrukcijos aukštybinių statinių poreikis Lietuvoje išliks, kadangi tokios statybos kaštai santykinai nėra dideli, o ekonominio naudingumo koeficientas aukštas. Tikėtina kad naujų aukštybinių pastatų statyba užstatytose gyvenamosios paskirties teritorijose gali tapti gyventojų nepasitenkinimo priežastimi dėl didinamo teritorijos užstatymo intensyvumo, kita vertus nepasitenkinimo priežastimi gali tapti statytojams nepalankūs plano sprendiniai, ribojantys galimybę intensyviai užstatyti žemės sklypus. Analizuojant Kauno miesto plėtros galimybes tikslinga išskirti dvejopas galimas teritorijų plėtros rūšis - kiekybinę plėtrą ir kokybinę plėtrą. Sovietmečio laikotarpiu tiek Kaune, tiek visoje Lietuvoje vyravo investavimo į kiekybinę plėtrą tendencija. Nepriklausomybės laikotarpiu kiekybinės ir kokybinės plėtros santykis pakito. Vis daugiau imta investuoti siekiant pagerinti jau urbanizuotų teritorijų būklę. Pastaruoju laikotarpiu buvo stebimas natūralus, ekonomiškai pagrįstas subalansuotos plėtros procesas, kuomet pradėtos urbanizuoti verslui ir gyvenimui patrauklios neapstatytos ar menkai urbanizuotos miesto teritorijos, bei renovuojamos, restruktūrizuojamos, ar konvertuojamos anksčiau apstatytos miesto dalys ar pavieniai statiniai.

#### **2.2.4. Atskirų Kauno miesto teritorijos struktūrinių elementų analizė**

Išnagrinėjus pagrindinius strateginio planavimo dokumentus, vienaip ar kitaip įtakančius Kauno miesto vystymą, nustatyta, kad Kaunas (savivaldybės teritorijos plotas – 15715,23 ha) yra modeliuojamas kaip vieninga nereguliarios kompaktiškos formos monocentrinė struktūra, kur istorinis miesto centras – miesto urbanistinis branduolys yra plėtojamas keliomis pagrindinėmis kryptimis. Šios aktyviosios plėtros zonos sudaro žvaigždės formos struktūrą, jungiančią centrinį branduolį su paribio centrais, už kurių plėtra tęsiasi užmiestyje. Pakaitomis su aktyviosiomis zonomis išsidėstę atsvaros erdvės – gamtiniai plotai, vandenys. Abi erdves liečia stabiliosios erdvės, kuriose vyrauja stabilios funkcinė ir psichologinė prasme teritorijos gyvenamosios, socialinio aptarnavimo, poilsio teritorijos. Aktyviosios erdvės plėtojasi ir įtakoja miesto tipo polifunkcinių zonų plėtrą. Stabiliosios erdvės apima urbanizuotą terpe, susidedančią iš mikrorajonų ir priemiesčių, kur dominuoja gyvenamoji statyba. Atsvaros erdvės jungia gamtines teritorijas su retai išsidėsčiusiomis vietovėmis, vienkiemiais, gamtinio karkaso elementais. Įvertinus Kauno miesto specifinę struktūrą, susiformavusią unikalios urbanistinio ir gamtinio karkaso įtakoje, rengiant „Aukštybinių pastatų išdėstymo Kauno miesto savivaldybės teritorijoje specialiojo plano pakeitimą“ miesto teritorijos esama būklė nagrinėjama įvertinant miestą kaip atskirų urbanistinių struktūrinių elementų visumą, įvardijant atskirų miesto dalių svarbą, pagrindinius bruožus, apibūdinant esamą teritorijos fizinę formą bei identifikuojant jose vykstančius ekonominius ir socialinius procesus. Taip pat analizėje išskirti urbanistinio karkaso elementai - urbanizuota terpė, susidedanti iš urbanistinių centrų, pacentrių, juos jungiančių ašių (linijinių centrų), paribio centrų, mikrorajonų, pramoninių teritorijų, identifikuotos miesto aktyviosios, stabiliosios bei atsvaros erdvės.

### **2.2.4.1. Aktyviosios erdvės**

Aktyviosios erdvės tai miesto urbanistinės koncentracijos zonos ir ašys su dominuojančiomis užstatytomis erdvėmis, kurių funkcijos dominuoja ekonominės veiklos procesuose. Jos pasižymi polifunkciškumu. Šiai sąvokai labiausia atitinka miesto centras – Senamiestis ir Naujamiestis bei miesto centrinę dalį juosiančios, arčiau ir toliau nuo centro esančios teritorijos susiformavę XX amž. pradžioje ir pabaigoje- Aleksotas, Šančiai, dalis Vilijampolės bei apymiesčiams ir priemiesčiams priskirtini miesto centro plėtros teritorijos artimieji centrai Šančiuose, Žemojoje Fredoje bei tolimesnieji arba lokalūs centrai, išdėstyti Kalniečiuose, VI-ojo forto apylinkėse, greta Žemaičių plento. Taip pat priskirtini paribio centrai esantys miesto magistralių ir išorės kelių susikirtimo vietose: Sargėnuose, Muravoje, Vilijampolėje, Petrašiūnuose bei jungiančios ašys – linijiniai centrai planuojami abipus Savanorių, Žemaičių, Raudondvario, Veiverių plento, A.Juozapavičiaus prospekto.

### **Miesto urbanistinis branduolys**

**Senamiestis.** Tai seniausia Kauno miesto dalis, įrašyta į Lietuvos Respublikos NKV registrą urbanistikos vertybės statusu (U15) kaip urbanistinės struktūros išskirtinė teritorija susiformavusi LDK laikotarpiu. Lietuvos Didžiosios kunigaikštystės laikmečiu civiliniai visuomeniniai ir gyvenamieji pastatai Senamiestyje suformavo 2-4 aukštų smailiastogio apstatymo foninį apstatymą, kuris, įskaitant cokolinius aukštus ir stogus siekė iki 20 m aukščio. Sakraliniai pastatai, susitelkę vakarinėje Senamiesčio dalyje, suformavo smailių vertikalių sankaupa, iškilusią 2-3 kartus aukščiau virš apstatymo foninio aukščio. Tai multifunkcinė teritorija, turinti urbanistinės nekilnojamosios kultūros vertybės statusą.

Atskirose senamiesčio vietose sovietmetyje urbanistinė planinė ir erdvinė struktūra buvo deformuota, pastatyti kai kurie sovietmečio pastatai, disonuojantys istorinėje terpėje. Tačiau Senamiesčio teritorijos dalis nuo Nemuno ir Neries upių santakos iki Birštono ir Gimnazijos gatvių išlaikė išskirtinį viduramžių identitetą. Nemuno ir Neries upių slėnių vizualinės erdvės panoramos ir siluetauose ši urbanistinės morfostruktūros teritorija išsiskiria nedidelio aukščio (3-4 aukštų) smailiastogiais pastatais, dinamiška apstatymo foninio aukščio linija bei aukštų sakralinių vertikalių kontrastinga sankaupa jos vakarinėje dalyje. Teritorijoje nuo Birštono ir Gimnazijos gatvių iki I.Kanto g. išlikę viduramžių urbanistinės morfostruktūros fragmentai, tačiau ši Senamiesčio teritorija tarpukariu ir sovietmečiu ženkliai suardyta. Senamiesčio teritorijos kokybinė plėtra sietina su vertingos autentiškos aplinkos saugojimu, atnaujinimu ir tausojančiu panaudojimu, prioritetą teikiant gyvenamosios funkcijos plėtojimui bei susiformavusios autentiškos urbanistinės struktūros respektavimui ir miesto centro identiteto didinimui. Taip pat šioje teritorijoje derėtų plėtoti smulkių, specifinio pobūdžio įstaigų, susijusių su kultūros ir turizmo plėtra bei aptarnavimu, sektorių. Kauno senamiesčio plėtros įgyvendinimo pavyzdžių palyginti mažai- per pastarąjį laikotarpį buvo sutvarkytas Santakos parkas, restauruota senoji Prezidentūra, pradėtas įgyvendinti Kauno pilies atkūrimo projektas, bei keletas kitų kultūros vertybių tvarkymo darbai. Privačių investicijų į Kauno senamiestį stygių matyt lėmė griežti paveldosauginiai apribojimai bei komplikotas privalomųjų teritorijų planavimo dokumentų rengimas.

**Senamiesčio teritorijos urbanistinė morfostruktūra yra Nemuno ir Neries upių slėnių vizualinės erdvės identiteto pagrindas. Didinti šios teritorijos apstatymo foninį aukštį, žeminti smailiabokštes vertikales ar keisti jų formas, iškreipiant horizontalių ir vertikalių kompozicinius santykius, bei statyti papildomus vizualinius orientyrus akcentų ar dominančių pavidalu - neleistina.**



**Naujamiestis.** Tai miesto centrinės dalis, įrašyta į Lietuvos Respublikos NKV registrą urbanistikos vertybės statusu (U30) kaip carizmo laikmečio urbanistinės struktūros išskirtinė teritorija, kuri vystėsi Nemuno slėnio vizualinėje erdvėje carizmo laikotarpiu. Naujamiesčio teritorijoje susiformavo griežtos geometrijos, taisyklingo stačiakampio gatvių tinklo, griežtai suniveliuoto lėkšto stogo, 2-3 aukštų apstatymo urbanistinė morfostruktūra. Apstatymo foninis aukštis pasiekė iki 15m. Dvigubai aukščiau iškilo viena stambaus tūrio dominantė - Soboro kupolas. Tarpukariu (Nepriklausomos Lietuvos Respublikos laikmečiu) Naujamiesčio teritorijoje atsirado nemažai 4, 5 ir net 6 aukštų pastatų, kurie atskirose vietose transformavo morfostruktūros plano geometriją bei pakėlė apstatymo foninį aukštį iki 20 metrų. Sovietmečiu Naujamiestyje išsiplėtė naujos statybos pakeitė autentišą posesinę struktūrą, nusistovėjusį apstatymo foninį aukštį. Buvo pastatyta ne tik 5-6 aukštų įvairios paskirties, bet ir 10-12 aukštų pastatų, kurie žymiai iškilo virš Naujamiesčio foninio aukščio ir tapo Nemuno slėnio vizualinės erdvės naujais vizualiniais akcentais, dabar priskiriamais aukštybinių pastatų kategorijai. Tai „Pramprojekto“ aukštoji dalis su lifto bokšteliu (41, 3 m h.), viešbutis Kęstučio g. (42,8 m h.), viešbutis Karaliaus Mindaugo pr. (36, 0 m h.), gyvenamojo pastato vertikalė Daukanto g. ir Karaliaus Mindaugo pr. kampe (h -40 m), gyvenamasis pastatas prie Griunvaldo g.(36,0 m h.). Nemuno slėnio vizualinės erdvės panoramos ir siluetai neteko apstatymo foninio aukščio ir vienos dominantės kompozicinių ryšių.

Siekiant sumažinti sovietmečio aukštybinių pastatų vizualinį aktyvumą ir sustiprinti Naujamiesčio urbanistinės struktūros kompozicinę raišką, tikslinga kelti Naujamiesčio apstatymo foninio aukščio lygį, didinti jo horizontalumą ir tuo pačiu vizualiai „nusodinti“ sovietmečio dominantes.

Teritorijos apstatymas tankus, multifunkcinis. Ši miesto dalis plėtotina kaip centro aktyvioji erdvė, teikiant prioritetą riboto aukščio daugiaaukštei statybai bei renovacijai, restruktūrizuojant pramonines teritorijas bei teritorijas apstatytas menkaverčiais pastatais. Šioje zonoje tikslinga esamų pramonės kompleksų konversija susijusi su gyvenamosios funkcijos bei nedidelių multifunkcinių objektų plėtra, visuomeninių, prestižinių komercinių įstaigų ir zonų plėtra, kultūrinių, pramogų ir sporto, turistinių objektų ir zonų plėtra kartu su aptarnavimo sektoriumi.

Joje tikslinga skatinti apleistų bei nebaigtų statyti pastatų renovaciją bei statybos užbagimą istorinių pastatų kompleksų konversiją pritaikant komercijai bei gyvenamajai paskirčiai. Būtina užtikrinti gyvenamosios funkcijos plėtrą, pėsčiųjų gatvių, aikščių ir alėjų sistemos plėtrą, funkcinių ir erdvinių ryšių tarp centro ir gretimų teritorijų stiprinimą.

Per pastarąjį dešimtmetį buvo įgyvendinta nemaža dalis strateginių uždavinių - pagal investicinius projektus atlikta kvartalo tarp A.Mickevičiaus, Miško ir Gedimino gatvių renovacija-konversija, "Kauno audinių" fabriko konversija į daugiafunkcinį komercinį-kultūrinį centrą, įrengta pėsčiųjų aikštė ties Karmelitų bažnyčia ir vienuolynu, statomi Sporto ir pramogų rūmai Nemuno saloje.

**Šioje teritorijoje urbanistiniu požiūriu rekomenduojamas foninio aukščio didinimas bei galima daugiaaukščių pastatų statyba pagal detaliaisiais planais nustatytą sklypo tvarkymo reglamentą. Lyginamuoju būdu įvertinus teritorijos svarbą, bei gyvenamojo ir kitos paskirties ploto poreikį bei kainas, darytina išvada, kad daugiaaukščių pastatų statybos šioje teritorijoje ekonominis atsipirkimas tikėtinas.**

**Senamiesčio ir Naujamiesčio saugomose teritorijose, turinčiose išskirtinę kraštovaizdinę, urbanistinę, istorinę ir kultūrinę vertę, lemiančią ne tik žemutinės teritorijos dalies vizualinį identitetą, bet ir viso miesto mentalinį įvaizdį, naujų aukštybinių pastatų statyba neleistina. Palankesnės pavienių aukštybinių pastatų išdėstymo galimybės apleistose ir nutolusiose nuo Senamiesčio ir Naujamiesčio saugomo urbanistikos paveldo teritorijų.**

## Teritorijos, esančios greta miesto centro-priecentriai

Priecentriai- tai teritorijos, esančios arti miesto centro ir planuojamos kaip aktyviosios erdvės. Urbanistiniu požiūriu tai istorinės miesto dalys, savo urbanistine kokybe ir fizine būkle nusileidžiančios miesto centrinei daliai, tačiau galinčios tapti miesto centro tąsa.

Didelę reikšmę gerinant Senamiesčio ir centro socialines sąlygas bei ekologinę būklę turi šių teritorijų, esančių prie miesto centro (artimųjų zonų) plėtra. Šiose zonose, kurių gamtinės ir ekologinės sąlygos geresnės, turi būti plėtojamos tam tikros funkcijos- komercija, paslaugos, kita, daug lankytojų sutraukianti veikla: prekybos centrai, pramogų objektai, parodų ir sporto objektai. Šie artimieji centrai plėtotini įvairiomis kryptimis- Fredos, Šančių, Vilijampolės, Žaliakalnio ir leistų sumažinti centro urbanistinį krūvį - lankytojų bei autotransporto srautą. Plėtojant miesto centrinę dalį pietvakarių kryptimi, būtų sumažintas zonų ties Senamiesčiu urbanistinis krūvis. Lokalių miesto teritorijoje išdėstytų polifunkcinių zonų plėtra prie toliau nuo centro esančių mikrorajonų taip pat sumažintų gyventojų srautus į centrą. Naujų darbuočių plėtra lokaliuose aktyviosiose zonose ir centruose turėtų sumažinti švytuoklinius transporto srautus ir tolygiai išdėstyti urbanistinį krūvį visoje miesto teritorijoje.

**Savanorių pr. teritorija.** Tai teritorija besiribojanti su Senamiesčio ir Naujamiesčio teritorijomis ir besitęsianti iki Žemaičių gatvės, sąlyginai pavadinta Savanorių pr. teritorija. Ji apima pietvakarinę dalį Žaliakalnio ir Naujamiesčio. Tai teritorija betarpiškai susijusi su miesto centru bei turi miesto centro požymių, tačiau dėl prastesnės urbanistinės kokybės bei pastatų fizinės būklės kol kas negali būti laikoma centro dalimi. Šioje teritorijoje yra paveldinę vertę turinčių pavienių pastatų ir pastatų kompleksų. Teritorijos apstatyta dviejų- keturių aukštų gyvenamaisiais ar kitos paskirties pastatais. Teritorijos apstatymas vidutinio tankumo, multifunkcinis. Savanorių pr. dalis plėtotina kaip centro tąsos aktyvioji erdvė, teikiant prioritetą riboto aukščio daugiaaukštei naujai statybai bei renovacijai. Vengtinios paskirtys pritraukiančios didesnius autotransporto srautus, plėtotina pėsčiųjų takų sistema. **Šioje teritorijoje urbanistiniu požiūriu rekomenduojamas nežymus foninio aukščio didinimas bei galima riboto aukščio daugiaaukščių pastatų statyba pagal detaliaisiais planais nustatytą sklypo tvarkymo reglamentą. Lyginamuoju būdu įvertinus teritorijos svarbą, bei gyvenamojo ir kitos paskirties ploto poreikį bei kainas, darytina išvada, kad daugiaaukščių pastatų statybos šioje teritorijoje ekonominis atsipirkimas tikėtinas.**

**Žemųjų Šančių dalis iki Geležinkelio g. abipus A. Juozapavičiaus pr.** teritorija yra betarpiškai susijusi su miesto centru bei turi miesto centro požymių, tačiau dėl ženkliai prastesnės urbanistinės kokybės bei pastatų fizinės būklės kol kas negali būti laikoma centro dalimi. Šioje teritorijoje yra gana daug paveldinę vertę turinčių pavienių pastatų ir pastatų kompleksų. Didžioji dalis teritorijos apstatyta infrastruktūros bei gamybinės paskirties statiniais. Teritorijos apstatymas vidutinio tankumo, multifunkcinis, aukštis - dviejų- keturių aukštų.

A. Juozapavičiaus pr. dalis plėtotina kaip centro tąsos aktyvioji erdvė, teikiant prioritetą daugiaaukštei ir aukštybinei naujai statybai bei renovacijai, plėtojant bei restruktūrizuojant mažo intensyvumo teritorijas, pramonines teritorijas bei teritorijas apstatytas menkaverčiais pastatais. Šioje zonoje tikslinga multifunkcinių stambesnių objektų plėtra bei esamų pramonės kompleksų konversija ir modernizavimas, o taip pat ryšių tarp gyvenamųjų kvartalų bei multifunkcinių stambesnių objektų įrengimas. Joje tikslinga skatinti istorinių carinio laikotarpio pastatų kompleksų konversiją pritaikant komercijai bei gyvenamajai paskirčiai bei išsaugant paveldosauginiu požiūriu vertingus elementus bei teritorinį vientisumą. Skatintina buv. krovinių kiemo zonos konversija į visuomeninę ir komercinę zonas, buv. geležinkelio ir autotransporto teritorijų (Pabėgių gamyklos, Depo dalies, Autobusų parko) konversiją, dalinai papildant monofunkcines paskirtis kitomis paskirtimis. Taip pat tikslinga gyvenamosios funkcijos plėtra, gyvenamųjų erdvių tarp A. Juozapavičiaus pr. ir Mažeikių g. renovacija. Rekomenduotinas teritorijos užstatymo intensyvumo didinimas, naujų urbanizuotų viešųjų erdvių formavimas.

**Šioje teritorijoje urbanistiniu požiūriu rekomenduojamas foninio aukščio didinimas bei galima daugiaaukščių bei aukštybinių pastatų statyba pagal detaliaisiais planais nustatytą sklypo tvarkymo reglamentą. Lyginamuoju būdu įvertinus teritorijos svarbą, bei gyvenamojo ir kitos paskirties ploto poreikį bei kainas, darytina išvada, kad daugiaaukščių pastatų statybos šioje teritorijoje ekonominis atsipirkimas tikėtinas.**

**Žemoji Freda ir Aleksoto šiaurinė dalis.** Ši teritorija apstatyta mažaaukščiais gyvenamosios, gamybinės bei infrastruktūros paskirties statiniais. Šioje teritorijoje yra paveldinę vertę turinčių pastatų. Teritorijos apstatymas vidutinio tankumo, multifunkcinis.

Žemoji Freda ir Aleksoto šiaurinė dalis plėtotina kaip centro tašos aktyvioji erdvė, teikiant prioritetą daugiaaukštei naujai statybai bei renovacijai, plėtojant bei restruktūrizuojant mažo intensyvumo teritorijas, pramonines teritorijas bei teritorijas apstatytas menkaverčiais pastatais. Šioje zonoje tikslinga multifunkcinių stambesnių objektų plėtra bei esamų pramonės kompleksų konversija ir modernizavimas, o taip pat ryšių tarp gyvenamųjų kvartalų bei multifunkcinių stambesnių objektų įrengimas.

Joje tikslinga skatinti pramoninių teritorijų bei paveldinių pastatų konversiją į polifunkcines erdves - visuomenines, komercines, gyvenamąsias bei rekreacines zonas, taip pat tikslinga dalinai papildyti monofunkcines paskirtis kitomis paskirtimis. Skatintina gyvenamųjų, komercinių ir visuomeninių teritorijų plėtra, jų renovacija, tikslingas užstatymo intensyvumo didinimas, socialinės aplinkos gerinimas, viešųjų erdvių formavimas Nemuno pakrantėje. Rekonstravus H. O. Minkovskių ir J. Bakanausko gatves bei atkūrus trūkstantį jungtį, pastačius M. K. Čiurlionio tiltą bei dalinai rekonstravus ir išplėtojus magistralinius inžinerinius tinklus ši teritorija tapo ypač patraukli investavimui. Pagal investicinius projektus suprojektuotas daugiaaukščių gyvenamųjų namų kvartalas buv. „Apželdinimo“ teritorijoje, gyvenamųjų namų kompleksais užstatytos laisvos teritorijos greta Botanikos sodo, pradėtas rengti Žemojoje Fredoje esančios buv. Upių uosto teritorijos konversijos į gyvenamąją teritoriją investicinis projektas, kuriame numatoma urbanizuoti Nemuno pakrantės dalį ties Nemuno sala įrengiant krantinę, prielauką bei viešąsias erdves.

**Šioje teritorijoje urbanistiniu požiūriu rekomenduojamas foninio aukščio didinimas bei galima daugiaaukščių (tame tarpe riboto aukščio aukštybinių Aleksoto šiaurinėje dalyje) pastatų statyba pagal detaliaisiais planais nustatytą sklypo tvarkymo reglamentą. Lyginamuoju būdu įvertinus teritorijos svarbą, bei gyvenamojo ir kitos paskirties ploto poreikį bei kainas, darytina išvada, kad daugiaaukščių pastatų statybos šioje teritorijoje ekonominis atsipirkimas tikėtinas.**

**Pietrytinė Vilijampolė.** Ši, priešais Senamiestį esanti teritorija, ribojama Jurbarko ir Linkuvos bei Braštos gatvių, Neries upės ir Raudondvario plento, yra apstatyta mažaaukščiais gyvenamosios, bei gamybinės paskirties statiniais. Teritorijos apstatymas vidutinio tankumo, multifunkcinis.

Ši teritorija ypač patraukli investavimui. Ji plėtotina kaip centro tašos aktyvioji erdvė, skirta gyvenamiesiems, komerciniams ir visuomeniniams pastatams statyti, teikiant prioritetą daugiaaukštei naujai statybai, plėtojant bei restruktūrizuojant mažo intensyvumo teritorijas, pramonines teritorijas bei teritorijas apstatytas menkaverčiais pastatais. Šioje zonoje tikslinga multifunkcinių stambesnių objektų plėtra bei esamų pramonės kompleksų konversija ir modernizavimas, o taip pat ryšių tarp gyvenamųjų kvartalų bei multifunkcinių stambesnių objektų įrengimas. Joje tikslinga skatinti pramoninių teritorijų konversiją į polifunkcines erdves - visuomenines, komercines, gyvenamąsias bei rekreacines zonas, tikslinga dalinai papildyti monofunkcines paskirtis kitomis paskirtimis. Skatintina gyvenamųjų ir visuomeninių teritorijų plėtra, jų renovacija, tikslingas užstatymo intensyvumo didinimas, socialinės aplinkos gerinimas, viešųjų erdvių formavimas Nemuno ir Neries pakrantėse. Pagal investicinius projektus šioje teritorijoje numatyta daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų kvartalų su komerciniu-visuomeniniu centru, statyba, Neries ir Nemuno upių pakrančių urbanizavimas įrengiant krantinę bei viešąsias erdves.

**Šioje teritorijoje urbanistiniu požiūriu rekomenduojamas foninio aukščio didinimas bei galima daugiaaukščių ir riboto aukščio aukštybinių pastatų statyba pagal detaliaisiais planais nustatytą sklypo tvarkymo reglamentą. Lyginamuoju būdu įvertinus teritorijos svarbą, bei gyvenamojo ir kitos paskirties ploto poreikį bei kainas, darytina išvada, kad daugiaaukščių pastatų statybos šioje teritorijoje ekonominis atsipirkimas tikėtinas.**

## **Aktyviosios linijinės erdvės**

Tai erdvės, besidriekiančios keliomis kryptimis nuo miesto centrinės dalies per visą teritoriją iki miesto ribos, kuriose vyrauja komercinės, visuomeninės, paslaugų zonų teritorijos. Šių linijinių erdvių vystymo strategijos pagrindinė nuostata- vidutinių ir stambių komercinių, administracinių, paslaugų paskirties bei kitų visuomeninių objektų plėtra konvertuojamose ir restruktūrizuojamose zonose, pramonės įmonių konversija ir modernizavimas, dalinis funkcijų papildymas, pagrindinių gatvių ir prospektų rekonstravimas siekiant padidinti jų pralaidumą bei kvartalinį ryšių ir susisiekimo su kitomis miesto dalimis gerinimas. Šioms linijinėms erdvėms priskirtini Savanorių, A.Juozapavičiaus prospektų bei Veiverių plento toliau nuo centro esanti dalis, Pramonės prospektas, Žemaičių plentas, Jonavos g., Raudondvario plentas.

**Savanorių prospekto** linijinė erdvė – tai viena svarbiausių Kauno miesto identitetą įtakančių linijinių erdvių. Jos teritorija apstatyta riboto aukščio daugiaaukščiais gyvenamosios bei kitos paskirties statiniais. Šioje teritorijoje yra paveldinę vertę turinčių pastatų. Teritorijos apstatymas vidutinio tankumo, multifunkcinis. Savanorių prospekto linijinė erdvė plėtotina kaip centro tašos aktyvioji linijinė erdvė, teikiant prioritetą daugiaaukštei (tame tarpe ir aukštybinių pastatų) naujai statybai bei renovacijai. Joje tikslinga skatinti kokybinę plėtrą- pramoninių teritorijų bei paveldinių pastatų konversiją į polifunkcines erdves - visuomenines, komercines, gyvenamąsias bei rekreacines zonas, taip pat tikslinga dalinai papildyti monofunkcines paskirtis kitomis paskirtimis. Skatintina gyvenamosios bei komercinės ir administracinės paskirties teritorijų plėtra, tikslingas užstatymo tankumo bei pastatų aukštingumo didinimas, socialinės aplinkos bei architektūrinės pastatų kokybės gerinimas, viešųjų erdvių formavimas.

Šioje miesto dalyje tikslinga plėtoti reprezentatyvią, itin aukštos architektūrinės kokybės daugiaaukštę (tame tarpe ir aukštybinių pastatų) statybą plėtojant bei restruktūrizuojant nepakankamai intensyviai apstatytas teritorijas, pramonines teritorijas bei teritorijas apstatytas menkaverčiais pastatais zonoje tarp Savanorių pr. ir P. Kalpoko, Kalniečių, S. Raštikio, o taip pat zoną tarp Savanorių pr. ir Radvilėnų plento bei abipus Partizanų gatvės išilgai Savanorių pr. Šioje zonoje tikslinga multifunkcinių stambesnių objektų plėtra bei esamų pramonės ir paslaugų kompleksų konversija ir modernizavimas, o taip pat gyvenamųjų kvartalų renovacija bei plėtra Partizanų, Kalniečių g. įtakos zonose. Kadangi Savanorių pr. ir Islandijos plento sankryžą priimta laikyti miesto šiauriniais vartais, šioje zonoje tikslinga statyti tik itin aukštos architektūrinės kokybės daugiaaukščius (tame tarpe ir aukštybinius) pastatus akcentuojančius bei reprezentuojančius įvažiavimą į miestą bei stiprinančius miesto identitetą.

**Šioje teritorijoje urbanistiniu požiūriu rekomenduojamas foninio aukščio didinimas bei reprezentatyvių, itin aukštos architektūrinės kokybės daugiaaukščių (tame tarpe ir aukštybinių) pastatų statyba pagal detaliaisiais planais nustatytą sklypo tvarkymo reglamentą. Lyginamuoju būdu įvertinus teritorijos svarbą, bei gyvenamojo ir kitos paskirties ploto poreikį bei kainas, darytina išvada, kad daugiaaukščių (tame tarpe ir aukštybinių) pastatų statybos šioje teritorijoje ekonominis atsipirkimas tikėtinas.**

**Jonavos gatvės** linijinė erdvė –tai multifunkcinė teritorija, kurioje išsidėstę pramonės, infrastruktūros, komercijos objektai bei gyvenamosios teritorijos. Ši gatvė jungia miesto šiaurinius rajonus su centru. Šios erdvės įtakos zoną tikslinga vystyti plėtojant bei restruktūrizuojant mažo intensyvumo teritorijas, pramonines teritorijas bei teritorijas apstatytas menkaverčiais pastatais.

Šioje zonoje tikslinga multifunkcinių stambesnių objektų plėtra bei esamų pramonės kompleksų konversija ir modernizavimas papildant vyraujančią gamybinę paskirtį kitomis būtinomis funkcinėmis paskirtimis, o taip pat gyvenamųjų teritorijų plėtra bei ryšių tarp gyvenamųjų kvartalų bei multifunkcinių stambesnių objektų gerinimas. Plėtojant gyvenamuosius kvartalus šiose teritorijose būtina garantuoti gyvenamosios teritorijos apsaugą nuo kitų funkcinių zonų neigiamo poveikio.

**Šioje teritorijoje urbanistiniu požiūriu rekomenduojamas foninio aukščio didinimas bei daugiaaukščių pastatų statyba pagal detaliaisiais planais nustatytą sklypo tvarkymo reglamentą. Lyginamuoju būdu įvertinus teritorijos svarbą, bei gyvenamojo ir kitos paskirties ploto poreikį bei kainas, darytina išvada, kad daugiaaukščių pastatų statybos šioje teritorijoje ekonominis atsipirkimas tikėtinas.**

**Žemaičių plento** linijinė erdvės teritorija apstatyta mažaaukščiais bei daugiaaukščiais gyvenamosios, komercinės, gamybinės bei infrastruktūros paskirties statiniais. Teritorijos apstatymas vidutinio tankumo, multifunkcinis.

Žemaičių plento linijinė erdvė plėtotina teikiant prioritetą daugiaaukštei naujai statybai bei renovacijai plėtojant bei restruktūrizuojant mažo intensyvumo teritorijas, pramonines teritorijas bei teritorijas apstatytas menkaverčiais pastatais. Šioje zonoje tikslinga multifunkcinių stambesnių objektų plėtra bei esamų pramonės kompleksų konversija ir modernizavimas, o taip pat ryšių tarp gyvenamųjų kvartalų bei multifunkcinių stambesnių objektų įrengimas gerinant labiau nuo miesto centro nutolusių objektų pasiekiamumą. Čia tikslinga skatinti pramoninių teritorijų konversiją į polifunkcines erdves - visuomenines, komercines, gyvenamąsias bei rekreacines zonas, taip pat tikslinga dalinai papildyti monofunkcines paskirtis kitomis paskirtimis. Skatintina gyvenamosios bei komercinės ir administracinės paskirties teritorijų plėtra, tikslingas užstatymo tankumo bei pastatų aukštingumo didinimas, socialinės aplinkos bei architektūrinės pastatų kokybės gerinimas, viešųjų erdvių formavimas. Įgyvendinus Žemaičių plento įkalnės, Baltų pr. ir Žemaičių pl. sankryžos mazgo rekonstrukciją, Baltijos g. ir Žemaičių pl. sankryžos įrengimo projektą bei įrengus saugius traktus pėstiesiems iš Šilainių mikrorajono vedančius į komercines zonas, ši linijinė erdvė įgautų daugiau investicinio patrauklumo, bei taptų labiau humaniška.

**Šioje teritorijoje urbanistiniu požiūriu rekomenduojamas foninio aukščio didinimas bei daugiaaukščių pastatų statyba pagal detaliaisiais planais nustatytą sklypo tvarkymo reglamentą. Lyginamuoju būdu įvertinus teritorijos svarbą, bei gyvenamojo ir kitos paskirties ploto poreikį bei kainas, darytina išvada, kad daugiaaukščių pastatų statybos šioje teritorijoje ekonominis atsipirkimas mažai tikėtinas.**

**Raudondvario plento** linijinė erdvė –tai pramonės rajono centrinė gatvė, jungianti miesto vakarinius rajonus su centru. Šios erdvės įtakos zonoje menkai išvystyta gyvenamoji funkcija, didžioji dalis apstatymo nepatenkinamos būklės. Raudondvario plento linijinę erdvę tikslinga vystyti plėtojant bei restruktūrizuojant mažo intensyvumo teritorijas, pramonines teritorijas bei teritorijas apstatytas menkaverčiais pastatais, regeneruojant Nemuno pakrančių zonas. Šioje zonoje tikslinga multifunkcinių stambesnių objektų plėtra bei esamų pramonės kompleksų konversija ir modernizavimas papildant vyraujančią gamybinę paskirtį kitomis būtinomis funkcinėmis paskirtimis, o taip pat gyvenamųjų teritorijų plėtra bei ryšių tarp gyvenamųjų kvartalų bei multifunkcinių stambesnių objektų gerinimas. Plėtojant gyvenamuosius kvartalus šiose teritorijose būtina garantuoti gyvenamosios teritorijos apsaugą nuo kitų funkcinių zonų neigiamo poveikio. Vienas iš svarbiausių veiksnių, įtakančių šios erdvės natūralią plėtrą-Bendrojo plano sprendinių - Kėdainių-Varnių g. jungties statybos, Kėdainių g. tąsos į Šilainius statybos, Kėdainių tilto statybos įgyvendinimas.

**Šioje teritorijoje urbanistiniu požiūriu rekomenduojamas foninio aukščio didinimas bei daugiaaukščių pastatų statyba pagal detaliaisiais planais nustatytą sklypo tvarkymo reglamentą. Lyginamuoju būdu įvertinus teritorijos svarbą, bei gyvenamojo ir kitos**

**paskirties ploto poreikį bei kainas, darytina išvada, kad daugiaaukščių pastatų statybos šioje teritorijoje ekonominis atsipirkimas tikėtinas.**

**Veiverių plento** linijinė erdvė –tai multifunkcinė teritorija, kurioje išsidėstę pramonės, infrastruktūros, komercijos objektai bei gyvenamosios teritorijos. Ši gatvė jungia miesto pietinius rajonus su centru. Šios erdvės įtakos zoną tikslinga vystyti plėtojant bei restruktūrizuojant mažo intensyvumo teritorijas, pramonines teritorijas bei teritorijas apstatytas menkaverčiais pastatais, regeneruojant aerouosto zonas. Šioje zonoje tikslinga multifunkcinių stambesnių objektų plėtra bei esamų pramonės kompleksų konversija ir modernizavimas papildant vyraujančią gamybinę paskirtį kitomis būtinomis funkcinėmis paskirtimis, o taip pat gyvenamųjų teritorijų plėtra bei ryšių tarp gyvenamųjų kvartalų bei multifunkcinių stambesnių objektų gerinimas. Plėtojant gyvenamuosius kvartalus šiose teritorijose būtina garantuoti gyvenamosios teritorijos apsaugą nuo kitų funkcinių zonų neigiamo poveikio. Vienas iš svarbiausių veiksnių, įtakančių šios erdvės natūralią plėtrą- Bendrojo plano sprendinių - J.Bakanausko gatvės rekonstrukcijos įrengiant jos tąšą, H. O. Minkovskių gatvės rekonstravimo, M. K. Čiurlionio tilto statybos bei magistralinių inžinerinių tinklų plėtros įgyvendinimas.

**Šioje teritorijoje urbanistiniu požiūriu rekomenduojamas foninio aukščio didinimas bei daugiaaukščių pastatų statyba pagal detaliaisiais planais nustatytą sklypo tvarkymo reglamentą. Lyginamuoju būdu įvertinus teritorijos svarbą, bei gyvenamojo ir kitos paskirties ploto poreikį bei kainas, darytina išvada, kad daugiaaukščių pastatų statybos šioje teritorijoje ekonominis atsipirkimas tikėtinas.**

**A. Juozapavičiaus prospekto** linijinė erdvė –tai multifunkcinė teritorija, kurioje išsidėstę pramonės, infrastruktūros, komercijos, kitos specialios paskirties objektai bei gyvenamosios teritorijos. Ši gatvė jungia miesto pietrytinę dalį su centru. Šios erdvės įtakos zoną tikslinga vystyti plėtojant bei restruktūrizuojant mažo intensyvumo teritorijas, pramonines bei sandėliavimo teritorijas bei teritorijas apstatytas menkaverčiais pastatais, istorinių carinio laikotarpio pastatų kompleksus renovuoti ir pritaikyti komercijai bei gyvenamajai paskirčiai išsaugant paveldosauginiu požiūriu vertingus pastatus bei teritorinį vientisumą. Taip pat šioje zonoje tikslinga multifunkcinių smulkesnių objektų plėtra bei esamų pramonės ir sandėliavimo kompleksų konversija ir modernizavimas papildant vyraujančią paskirtį kitomis būtinomis funkcinėmis paskirtimis, o taip pat gyvenamųjų teritorijų plėtra bei ryšių tarp gyvenamųjų kvartalų bei multifunkcinių stambesnių objektų gerinimas. Plėtojant gyvenamuosius kvartalus šiose teritorijose būtina garantuoti gyvenamosios teritorijos apsaugą nuo kitų funkcinių zonų neigiamo poveikio. Šios erdvės humanizavimo tikslu būtina sutvarkyti Nemuno pakrantės dalį ties Panemunės tiltu bei ties pramoninėmis teritorijomis. Vienas iš svarbiausių veiksnių, galinčių įtakoti šios erdvės natūralią plėtrą- A.Juozapavičiaus prospekto rekonstrukcija, Panemunės tilto rekonstrukcija didinant jų pralaidumą, gatvės atkarpos tarp Švenčionių g. ir Panemunės tilto statyba.

**Šioje teritorijoje urbanistiniu požiūriu rekomenduojamas foninio aukščio didinimas bei daugiaaukščių pastatų statyba pagal detaliaisiais planais nustatytą sklypo tvarkymo reglamentą. Lyginamuoju būdu įvertinus teritorijos svarbą, bei gyvenamojo ir kitos paskirties ploto poreikį bei kainas, darytina išvada, kad daugiaaukščių pastatų statybos šioje teritorijoje ekonominis atsipirkimas tikėtinas.**

**Pramonės prospekto, Baršausko gatvės** linijinė erdvė –tai multifunkcinė teritorija, kurioje išsidėstę pramonės, infrastruktūros, komercijos objektai bei gyvenamosios teritorijos, dalinai apstatytos daugiaaukščiais gyv. namais. Ši teritorija išvystyta sovietmečio laikotarpyje, todėl nepasizymi investiciniu patrauklumu, bei apstatymo architektūrine kokybe. Šios erdvės įtakos zoną tikslinga vystyti renovuojant esamą apstatymą, plėtojant bei restruktūrizuojant pramonines bei sandėliavimo teritorijas bei teritorijas apstatytas menkaverčiais pastatais. Taip pat šioje zonoje tikslinga multifunkcinių smulkesnių objektų plėtra bei esamų pramonės ir sandėliavimo kompleksų konversija ir modernizavimas papildant vyraujančią paskirtį kitomis būtinomis funkcinėmis paskirtimis, o taip pat gyvenamųjų teritorijų plėtra bei ryšių tarp gyvenamųjų kvartalų bei

multifunkcinių stambesnių objektų gerinimas. Plėtojant gyvenamuosius kvartalus šiose teritorijose būtina garantuoti gyvenamosios teritorijos apsaugą nuo kitų funkcinių zonų neigiamo poveikio.

**Šioje teritorijoje urbanistiniu požiūriu rekomenduojamas foninio aukščio didinimas bei daugiaaukščių (tame tarpe riboto aukščio aukštybinių) pastatų statyba pagal detaliaisiais planais nustatytą sklypo tvarkymo reglamentą. Lyginamuoju būdu įvertinus teritorijos svarbą, bei gyvenamojo ir kitos paskirties ploto poreikį bei kainas, darytina išvada, kad daugiaaukščių pastatų statybos šioje teritorijoje ekonominis atsipirkimas tikėtinas.**

#### **2.2.4.2. Stabiliosios erdvės**

Stabiliosios erdvės- tai erdvės skirtos žmonių pagrindinėms socialinėms funkcijoms išpildyti – gyvenamajai ir poilsio aplinkai suformuoti, sveikatos apsaugos, švietimo, kultūrinio aptarnavimo, globos ir rūpybos tinklui patalpinti. Stabiliosios erdvės, kuriose vyrauja gyvenamosios teritorijos, yra lokaliai izoliuojamos nuo gamybos teritorijų, ir įprastai yra komponuojamos prie aktyviųjų zonų iš vienos pusės bei atsvaros zonų - žaliųjų plotų iš kitos pusės tokiu būdu jų gyventojams tampa nesunkiai pasiekiamos darbovietės, aptarnavimas, o taip pat rekreacija, poilsis ir sportas. Lokalių miesto teritorijoje išdėstytų polifunkcinių zonų plėtra prie esamų mikrorajonų taip pat sumažintų gyventojų srautus į centrą. Naujų darboviečių plėtra lokaliuose aktyviosiose zonose ir centruose turėtų sumažinti švytuoklinius transporto srautus ir tolygiai išdėstyti urbanistinį krūvį visoje miesto teritorijoje. Stabiliosiomis Kauno miesto erdvėmis (jos išdėstytos tarp aktyviųjų ir atsvaros erdvių) laikytinos Šiaurinėje ir šiaurės rytų pusėje esantys mikrorajonai - Kalniečiai, Eiguliai, Dainava – jie apima Savanorių pr. linijinę aktyviają zoną, taip pat Pietinės dalies Aleksoto - Birutės mikrorajonai.

**Žaliakalnis (plotas – 735 ha).** Šis rajonas išvystytas tarpukario laikotarpyje kaip Kauno miesto centrinės dalies priemiestis. Didžioji šios teritorijos dalis yra saugoma urbanistinė kultūros vertybė, respektuojanti tarpukario laikotarpį. Šiai teritorijai būdinga gyvenamoji mažaukštė statyba, bei visuomeninės paskirties teritorijos, ji ribojasi su Ažuolyno masyvu. Žaliakalnio teritorijos apstatymo foninis aukštis - iki trijų aukštų gyvenamieji ir kitos paskirties pastatai. Vyraujantis Žemės naudojimo būdas – gyvenamoji mažaukštė statyba su papildoma komercinės, gamybinės, visuomeninės, infrastruktūros teritorijos funkcija. Šios teritorijos vystytinos kaip monofunkcinės gyvenamosios paskirties struktūros, papildytos kitomis funkcijomis komercine, gydymo, paslaugų ir pan. Tikslinga įvykdyti Neries šlaite esančios pramoninės-komercinės zonos konversiją, komercinių objektų modernizaciją, renovuoti saugotinas gyvenamąsias teritorijas ar pavienius paveldo objektus, plėtoti bendrojo naudojimo teritorijas. Teritoriją tikslinga naudoti tausojant, tikslinga riboti šios unikalios teritorijos plėtrą.

**Nors šioje teritorijoje daugiaaukščių, tame tarpe aukštybinių, pastatų statyba būtų ekonomiškai pakankamai naudinga, tačiau urbanistiniu požiūriu neleistina išskyrus pavienius riboto aukštumo daugiaaukščius pastatus pagal detaliaisiais planais nustatytą sklypo tvarkymo reglamentą.**

**Vilijampolė (plotas – 1438 ha)** Teritorija, išsivysčiusi iš žydų gyvenvietės Slabados. Dalis jos užstatyta iki antrojo pasaulinio karo, dalis - jau sovietmečiu. Teritorijoje yra pavienių carinio paveldo objektų. Šiai teritorijai, būdingas mišrus apstatymas - gyvenamoji mažaukštė ir daugiaaukštė statyba bei pramoninės ir visuomeninės paskirties teritorijos. Šių teritorijų foninis užstatymas- iki trijų aukštų gyvenamieji ir kitos paskirties pastatai. Šios teritorijos vystytinos kaip polifunkcinės struktūros, papildytos kitomis funkcijomis - komercine, gydymo, paslaugų ir pan. Jose tikslinga renovuoti gyvenamąsias teritorijas, modernizuoti gamybines teritorijas, esant galimybei, konvertuoti jas į polifunkcines ar gyvenamąsias, renovuoti carinio paveldo objektus, juos konvertuoti pritaikant dabarties reikmėms, plėtoti inžinerinius magistralinius tinklus, vystyti transporto bei pėsčiųjų susisiekimo sistemą. Plėtojant gyvenamuosius kvartalus šiose teritorijose būtina garantuoti gyvenamosios teritorijos apsaugą nuo kitų funkcinių zonų neigiamo poveikio.

Teritorijos patrauklumo didinimui būtina sutvarkyti Nėries ir Nemuno krantines, realizuoti jungtį tarp Kėdainių ir Varnių gatvių.

**Šioje teritorijoje urbanistiniu požiūriu leistinas foninio aukščio didinimas bei daugiaaukščių pastatų statyba pagal detaliaisiais planais nustatytą sklypo tvarkymo reglamentą. Lyginamuoju būdu įvertinus teritorijos svarbą, bei gyvenamojo ir kitos paskirties ploto poreikį bei kainas, darytina išvada, kad daugiaaukščių pastatų statybos šioje teritorijoje ekonominis atsipirkimas tikėtinas.**

**Aleksotas (plotas - 2200 ha ), Freda ( plotas-416,0 ha), Birutė (plotas - 528 ha.)**

Rajonai plėtojosi iki antrojo pasaulinio karo aukštutinėje ir žemutinėje Nemuno šlaito terasose (Freda, Dariaus ir Girėno gatvių teritorija). Vėliau vystėsi pietų kryptimi. Teritorijose yra pavienių carinio paveldo objektų. Šioms teritorijoms, būdingas mišrus apstatymas - gyvenamoji mažaukštė statyba bei pramoninės, visuomeninės ir infrastruktūros paskirties teritorijos. Šių teritorijų foninis užstatymas - trijų aukštų gyvenamieji ir kitos paskirties pastatai. Jose tikslinga renovuoti gyvenamąsias teritorijas, modernizuoti gamybines teritorijas, esant galimybei, konvertuoti jas į polifunkcines ar gyvenamąsias, renovuoti carinio paveldo objektus, juos konvertuoti pritaikant dabarties reikmėms, plėtoti inžinerinius magistralinius tinklus, vystyti transporto bei pėsčiųjų susisiekimo sistemą. Tikslinga infrastruktūros ir gyvenamosios mažaukštės statybos nauja plėtra Birutės ir Kazliškių mikrorajonuose, gamybinių teritorijų konversija į mišraus tipo gyvenamąsias teritorijas Fredoje. Šios teritorijos vystytinos kaip monofunkcinės gyvenamosios teritorijos, papildytos kitomis pagalbinėmis funkcijomis - komercine, gydymo, paslaugų ir pan. Plėtojant gyvenamuosius kvartalus šiose teritorijose būtina garantuoti gyvenamosios teritorijos apsaugą nuo kitų funkcinių zonų neigiamo poveikio.

Teritorijos patrauklumo didinimui būtina išvystyti S.Dariaus ir S.Girėno oro uosto teritoriją bei jos prieigas. Vienas iš svarbiausių veiksnių, įtakančių šios erdvės vieningą plėtrą - Bendrojo plano sprendinių - J.Bakanausko gatvės rekonstrukcijos įrengiant jos tąšą, H. O. Minkovskių gatvės rekonstravimo, M. K. Čiurlionio tilto statybos bei magistralinių inžinerinių tinklų plėtos įgyvendinimas.

**Aleksoto, Fredos teritorijoje (išskyrus teritorijas apstatytas sodybinio tipo gyv. Namais) urbanistiniu požiūriu leistinas foninio aukščio didinimas bei daugiaaukščių pastatų statyba pagal detaliaisiais planais nustatytą sklypo tvarkymo reglamentą. Lyginamuoju būdu įvertinus teritorijos svarbą, bei gyvenamojo ir kitos paskirties ploto poreikį bei kainas, darytina išvada, kad daugiaaukščių pastatų statybos šioje teritorijoje ekonominis atsipirkimas tikėtinas.**

**Aukštieji ir Žemieji Šančiai (plotas -741 ha,)** - tai 19 a. pabaigoje apgyvendintas pramoninis rajonas, užimantis aukštutinės ir žemutinės Nemuno šlaito terasos dalį. Vėliau rajonas plėtotas kaip multifunkcinis. Teritorijoje yra pavienių carinio paveldo objektų bei paveldinių požiūriu vertingų carinio laikotarpio urbanistinių teritorijų. Šiai teritorijai, būdingas mišrus apstatymas - gyvenamoji mažaukštė ir daugiaaukštė statyba bei pramoninės, sandėliavimo, visuomeninės ir infrastruktūros paskirties teritorijos. Šios teritorijos vystytinos kaip polifunkcinės su dominuojančia gyvenamąja paskirtimi, papildyta kitomis pagalbinėmis funkcijomis - komercine, gydymo, paslaugų ir pan. Jose tikslinga renovuoti ir plėtoti gyvenamąsias teritorijas, modernizuoti gamybines ir infrastruktūros teritorijas, pramonės ir sandėliavimo teritorijas konvertuoti į polifunkcines ar mišraus tipo gyvenamąsias teritorijas. Plėtojant gyvenamuosius kvartalus šiose teritorijose būtina garantuoti gyvenamosios teritorijos apsaugą nuo kitų funkcinių zonų neigiamo poveikio. Taip pat būtina renovuoti carinio paveldo objektus, juos konvertuoti pritaikant dabarties reikmėms, plėtoti inžinerinius magistralinius tinklus, vystyti transporto bei pėsčiųjų susisiekimo sistemą, rekonstruoti ir plėtoti viešąsias erdves bei želdynų teritorijas.

**Šioje teritorijoje urbanistiniu požiūriu leistinas foninio aukščio didinimas bei daugiaaukščių (tame tarpe riboto aukšttingumo aukštybinių Aukštuosiuose Šančiuose) pastatų statyba (išskyrus teritorijas apstatytas sodybinio tipo gyv. namais ) pagal detaliaisiais**



**planais nustatyta sklypo tvarkymo reglamentą. Lyginamuoju būdu įvertinus teritorijos svarbą, bei gyvenamojo ir kitos paskirties ploto poreikį bei kainas, darytina išvada, kad daugiaaukščių pastatų statybos šioje teritorijoje ekonominis atsipirkimas mažai tikėtinas.**

**Marvelė (plotas-227 ha )**. Tai gyvenamoji teritorija, esanti kairiajame Nemuno krante tarp Nemuno ir slėnio šlaito. Teritorijoje įsikūrusi vandenvalos įmonė, žirgynas. Šių teritorijų foninis užstatymas - iki trijų aukštų gyvenamieji ir kitos paskirties pastatai. Vyraujantis apstatymas-gyvenamoji mažaukštė statyba su papildoma komercinės, visuomeninės, infrastruktūros teritorijos funkcija. Šios teritorijos vystytinos kaip monofunkcinės struktūros, papildytos kitomis funkcijomis komercine, gydymo, paslaugų ir pan. Jose tikslinga plėtoti ir renovuoti gyvenamąsias teritorijas, plėtoti inžinerinius magistralinius tinklus, sutvarkyti Nemuno krantinę, vystyti rekreacines teritorijas. Plėtojant gyvenamuosius kvartalus šiose teritorijose būtina garantuoti gyvenamosios teritorijos apsaugą nuo kitų funkcinių zonų neigiamo poveikio.

Kelių infrastruktūros plėtra - Marvelės g-vės ties Aleksoto tiltu rekonstrukcija, naujos jos atkarpos tiesimas neabejotinai teigiamai įtakos šios teritorijos plėtrą.

**Šioje teritorijoje urbanistiniu požiūriu leistinas nežymus foninio aukščio didinimas (išskyrus teritorijas apstatytas sodybinio tipo gyv. namais) pagal detaliais planais nustatyta sklypo tvarkymo reglamentą. Lyginamuoju būdu įvertinus teritorijos svarbą, bei gyvenamojo ir kitos paskirties ploto poreikį bei kainas, darytina išvada, kad daugiaaukščių pastatų statybos šioje teritorijoje ekonominis atsipirkimas tikėtinas, tačiau daugiaaukštės statybos plėtra šioje teritorijoje nerekomenduojama.**

**Panemunė ir Vičiūnai (plotas 746 ha)** Panemunės teritorija 1933 metais prijungta prie Kauno, išplėta tarpukario laikotarpyje kaip vasarvietė su carinio laikotarpio kareivinių teritorijomis, ar pavieniais carinio paveldo objektais. Vičiūnai - sovietmečiu susiformavusi ir nepriklausomybės laikotarpiu išplėsta teritorija, kuriai būdinga gyvenamoji mažaukštė statyba, bei visuomeninės paskirties teritorijos skirtos gydymo ir reabilitacijos įstaigų statybai. Abi teritorijos turi kurorto požymių, ribojasi su panemunės šilu. Šių teritorijų foninis užstatymas - iki trijų aukštų gyvenamieji ir kitos paskirties pastatai. Vyraujantis Žemės naudojimo būdas – gyvenamoji mažaukštė statyba su papildoma komercinės, visuomeninės, infrastruktūros teritorijos funkcija. Šios teritorijos vystytinos kaip monofunkcinės struktūros, papildytos kitomis funkcijomis komercine, gydymo, paslaugų ir pan. Jose tikslinga renovuoti gyvenamąsias teritorijas, renovuoti carinio laikotarpio paveldines kareivinių teritorijas, ar pavienius carinio paveldo objektus, juos konvertuoti pritaikant dabarties reikmėms, plėtoti inžinerinius magistralinius tinklus. Rekomenduotina riboti šių teritorijų plėtrą saugant miesto miškus.

**Šioje teritorijoje atskirose vietose urbanistiniu požiūriu leistinas nežymus foninio aukščio didinimas (išskyrus teritorijas apstatytas sodybinio tipo gyv. namais ) pagal detaliais planais nustatyta sklypo tvarkymo reglamentą. Lyginamuoju būdu įvertinus teritorijos svarbą, bei gyvenamojo ir kitos paskirties ploto poreikį bei kainas, darytina išvada, kad daugiaaukščių pastatų statybos plėtra šioje teritorijoje urbanistiniu požiūriu nerekomenduojama, o ekonominis atsipirkimas mažai tikėtinas.**

**Lampėdžiai (plotas 612 ha) Kleboniškis (plotas 80,25 ha, )** Tai kurortinio pobūdžio teritorijos turinčios kurorto požymių, užstatytos sodybiniais namais. Abu rajonai ribojasi su miško parkais- Lampėdžių ir Kleboniškiu. Šių teritorijų foninis užstatymas- mažaukštė - iki trijų aukštų gyvenamieji ir kitos paskirties pastatai. Vyraujantis Žemės naudojimo būdas – gyvenamoji mažaukštė statyba (sodybinio užstatymo teritorijos), su papildoma komercinės, visuomeninės, infrastruktūros teritorijos funkcija. Šios teritorijos vystytinos kaip monofunkcinės struktūros, papildytos kitomis funkcijomis komercine, paslaugų ir pan. Jose tikslinga renovuoti gyvenamąsias teritorijas, plėtoti inžinerinius magistralinius tinklus, rekomenduotina riboti šių teritorijų plėtrą saugant gamtinį karkasą, miesto miškus.

**Šiose gyvenvietėse daugiaaukščių, tame tarpe aukštybinių, pastatų statyba ekonomiškai naudinga, tačiau urbanistiniu požiūriu neleistina.**

**Gričiupis (plotas 3811 ha).** Tai mišraus užstatymo teritorija - mažaaukščiais ir daugiaaukščiais pastatais užstatyta miesto dalis. Vyraujančios paskirtys - gyvenamoji bei visuomeninė - mokymo su papildoma komercinės, visuomeninės, infrastruktūros teritorijos funkcija. Teritorijoje įsiterpę žaliosios jungtys, pavieniai carinio paveldo objektai, miesto zoologijos sodas. Teritorija vystytina saugant žaliąsias jungtis, zoologijos sodą, carinio paveldo objektus, plėtojant bei restruktūrizuojant mažo intensyvumo teritorijas, renovuojant gyvenamosios paskirties objektus bei plėtojant visuomeninės – mokymo paskirties teritorijas su papildoma komercinės, visuomeninės, infrastruktūros teritorijos funkcija. Taip pat šioje zonoje tikslinga esamų pramonės ir sandėliavimo statinių konversija ir modernizavimas papildant vyraujančią paskirtį kitomis būtinomis funkcinėmis paskirtimis, o taip pat gyvenamųjų teritorijų plėtra. Plėtojant gyvenamuosius kvartalus šiose teritorijose būtina garantuoti gyvenamosios teritorijos apsaugą nuo kitų funkcinių zonų neigiamo poveikio.

**Šioje teritorijoje urbanistiniu požiūriu leistinas foninio aukščio didinimas bei daugiaaukščių pastatų statyba pagal detaliaisiais planais nustatytą sklypo tvarkymo reglamentą. Lyginamuoju būdu įvertinus teritorijos svarbą, bei gyvenamojo ir kitos paskirties ploto poreikį bei kainas, darytina išvada, kad daugiaaukščių pastatų statybos šioje teritorijoje ekonominis atsipirkimas tikėtinas.**

**Rokai, Vaišvydava, Vytėnai, Romainiai.** Tai sovietmečio laikotarpio priemiestinės gyvenvietės, prijungtos prie Kauno savivaldybės teritorijos 1995 metais. Šios gyvenvietės vystytinos kaip monofunkcinės struktūros, papildytos kitomis funkcijomis. Vyraujantis Žemės naudojimo būdas – gyvenamoji mažaaukštė statyba (sodybinio užstatymo teritorijos), su papildoma komercinės, visuomeninės, infrastruktūros teritorijos funkcija. Šių teritorijų foninis užstatymas - mažaaukštė - iki trijų aukštų gyvenamieji ir kitos paskirties pastatai.

**Šioje teritorijoje atskirose vietose urbanistiniu požiūriu leistinas nežymus foninio aukščio didinimas bei daugiaaukščių pastatų statyba (išskyrus teritorijas apstatytas sodybinio tipo gyv. namais) pagal detaliaisiais planais nustatytą sklypo tvarkymo reglamentą. Lyginamuoju būdu įvertinus teritorijos svarbą, bei gyvenamojo ir kitos paskirties ploto poreikį bei kainas, darytina išvada, kad daugiaaukščių pastatų statybos šioje teritorijoje ekonominis atsipirkimas mažai tikėtinas.**

## **Daugiabučiais gyvenamaisiais namais apstatytos teritorijos**

**Mikrorajonai** - yra gyvenamosios teritorijos apstatytos daugiabučiais (tarp jų ir aukštybiniais) pastatais teritorijos užimančios iki 10% miesto ploto. Jos užstatytos tipiniais daugiabučiais gyvenamaisiais namais 1960-1990 m. laikotarpyje. Tai laisvai užstatyti plotai, kuriuose neišskirta viešojo ir gyv. namų aplinka, nepakankamai aiškiai suformuotas kvartalinių gatvių tinklas, kiemų erdvinė struktūra.. Dėl užstatymo tipiniais namais jie yra gana monotoniški. Mikrorajonuose išdėstyti socialinės infrastruktūros objektai – mokyklos, darželiai, parduotuvės. Didžiausi mikrorajonai- Dainava, Kalniečiai, Eiguliai, Šilainiai, mažesni – Vilijampolės ir 6-jo forto mikrorajonai.

**Dainavos (plotas – 528 ha), Kalniečių ir Eigulių (plotas – 534 ha), Šilainių (plotas - 580,00 ha)** mikrorajonai - tai didžiausio apstatymo tankumo gyvenamosios teritorijos, sovietmečio laikotarpyje apstatytos stambiaplokščiais daugiaaukščiais gyvenamaisiais namais su pakankamai gerai išvystyta kelių ir inžinerinių magistralinių tinklų infrastruktūra. Juose gyvena apie 65% miesto gyventojų. Pastaruoju laikotarpiu stebimas laipsniškas šių teritorijų renovacijos bei polifunkciškumo didinimo procesas. Šios teritorijos vystytinos kaip monofunkcinės gyvenamosios paskirties struktūros, papildytos kitomis funkcijomis komercine, gydymo, paslaugų ir pan. Jose

tikslinga plėtoti ir renovuoti esamas gyvenamąsias teritorijas, plėtoti socialinių ir visuomeninių objektų tinklą, renovuoti bei plėtoti inžinerinius magistralinius tinklus, automobilių parkavimo infrastruktūrą, vystyti transporto bei pėsčiųjų susisiekimo sistemą, vystyti viešąsias erdves, atnaujinti, rekonstruoti esamus želdynų plotus bei garantuoti jų išsaugojimą. Plėtojant gyvenamuosius kvartalus šiose teritorijose būtina garantuoti gyvenamosios teritorijos apsaugą nuo kitų funkcinių zonų neigiamo poveikio.

**Šioje teritorijoje urbanistiniu požiūriu leistinas nežymus apstatymo foninio aukščio didinimas bei daugiaaukščių pastatų statyba neužstatytose ar konvertuojamose teritorijose pagal detaliaisiais planais nustatytą sklypo tvarkymo reglamentą. Lyginamuoju būdu įvertinus teritorijos svarbą, bei gyvenamojo ir kitos paskirties ploto poreikį bei kainas, darytina išvada, kad daugiaaukščių pastatų statybos šioje teritorijoje ekonominis atsipirkimas tikėtinas.**

### **2.2.4.3. Kitos miesto dalys**

Pramonės teritorijos – tai monofunkcinės teritorijos, kuriose yra įvairios pramonės, sandėliavimo, susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros įmonių sklypai. Sklypai yra suplanuoti ir statiniai išdėstyti, laikantis technologinių reikalavimų. Šios teritorijos yra atskirtos nuo gyvenamųjų, visuomeninių, rekreacinių teritorijų, dėl savo neigiamo poveikio aplinkai. Miesto struktūroje jos yra neišvengiamos, o jų patrauklumas galėtų išaugti papildžius jų funkciją komercinėmis, visuomeninėmis teritorijomis.

**Naujasodis - ( plotas -902 ha, ).** Tai yra tipiškas sovietinio laikotarpio vidutinio apstatymo tankumo monofunkcinis pramoninis rajonas, suskirstytas dideliais sklypais, bei apstatytas gamybinės, infrastruktūros paskirties 2-4 aukštų, vietomis aukštesniais, statiniais. Šios teritorijos vystytinos kaip polifunkcinės struktūros. Šioje zonoje tikslinga renovuoti, modernizuoti esamas gamybines teritorijas nemažinant esamų sklypų dydžių, papildant pagrindinę funkciją kitomis būtinomis funkcinėmis paskirtimis - visuomenine, administracine, komercine, paslaugų.

Esant galimybei, šias teritorijas tikslinga konvertuoti į polifunkcines teritorijas, pritaikant dabarties reikmėms, plėtoti inžinerinius magistralinius tinklus, vystyti transporto bei pėsčiųjų susisiekimo sistemą, vystyti viešąsias erdves. Rekomenduotina riboti šių teritorijų plėtrą saugant miesto miškus.

**Šioje teritorijoje urbanistiniu požiūriu pageidautinas apstatymo foninio aukščio didinimas bei daugiaaukščių pastatų statyba pagal detaliaisiais planais nustatytą sklypo tvarkymo reglamentą. Lyginamuoju būdu įvertinus teritorijos svarbą, bei gyvenamojo ir kitos paskirties ploto poreikį bei kainas, darytina išvada, kad daugiaaukščių pastatų statybos šioje teritorijoje ekonominis atsipirkimas mažai tikėtinas.**

**Amaliai (plotas - 255 ha, ), Palemonas (gyv. zonos plotas -773 ha, )** - tai dalinai pramoniniai, dalinai gyvenamieji rajonai. Šios teritorijos didelę dalį užima buv. kolektyviniai sodai - "Levintų", "Romuvos", "Dainavos", "Serbentos", "Amalių". Teritorija apstatyta mažaaukščiais vasarnamio tipo statiniais. Pastaruoju laikotarpiu stebimas laipsniškas šių teritorijų rekonstravimo į sodybinio tipo gyvenamąjį rajoną procesas. Šį procesą iš dalies stabdo tai, kad teritorijoje menkai išvystyta kelių ir inžinerinių magistralinių tinklų infrastruktūra. Šios teritorijos vystytinos kaip monofunkcinės gyvenamosios paskirties struktūros, papildytos kitomis funkcijomis komercine, gydymo, paslaugų ir pan. Jose tikslinga plėtoti ir renovuoti gyvenamąsias teritorijas, plėtoti inžinerinius magistralinius tinklus. Projektuojant gyvenamuosius kvartalus šiose teritorijose būtina garantuoti gyvenamosios teritorijos apsaugą nuo kitų funkcinių zonų neigiamo poveikio.

Likusi teritorijos dalis užstatyta pramoniniais ir infrastruktūros paskirties 2-4 aukštų, vietomis aukštesniais, kompleksais. Šioje zonoje tikslinga modernizuoti gamybines teritorijas papildant vyraujančią paskirtį kitomis būtinomis funkcinėmis paskirtimis, esant galimybei, konvertuoti jas į polifunkcines ar gyvenamąsias, pritaikant dabarties reikmėms, plėtoti gyvenamąsias teritorijas,

plėtoti inžinerinius magistralinius tinklus, vystyti transporto bei pėsčiųjų susisiekimo sistemą, vystyti viešąsias erdves, Kauno marių pakrantę pritaikyti rekreacijai.

**Šioje teritorijoje urbanistiniu požiūriu leistinas nežymus apstatymo foninio aukščio didinimas bei riboto aukščio daugiaaukščių pastatų statyba pramoninėse teritorijose pagal detaliaisiais planais nustatytą sklypo tvarkymo reglamentą. Lyginamuoju būdu įvertinus teritorijos svarbą, bei gyvenamojo ir kitos paskirties ploto poreikį bei kainas, darytina išvada, kad daugiaaukščių pastatų statybos šioje teritorijoje ekonominis atsipirkimas mažai tikėtinas.**

### **2.2.5. Miesto tarša**

**Oro tarša.** Švariausi rajonai 1999 m. yra gyvenamieji. Tai - Šilainiai, Žaliakalnis, Dainava. Didesnis oro užterštumas fiksuojamas slėnio rajonuose (Centre, Šančiuose, Vilijampolėje). Vilijampolės, Aleksoto, Panemunės, Palemono, Sargėnų rajonai patenka į keliančio pavoju užterštumo zoną. Aukštą užterštumo lygį šiuose rajonuose sąlygoja esanti pramonė be bendras dulkėtumas.

Centre esantį aukštą bendrą užterštumą lemia šio rajono užterštumas dulkėmis bei azoto dioksidu. Pagrindinis teršėjas - autotransportas.

**Triukšmas.** Pagrindiniai triukšmo šaltiniai yra autotransporto triukšmas nuo gatvių, sankryžų, autotransporto aikštelių taip pat geležinkelio linijų, aviacinis triukšmas, vietinių stacionarių šaltinių triukšmas. Triukšmas pagrindinėse miesto gatvėse svyruoja tarp 70-78 dBA, mikrorajonų viduje 45-58 dBA.

Daugiausiai triukšmo veikiamų gyventojų yra Centre, Dainavos, Žaliakalnio, Kalniečių, Vilijampolės rajonuose: 27.3%, 22.7%, 21.8%, 16.6% ir 14.5%. Čia intensyviausias eismas ir didžiausias gyventojų tankumas. Šilainiuose ir Petrašiūnuose rodiklis truputį mažesnis (12.7% ir 12.6 %), tačiau viršija dešimties procentų ribą. Palemone ir Aleksote šis rodiklis sąlyginai nedidelis (2.5% ir 7.7%) dėl mažesnio eismo intensyvumo.

Magistralinės tranzitinės gatvės kerta miestą keliomis pagrindinėmis kryptimis, tuo sukcentruojant ir lokalizuojant triukšmo zonas siauruose koridoriuose, kur nėra neigiamo poveikio gretimoms teritorijoms arba nesunku triukšmą ekranuoti. Triukšmas mažintinas didesnius transporto srautus nukreipiant mažai apgyvendintoms teritorijoms. Pagrindinė tranzitinė magistralė - J.Bakanausko - K. Baršausko- Pramonės pr. trasa eina arba negyvenamomis teritorijomis, arba nutolusi nuo gyvenamųjų namų. Kita svarbi magistralė - Taikos pr.-Tvirtovės al.- Žemaičių pl. trasa, sankryžos su Savanorių prospekto zonoje eina arti gyvenamųjų namų, todėl jų apsaugai turi būti įrengtos apsauginės priemonės nuo triukšmo. Visos magistralinės gatvės bei geležinkelio linijos, kurios sukelia pernelyg didelį triukšmą gretimose teritorijose, turi būti nuo jų ekranuotos.

### **2.2.6. Atsvaros erdvės**

Urbanistinio ir gamtinio karkaso elementų sąsajų dermė, kuomet suderinami gamtinės ir kultūrinės aplinkos tausojimo ir ekonominės ir socialinės plėtros interesai, sudaromos prielaidos atsirasti aukšto lygio integruotai fizinei struktūrai (pvz: Naujamiestis, Žaliakalnis, ir pan.), kuri pasizymi itin gera miesto kokybinę aplinką. Atsvaros erdvės ekosistemų ir geosistemų stabilizatoriai – tai mažai urbanizuotos teritorijos, kurių funkcijos padeda subalansuoti, atsverti poveikį aplinkai, sukeliama stabilijų bei aktyviųjų zonų.

Kauno miesto atsvaros zonos – gamtiniai plotai, Nemunas, Neris, upeliai, įsiterpę tarp pagrindinių aktyviųjų zonų, Dubravos-Panemunės- Ažuolyno erdvė, Noreikiškių - Žagariškių - Fredos erdvė, Kleboniškių- Lukšio g. - Kalniečių parko erdvė. Jie yra tarsi atsvara miesto

funkciniam ir urbanistiniam karkasams. Atsvaros zonos yra įvairių paskirčių - ekokompensacinės, rekreacinės, gyvenamosios funkcijos, naudojamos žemdirbystei. Užmiestyje šios zonos įsijungia į arealo atsvaros erdves- gamtinio karkaso elementus. Taip pat miesto struktūrai ir socialinei aplinkai didelę reikšmę turi migracijos koridoriai- tai upių vandenių erdvės, upių ir upelių slėniai, buferinės zonos - tai Nemuno, Neries, Nevėžio upės, jų pakrantės ir slėniai, upeliai – Jiesia, Marva, Veršva, Šaņaša ir kt., jų pakrantės bei slėniai. Vandenių zonose siūloma eliminuoti netinkamos paskirties zonas ir objektus: pramonės, sandėlių, komunalinio ūkio.

**Šiaurinė atsvaros erdvė** - ją sudaro Kleboniško miško - parko masyvas, žalioji jungtis išilgai P.Lukšio gatvės, Kalniečių, Draugystės parkai, Kovo 11-osios g. žalioji zona. Ši miesto zona yra įsiterpusi tarp tankiai apgyvendintų daugiabučių gyvenamaisiais namais apstatytų teritorijų, todėl jos yra ypač saugotinos kaip šios miesto dalies viešosios erdvės. Jos gali būti naudojamos išskirtinei rekreacijos paskirčiai. Šios erdvės naudotinos tausojant, renovuojant zeldynus, gerinant jų kokybę, didinant jų užimamus plotus, o taip pat didinant jų patrauklumą bei skatinant rekreacinę, poilsio organizavimo veiklą jose.

**Šiaurės-vakaru erdvė** - ją sudaro Nevėžio slėnis užmiestyje, Romainių miško parkas, Veršvos draustinio teritorija, Linkuvos dvaras, Šilainių parkas, IX-ojo forto teritorija. Ši miesto zona menkai pritaikyta rekreacijai, todėl jas tikslinga pertvarkyti, gerinant jų kokybę, didinant jų patrauklumą bei skatinant rekreacinę, poilsio bei turizmo organizavimo veiklą jose.

**Pietvakarių ir Pietinė (Jiesios erdvė) erdvės** - ją sudaro Noreikiškių (LŽŪA) teritorijos dalis, Žagariškių oro uosto teritorija, Botanikos sodo teritorijos, Jiesios slėnio, Nemuno kairiojo ir dešiniojo krantų ties Šančiais teritorijos. Šios erdvės menkai pritaikytos rekreacijai, todėl jas tikslinga pertvarkyti, gerinant jų kokybę, didinant jų patrauklumą bei skatinant rekreacinę, poilsio bei turizmo organizavimo veiklą jose.

**Pietrytinė erdvė** - ši atsvaros erdvė susideda iš ypatingai vertingų ir svarbių miesto struktūrai žaliųjų plotų. Jos pradžioje susilieja Dubravos miško, Sėmenos upelio slėnio ir Kauno marių kairiojo kranto zona. Abi erdvės susilieja ties Panemunės (J.Basanavičiaus) šilu - vienu vertingiausių miesto miško parkų. Už Panemunės šilo erdvę pratęsia VI-ojo forto, Girstupio slėnio (KTU teritorijoje ir Zoologijos sode) erdvė. Ji jungiasi su Ažuolyno, Vytauto parko erdvėmis, susijungiančiomis ties Ramybės parku su Nemuno sala. Šios erdvės naudotinos tausojant, renovuojant zeldynus, gerinant jų kokybę, didinant jų užimamus plotus, o taip pat didinant jų patrauklumą bei skatinant rekreacinę, poilsio bei turizmo organizavimo veiklą jose. Ažuolyno parką tikslinga plėtoti kaip unikalų gamtos paminklą tausojant, renovuojant zeldynus, bei naudoti jį rekreacijai. Vytauto parką tikslinga plėtoti kaip poilsio erdvę, o Ramybės parkas laikytinas ir plėtotinas kaip viešoji memorialinė erdvė. Nemuno sala plėtotina kaip statomų sporto ir pramogų rūmų prieigų teritoriją, skirtą sporto ir poilsio reikmėms.

**Rytinė erdvė** - yra sudaryta iš Palemono, Pažaislio miško, Amalių masyvo pietinėje atšakoje ir Palemono, Naujasodžio masyvo. Ši atsvaros erdvė ypač vertinga savo svarbiu miesto struktūrai Pažaislio- Palemono masyvu, besišliejančiu prie Kauno marių. Ši Pažaislio- Palemono masyvo erdvė plėtotina, kaip rekreacinė zona. Ši erdvė naudotina tausojant, renovuojant zeldynus, gerinant jų kokybę, didinant jų užimamus plotus, o taip pat didinant jų patrauklumą bei skatinant rekreacinę, poilsio bei turizmo organizavimo veiklą jose.

**Neries erdvė** - tai atsvaros erdvė, esanti abipus Neries upės iki jos žiočių. Ši erdvė naudotina urbanizuojant, įrengiant krantines, renovuojant zeldynus, gerinant jų kokybę bei pritaikant ją gyventojų poreikiams.

**Siose teritorijose turėtų būti saugoma raiškiausių miesto vizualinių erdvių sandara- reglamentuojami gamtinių komponentų ir pastatų bei įrenginių dydžių santykiai, ribojamas pastatų aukštis ir vizualinis kontrastas, ribojamas urbanizacijos laipsnis, saugomas želdynų teritorijos vientisumas, reljefas.**

## **IŠVADA:**

- 1. Multifunkcinės teritorijos plėtosis miesto centre bei arti centro esančiose teritorijose bei išilgai miesto transporto magistralių**
- 2. Aktyvios pramoninės erdvės plėtosis išilgai transporto magistralių - vakarinės apylankos, Islandijos plentų.**
- 3. Stabiliosios zonos turi galimybę plėtotis vertingose ir patraukliose gamtiniu požiūriu vietose- išilgai upių, kitų vandens telkinių, pamiškėse, prie šlaitų**
- 4. Aukštybinių pastatų statybai palankiausias sąlygos - aktyviųjų erdvių teritorijose bei stabilijų erdvių daugiabučiais apstatytose teritorijose-mikrorajonuose.**

## **2.3. MIESTO VIZUALINIŲ YPATUMŲ URBANISTINĖ ANALIZĖ**

Atsižvelgiant į Nemuno ir Neries upių slėnių vizualinės erdvės gamtinės ir urbanistinės morfostruktūros vizualines bei fizines charakteristikas, į atskirų urbanistinės struktūros teritorijų svertinę reikšmę Nemuno ir Neries upių slėnių vizualiniam identitetui bei miesto centrinės dalies įvaizdžiui aukštybinė statyba miesto centrinėje dalyje bei arčiau jos esančiose teritorijose turi būti teritoriškai diferencijuota, minimali ir griežtai reglamentuota. Aukštybinės statybos mastas ir vietos bei vizualinis aktyvumas neturėtų nustelbti gamtinės morfostruktūros žemutinėje Kauno miesto teritorijos terasoje (Nemuno ir Neries slėnių vizualinėje erdvėje) bei tokiu būdu sumenkinti miesto vizualinį identitetą. Siekiant sukurti motyvuotą aukštybinės statybos koncepciją (išanalizuoti apstatymo foninio aukščio transformacijų galimybes, nustatyti aukštybinių pastatų poreikį, parinkti tinkamas jų statybai vietas, numatyti statybos pobūdį ir tipą) būtina išanalizuoti ir įvertinti du istoriškai, funkciškai ir vizualiai tarpusavyje susijusių miesto vizualinio identiteto svarbiausius veiksnius- gamtinę ir urbanistinę morfostruktūrą, nustatyti jų kokybės lygmenis apatinėje (žemojoje - Nemuno ir Neries slėnyje) ir viršutinėje (aukštojoje - plynaukštėje) Kauno miesto teritorijose.

Neries ir Nemuno upės, fiziškai skiriančios regimuoju atstumu kairiosios Neries ir dešinėsios Nemuno pusės valstybinės reikšmės ir geros fizinės būklės Lietuvos Didžiosios Kunigaikštystės ir Carinės Rusijos urbanistikos ir architektūros paveldo vertybių teritorijas (Senamiestis ir Naujamiestis) nuo dešinėsios Neries ir kairiosios Nemuno pusės tarpukario ir sovietmečio menkaverčio ir blogos fizinės būklės apstatymo, reikalauja pastarųjų teritorijų neatidėliotinos konversijos ir teikia palankias galimybes teritoriškai atskirti, išsaugoti ir vizualiai eksponuoti senąją miesto dalį kairėje Neries ir dešinėje Nemuno pusėje bei plėtoti naująją komercinę bei gyvenamąją įvairiaaukštę statybą Vilijampolėje bei Aleksote, suteikiant galimybę vizualiai suvokti ir palyginti Kauno miesto praeities vertybes ir šiandienos galimybes. Išskirtinės gamtinės sąlygos (žalieji plotai, vandenys, orografinės formos) ir istoriškai susiklostę urbanistinės struktūros teritoriniai skirtumai įpareigoja planuotojus patikrinti aukštybinės statybos poreikį, jos apimtį bei pobūdį ir dalyje teritorijų griežtai diferencijuoti foninio aukščio ir vizualinių orientyrų lokalizaciją. Įvertinus esamą padėtį bei vadovaujantis kitų Europos miestų urbanistine patirtimi, darytina prielaida, kad atskirose Kauno centrinės dalies vietose, išskyrus Senamiestį ir Naujamiestį vertingiausias teritorijas, galėtų atsirasti pavienių akcentų, žyminių komercijos ir kitų paslaugų vietas.

### **2.3.1. Miesto vizualinio identiteto zonų svarbiausios charakteristikos. Miesto vizualinio identiteto zonas formuojančių urbanistinių ir gamtinių elementų hierarchija**

Kiekvienas istorinis laikmetis Kauno miesto teritorijos atskirose dalyse paliko skirtingus pėdsakus. Lietuvos Didžiosios Kunigaikštystės laikmetis (XIII a.- 1795 m.) ryškiausių pėdsakus paliko Nemuno ir Neries upių santakos vizualinėje erdvėje. Ši teritorija dabar vadinama Senamiesčiu. Carizmo laikmetis (1795-1918 metai) ryškiausių pėdsakus paliko Nemuno slėnio vizualinėje erdvėje bei miesto prieigose aukštutinės terasos plynaukštėje. Vertingiausia šio laikmečio urbanistikos ir architektūros paveldo teritorija Nemuno slėnyje dabar vadinama Naujamiesčiu, o aukštutinės terasoje - Gynybiniais įtvirtinimais. Nepriklausomos Lietuvos Respublikos laikmetis (1918-1940 metai) vertingiausio urbanistikos ir architektūros paveldo teritorijas paliko Žaliakalnyje ir Aleksoto šlaituose. Sovietmečio urbanistikos ir architektūros palikimo didžiosios teritorijos išsidėstė Žaliakalnio ir Aleksoto plynaukštėse, apsupdamos iki 1940 metų apstatytas teritorijas ir įsiterpdamos tarp jų. Kauno vizualinio identiteto išsaugojimui ir įvaizdžio formavimui bei apstatymo foninio aukščio ir aukštybinės statybos reglamentavimui ypač svarbūs šių keturių istorinių miesto raidos etapų urbanistinės morfostruktūros paveldo skirtumai žemutinėje ir aukštutinėje miesto dalyse.

#### **2.3.1.1. Urbanistinės morfostruktūros identiteto požymiai ir reikšmė miesto vizualiniam įvaizdžiui**

Nemuno ir Neries upių slėnių vizualinėje erdvėje išsiskiria dvi iki sovietmečio susiklostę ypač reikšmingos Kauno centrinės dalies vizualiniam identitetui savito suplanavimo, apstatymo ir erdvinės raiškos urbanistinės morfostruktūros dalys (Senamiestis ir Naujamiestis) ir 4 stambūs, tačiau miesto identitetui mažiau reikšmingi, skirtingo apstatymo jungtiniai morfotipai Vilijampolėje, Aleksote, Šančiuose ir Panemunėje), įtakojantys Nemuno ir Neries upių slėnių urbanistinės struktūros savitumą. Pastarųjų teritorijų (Radvilų miestelis Vilijampolėje, Panemunės gyvenvietės centrinė dalis) apstatymas sunyko, o telikę tik gatvių tinklo fragmentai nebeturi poveikio slėnio kraštovaizdžio vizualiniam identitetui.

Abi Kauno miesto žemutinės terasos urbanistinės morfostruktūros teritorijos dėl jų kraštovaizdinės, urbanistinės ir istorinės vertės yra įrašytos į Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros vertybių registrą urbanistikos vertybių statusu (Senamiestis – U15, Naujamiestis – U30).

**Senamiestis.** Tai Lietuvos Didžiosios Kunigaikštystės laikmečiu apstatyta teritorija, kuriai būdingas savitas apstatymo pobūdis ir gatvių tinklas. Senamiesčio teritorijos dalis nuo Nemuno ir Neries upių santakos iki Birštono ir Gimnazijos gatvių išlaikė išskirtinį viduramžių identitetą. Nemuno ir Neries upių slėnių vizualinės erdvės panoramose ir siluetuose ši urbanistinės morfostruktūros teritorija išsiskiria nedidelio iki 20 m aukščio (3-4 aukštų) smailiastogiais pastatais, dinamiška apstatymo foninio aukščio linija bei aukštų sakralinių vertikalių kontrastinga 2-3 kartus aukščiau virš apstatymo foninio aukščio iškilusia sankaupa vakarinėje dalyje. Teritorijoje nuo Birštono ir Gimnazijos gatvių iki I. Kanto g. viduramžių urbanistinės morfostruktūros fragmentai mažiau ryškūs, kadangi sovietmečiu joje buvo deformuota urbanistinė planinė ir erdvinė struktūra, pastatyti kai kurie sovietmečio pastatai, disonuojantys istorinėje terpėje

**Senamiesčio teritorijos urbanistinė morfostruktūra yra Nemuno ir Neries upių slėnių vizualinės erdvės identiteto pagrindas. Didinti šios teritorijos apstatymo foninį aukštį, žeminti smailiabokštes vertikales ar keisti jų formas, iškreipiant horizontalių ir vertikalių kompozicinius santykius, bei statyti papildomus vizualinius orientyrus akcentų ar dominančių pavidalu - neleistina.**

**Naujamiestis.** Carizmo laikmečiu apstatytai Naujamiesčio teritorijai būdingas griežtos geometrijos, taisyklingo stačiakampio gatvių tinklas, griežtai suniveliuoti lėkšti stogai, 2-3 aukštų (iki 15m foninio aukščio) apstatymas su virš jo dvigubai aukščiau iškilusia viena stambaus tūrio dominante - Soboro kupolu. Tarpukariu Naujamiesčio teritorijoje atsirado nemažai 4, 5 ir net 6 aukštų pastatų. Sovietmečiu Naujamiestyje buvo pastatyta eilė foninių aukštų ženkliai viršijančių iki 10-12 aukštų pastatų, kurie sujaukė Naujamiesčio vienos dominantės (Įgulos bažnyčios bokšto) ir foninio apstatymo kompozicinį savitumą ir tapo naujais Nemuno slėnio vizualinės erdvės vizualiniais akcentais, dabar priskiriamais aukštybinių pastatų kategorijai. Naujosios Sovietmečio erdvinės dominantės, bendruoju aukščiu siekiančios iki 40 ir daugiau metrų, padrikai išsibarstę Nemuno slėnio vizualinėje erdvėje tapo konkurentėmis Senamiesčio dominantėms bei visiškai nustelbė Įgulos bažnyčios (Soboro) kompozicinę reikšmę Naujamiestyje. Taigi Naujamiesčio urbanistinės morfostruktūros vertybės patyrė ryškias deformacijas tarpukariu, sovietmečiu ir atkurtos Nepriklausomybės metais, prarado carizmo laikmečio būdingą foninio apstatymo aukštį ir horizontalumą bei vienos dominantės kompozicinį ryšį, kurie yra Nemuno slėnio vizualinės erdvės identiteto pagrindas. Sovietmečio palikimą žemutinėje Kauno miesto teritorijoje reikėtų vertinti kaip svetimybės istoriškai susiklosčiusioje Nemuno ir Neries upių slėnių gamtinėje ir urbanistinėje morfostruktūroje, o aukštybinių pastatų, esančių Naujamiesčio teritorijoje, vizualinį aktyvumą reikėtų mažinti pakeliant Naujamiesčio morfotipų apstatymo foninį aukštį ir niveliuojant jo silueto horizontalumą.

Kitos Carizmo laikmečio urbanistinės morfostruktūros teritorijos, iki šių dienų išlikę Nemuno slėnio vizualinėje erdvėje (Kariniai Šančių, Panemunės miesteliai, Aleksoto žemutinės terasos statiniai), yra mažiau vizualiai raiškios ir išskirtinės įtakos Nemuno ir Neries slėnių kraštovaizdžio mentaliniam ir vizualiniam identitetui neturi, išskyrus aukštutinėje terasoje esančius gynybinius įtvirtinimus.

**Naujamiesčio saugoma teritorija, turi išskirtinę kraštovaizdinę, urbanistinę, istorinę ir kultūrinę vertę, lemiančią ne tik žemutinės teritorijos dalies vizualinį identitetą, bet ir viso miesto mentalinį įvaizdį.**

**Kauno istorinis centras turėtų būti saugomas nuo beatodairiškų bendrą apstatymo foninį aukštį ženkliai viršijančių dominančių, o drąsesni architektūriniai-urbanistiniai projektai, ženklinantys ekonominės, socialinės reikšmės vietas, turėtų būti įgyvendinami kaip pavieniai vizualiniai akcentai už Senamiesčio ir Naujamiesčio ribų.**

### **2.3.1.2. Gamtinės morfostruktūros savitumas ir reikšmė miesto vizualiniam įvaizdžiui**

Nemuno ir Neries upių slėnių orografinės formos yra unikali Kauno miesto geomorfologinė vertybė, o pats slėnis - nacionalinės svarbos gamtinio karkaso migracinis koridorius, turi mokslinę bei gamtosauginę reikšmę ir teikia išskirtinį savitumą Kauno miesto landšaftinei situacijai bei urbanistinei raiškai; Natūralios Nemuno ir Neries upių slėnių orografinės formos ir vingiai, iš trijų pusių juosiantys miesto centrinę dalį, suteikia miestui unikalias galimybes plėtoti upių turizmą, suteikia unikalumo Kauno miesto kompozicinei raiškai, formuoja panoramines, amfiteatrines ir segmentines regyklas padedančias suvokti Kauno miesto erdvinę struktūrą bei miestovaizdžio ypatumus.

Upių slėnių žalieji šlaitai aprėmina Kauno centro žemutinės terasos vizualinę erdvę žaliuoju žiedu ir teikia palankias galimybes didinti miesto centrinės dalies estetinę kokybę, ekologinės būklės stabilumą bei kompozicinę raišką; Šlaitų aukštutinės terasos atkragių iškyšuliai, šlaitų tarpatraginės raguvos bei žemutinės terasos salpos sudaro skirtingas sąlygas miesto identitetui bei kompozicinei raiškai didinti, sudaro sąlygas miestovaizdžio apžvalgai iš galimų cirkoraminių, panoraminių bei segmentinių regyklų;



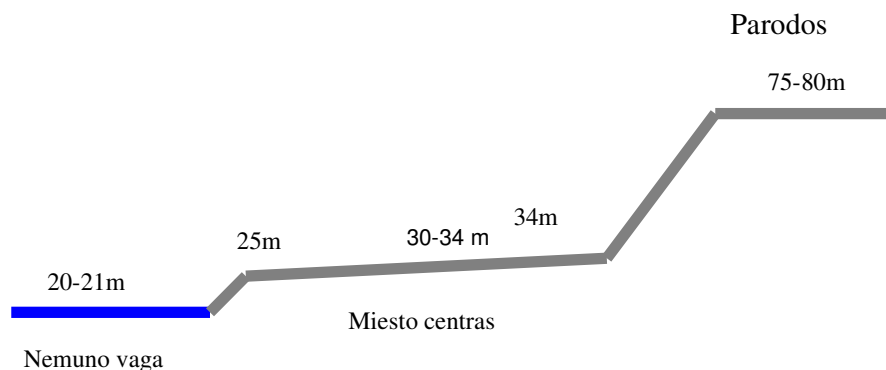
Istoriškai susiklosčiusi Nemuno ir Neries upių slėnių gamtinė morfostruktūra yra Kauno miesto urbanistinės morfostruktūros savitumo, miestovaizdžio identiteto ir miesto vizualinio įvaizdžio raiškos pagrindas.

## 2.3.2. Miesto urbanistinės struktūros gamtinių ir antropogeninių elementų vizualiniai ypatumai

### 2.3.2.1. Reljefas

Kauno miestas yra išsidėstęs lygumoje, kuri vidutiniškai nuo jūros lygio yra pakilusi per 70 - 80 m. Aukščių skirtumai mieste būtų nedideli, jei šios lygumos neskaidytų dviejų didžiausių Lietuvos upių slėniai. Nemuno ir Neries slėnių šlaitai yra raiškiausia reljefo forma mieste. Vidutinis Nemuno ir Neries slėnių šlaitų aukštis yra 30 - 50 m. Šlaitai nėra pastovūs, juose vyksta įvairūs geologiniai procesai: nuošliaužos, formuojasi raguvos, griovos. Dalis šių procesų yra sukelti žmogaus, dalis natūralūs. Atodangos formuojasi ir kitų upelių slėnių šlaituose (Jiesia). Mažesni upeliai taip pat yra išgraužę savo slėnius, kurių gylis 10 - 20 m. Ryškesnes reljefo formas yra suformavę Jiesia, Veršva, Marvelė, Sąnaša, Gyris. Šlaitai mieste yra būti molingi, smėlingi šlaitų nestabilumo reiškiniai ypač dažni šlaituose, kurių polinkio kampas didesnis už 15°, tokiuose šlaituose statyba neleistina. Kauno miesto teritorijoje didžiausias aukščių skirtumas yra 79,2 m, aukščiausias miesto taškas (100,1 m) yra IX forto teritorijoje, o žemiausias (20,9 m) - Nemuno vagoje ties Lampėdžiais.

Pav. Kauno miesto žemės paviršiaus aukščiai –pjūvis skersai Nemuno



Kauno mieste vyraujantis dirvožemio sudėties tipas yra sunkūs priemoliai ir moliai. Tik pakraščiuose yra smėlių ir lengvų bei vidutinių priemolių. **Grunto pobūdis ir stiprumas nulemia statybų vietą, būdą ir kainą. Iš esmės beveik visa Kauno miesto teritorija gerai tinka statyboms, išskyrus stačius slėnių šlaitus, kur gruntai nestabilūs ir sąlygos sudėtingos.**

### 2.3.2.2. Upės ir kiti vandens telkiniai įtakojantys miesto struktūrą

**Nemunas** - tai vienas ryškiausių miestovaizdžio identiteto elementų, - didžiausia Kauno miesto upė Nemunas yra reikšminga kaip vandens kelias, turintis ir rekreacinę reikšmę (plaukiojimas laiveliais, buriavimas, maudynės, žūklė).

**Neris** yra antra pagal dydį miesto upė, didžiausias Nemuno intakas. Ji Kauno m. teritorija teka 5,4 km. Rekreaciniu ir miestovaizdžio kompozicijos bei identiteto aspektu ji ne mažiau svarbi kaip ir Nemunas. Ši upė taip pat yra vandens kelias.

**Jiesia** - tai antras pagal dydį Nemuno intakas Kauno miesto ribose. Miestui tenka tik 3,5 km Jiesios žemupio. Jiesios upės suformuotas kraštovaizdis, ten egzistuojančios retų augalų bendrijos yra saugomi kaip Jiesios kraštovaizdžio draustinis, turintis vietinę rekreacinę ir pažintinę reikšmę.

**Kauno marios** yra didžiausias 63,5 km<sup>2</sup> ploto Lietuvos vidaus vandens telkinys, pirmiausiai svarbus kaip rekreacinė teritorija. Marios tai pat reikšmingos kaip vandens kelias Būdingas Kauno marių dalies kraštovaizdžio bruožas - aukšti abrazyviniai krantai su atodangomis bei ištisinė miško juosta pakrantėje. Iš viso Kauno miestui tenka apie 13 km marių pakrančių perimetro. Nors Kauno marios yra dirbtinis vandens telkinys, tačiau per kelis dešimtmečius čia susidarė stabilios savitos ekosistemos bei kraštovaizdis. Šis gamtos ir žmogaus suformuotas kompleksas turi didelę ekologinę, kraštovaizdinę, rekreacinę vertę.

**Lampėdis**- didžiausias iš **dirbtinių vandens telkinių Kauno mieste**, atsiradęs iškasus žvyro karjerą Nemuno slėnyje tarp Lampėdžių ir Žemutinių Kaniūkų. Teritorijose, esančiose miesto pakraščiuose yra nemaža kūrų ir kitokių nedidukų natūralių vandens telkinių, taip pat keletas pelkių Palemone, Rokeliuose, Julijanavoje, Birutėje.

**Kiti upeliai ir natūralūs bei dirbtiniai vandens telkiniai.** Kaune yra nemažai smulkesnių upelių, žmogaus suformuotų vandens telkinių, miesto pakraščiuose yra nemaža kūrų ir kitokių nedidukų natūralių vandens telkinių, taip pat keletas pelkių Palemone, Rokeliuose, ir kt., tačiau didesnės reikšmės bei įtakos Kauno miesto kraštovaizdžiui jie neturi. Dalis upelių yra kanalizuoti.

Iš viso Kaunui tenka apie 100 km upių ir upelių pakrančių. Nemaža dalis pakrančių yra užstatytos pramonės ir gyvenamaisiais rajonais netoli upių praeina transporto magistralės.

### 2.3.2.3. Saugomos gamtinės teritorijos

Kauno miesto administracinėse ribose yra bei miestui priskirta šios gamtosauginės teritorijos ir objektai: 15 draustinių- Jiesios kraštovaizdžio draustinis (dalis), Veršvos kraštovaizdžio draustinis, Nevėžio kraštovaizdžio draustinis (dalis), Ornitologinis draustinis ir 11 teriologinių draustinių (4 teriologiniai draustiniai - už Kauno m. administracinių ribų); gamtos paminklas – Centrinis ažuolynas; Kauno marių regioninis parkas (dalis); 5 medžiai - gamtos paminklai ir akmuo - geologinis gamtos paminklas. Bendras visų Kauno miesto ribose saugomų teritorijų ir objektų plotas - apie 1174 ha (tarp jų 435 ha - Kauno marių akvatorija).

**Jiesios kraštovaizdžio draustinis.** Bendras draustinio plotas - apie 410 ha, iš jų Kauno miesto ribose - apie 176 ha. Saugomos gamtos vertybės - išraiškingas Jiesios upelio slėnis, statūs eroziniai šlaitai, geologinės atodangos, retieji augalai.

**Veršvos kraštovaizdžio municipalinis draustinis,** Plotas - 130 ha. Saugoma - Veršvos upelio slėnis. Jo išraiškingas reljefas, augmenija.

**Nevėžio kraštovaizdžio draustinis** užima 1111 ha plotą. Kauno miesto administracinėse ribose - 30,6 ha. Saugoma Nevėžio upės slėnio gamtinis kraštovaizdis, retieji pievų augalai.

**Ornitologinis municipalinis draustinis.** Vandens paukščių žiemavietė neužšalantiame Nemuno ruože žemiau Kauno hidroelektrinės, plotas-16,4 ha.

**Teriologiniai municipaliniai draustiniai** (11 draustinių) - šikšnosparnių žiemojimo vietos Kauno tvirtovės (1,2,3,4 ir 8 fortai). Bendras teriologinių draustinių plotas- apie 31,6 ha.

**Centrinis ažuolynas**, plotas- 87,5 ha. Saugomos gamtos vertybės - senieji ažuolai, augmenija bei sengirės biocenozė.

Lokalizacijos požiūriu vertingiausi želdynai yra esantys miesto centre (Centrinis ažuolynas, Ramybės, Salos, Santakos parkai, Miesto sodas, Prezidentūros ir Karo muziejaus sodeliai) ir gyvenamuosiuose rajonuose (Dainavos, Draugystės Kalniečių, Santarvės (Šilainių) parkai, dauguma skverų). Jie yra gausiai lankomi tiek miesto gyventojų, tiek miesto svečių. Be to, šie rekreaciniai želdynai labai intensyviai naudojami įvairiems miesto kultūriniais, šventiniams ir pramoginiams renginiams.

**Šiose teritorijose turi būti saugomas želdynų teritorijos vientisumas ir gamtinis pobūdis - ribojamas urbanizacijos laipsnis (tarp jų ir rekreacinių įrenginių statyba). Statyti leistinose vietose, greta šių saugomų teritorijų yra reglamentuojami gamtinių komponentų ir pastatų bei įrenginių dydžių santykiai, ribojamas pastatų aukštis, tiksliai nustatomos aukštesnių pastatų vietos, ribojamas pastatų aukštis ir vizualinis kontrastas, siekiama mažinti jau esamus stambius tūrius, humanizuoti architektūrą, griauti nenaudojamus susidėvėjusius statinius.**

### **2.3.3 Svarbiausieji masinės apžvalgos taškai**

Aukštybinių pastatų įtaka miesto siluetai ir panoramoms – vertinama iš svarbiausių miesto apžvalgos taškų (nurodyti vertingų apžvalgos taškų schemeje).

Kauno miesto upių ir kitų telkinių šlaitai yra ypatingos reikšmės ir vertės miesto kraštovaizdžio elementas, formuojantis miesto identitetą. Jie sudaro miesto gamtinę terpę, formuoja jo erdvinę struktūrą bei savitumą, o taip pat jie ypač reikšmingi miesto vizualinei apžvalgai. Nuo šlaitų viršaus atsiveria gražiausi Nemuno ir Neries upių slėnių vaizdai bei miesto centrinės dalies bei kitų vietų panoramos. Deja gana daug apžvalgai tinkamų šlaitų yra greta pramonės įmonių ar privačių sklypų, kurie užtveria priėjimą prie šlaitų. Dėl netinkamos ūkinės veiklos dauguma šlaitų yra ardomi ir teršiami, kai kurios apžvalgai tinkamos vietos užstatytos, kitos - beveik visiškai neparuoštos lankymui, sunkiai pasiekiamos. Jau užstatyti šlaitai ir naujos statybos trukdo išilgai paslėnio įrengti pėsčiųjų ir dviračių takus bei labai apriboja šlaitų rekreacinį panaudojimą. Kauno miesto šlaitus su paslėnio juosta būtų tikslinga aktyviau naudoti visuomenės poreikiams, kuriant čia bendro naudojimo rekreacinės paskirties zonas, įrengiant ar sutvarkant esamas specialias vietas panoramų apžvalgai bei įrengti pėsčiųjų takus jų pasiekimui.

Atsižvelgiant į blogą apžvalgos vietų būklę bei sudėtingą pasiekiamumą šlaituose, daugelis nagrinėjamų apžvalgos taškų pasirinkti ties žemutinėje terasoje esančiais tiltais.

#### **Vertingiausi Kauno miesto apžvalgos taškai:**

1. Prisiikėlimo bažnyčios apžvalginė terasa;
2. Laisvės al. ir S. Daukanto g-vių sankryža;
3. Pėsčiųjų tiltas į Nemuno salą S. Daukanto g-vės ašyje;
4. Savanorių pr. nuokalnė;
5. Aleksoto tiltas;
6. Apžvalgos aikštelė prie Aleksoto funikulieriaus;
7. Vilijampolės tiltas;
8. M. K. Čiurlionio tiltas;
9. Europos pr. nuokalnė;
10. Marvelės g. ties planuojamu Kėdainių tiltu;
11. Varnių tiltas;
12. Žemaičių pl. įkalnė;
13. Islandijos pl. (tiltas per Neries upę);
14. Islandijos pl. ir Žemaičių pl. sankryža;

15. Vakarinio aplinkelio tiltas per Nemuną;
16. Islandijos pl. ir Savanorių pr. sankryža;
17. Pėsčiųjų tiltas per Nemuną ties Panemunės šilu;
18. Jiesios tiltas (Piliakalnio g.);
19. Kauno hidroelektrinė;
20. Tiltas per Krunos upelį automagistralėje Vilnius-Kaunas;
21. Veiverių plento ir O. H. Minkovskių g. sankryža.

**Vietos, iš kurių geriausiai matosi miesto gražiausios panoramos: apžvalgos aikštelės (regyklos), apžvalgos ruožai - šlaitų viršutinės briaunos (paslėniai), neužstatyti atragiai ir kt. turi būti saugomos nuo užstatymo. Projektuojant aukštybinius pastatus ( parenkant jų aukštį formą bei vietą) aukštybinių pastatų įtaka miesto siluetai ir panoramoms turi būti įvertinta iš svarbiausių miesto apžvalgos taškų (nurodyti pagrindiniame brėžinyje).**

## **2.4. IŠVADA IR APIBENDRINIMAS**

Miestas, siekdamas gyventi aktyvų gyvenimą, plėtoti verslą ir prisiderinti prie naujų technologijų bei augančių gyventojų poreikių yra priverstas atlikti didesnius ar mažesnius istoriškai susiklosčiusios urbanistinės struktūros pakeitimus net ir saugomose teritorijose. Miestų istorija rodo, kad tokius pakeitimus dažniausiai sąlygoja siekis miestą kuo geriau pritaikyti bendruomenės poreikiams sukuriant naują kokybę. Tačiau inovacijos besąlygiškai privalo būti iš anksto profesionaliai išanalizuotos ir negali būti kuriamos sumažinant vertingų urbanistinių bei gamtinių miesto struktūros komponentų, formuojančių miesto identitetą, visuomeninę reikšmę. Tuo tarpu praeities palikimas negali būti kliūtis miestų modernizacijai ir inovacijoms, kadangi funkcionuojančios urbanistinės struktūros, nors ir paskelbtos saugomomis, turi funkcionuoti tenkindamos naujus visuomenės interesus. Todėl nustatyta kad:

- **Aukštybinių pastatų statyba tam tikrose (Aukštybinių pastatų išdėstymo Kauno miesto savivaldybės teritorijoje specialiaisiais planais nustatytose) vietose Kauno mieste galima.**
- **Aukštybinių pastatų aukštis turėtų būti reglamentuotas;**
- **Aukštybiniai pastatai miesto teritorijoje gali būti statomi tik specialiai tam parinktose vietose kaip pavieniai statiniai arba centruojami grupėmis pabrėžiant pagrindinius miesto urbanistinio kompozicinio karkaso branduolius ir ašis bei respektuojant unikalius vertingiausias miesto urbanistinio karkaso, susiformavusių miestovaizdžių, gamtinės morfostruktūros elementus;**
- **Aukštybinių pastatų statyba turėtų būti draudžiama gamtiniu ir kultūros paveldo požiūriu svarbiose teritorijose, bei teritorijose, kuriose planuojama vyraujanti sodybinio ar mažaaukščio užstatymo gyvenamoji paskirtis;**
- **Aukštybinių pastatų statyba turi būti draudžiama, jei bloginama tos teritorijos arba gretimybėse esančių gyvenamųjų teritorijų aplinkos kokybė;**
- **Aukštybinių pastatų architektūrinė kokybė privalo būti išskirtinai aukšto lygio;**
- **Aukštybinių pastatų statybos prioritetas teikiamas gyvenamosios bei mišrios funkcijos pastatams, kuriuose dominuoja visuomeninė ir komercinė paskirtis;**
- **Aukštybinių pastatų plėtrai tiesioginę įtaką turi specialieji apribojimai-- kultūros vertybių apsaugos bei aplinkosauginiai apribojimai, inžineriniai apribojimai;**
- **Palankesnės pavienių aukštybinių pastatų išdėstymo galimybės apleistose ir nutolusiose nuo Senamiesčio ir Naujamiesčio saugomo urbanistikos paveldo teritorijų;**
- **Aukštybinių pastatų statybos tikslas- sukurti kokybiškesnę tiek viso miesto, tiek ir atskirų jo dalių aplinką;**
- **Aukštybiniai pastatai gali būti statomi tik labai gerai viešojo transporto aptarnaujamose vietose, prie didelio pralaidumo gatvių;**

- Planuojamų aukštybinių pastatų atstumai vienas nuo kito nustatomi detaliaisiais planais, remiantis statybos normomis;
- Siekiant sukurti motyvuotą aukštybinės statybos koncepciją (nustatyti aukštybinių pastatų poreikį, apstatymo foninio aukščio transformacijų galimybes, parinkti tinkamas jų statybai vietas, numatyti statybos pobūdį ir tipą bei formą) būtina išanalizuoti ir įvertinti du istoriškai, funkciškai ir vizualiai tarpusavyje susijusių miesto vizualinio identiteto svarbiausius veiksnius- gamtinę ir urbanistinę morfostruktūrą.

## **DARBE NAUDOTŲ TERMINŲ PAAIŠKINIMAI:**

aukštybinis pastatas – statinys, kurio aukštis nuo žemės paviršiaus altitudės iki pastato stogo konstrukcijos aukščiausio taško yra lygus ar viršija 30 m.

aukštybinis užstatymas – aukštybiniais pastatais numatoma užstatyti teritorija (žemės sklypas), turinti nustatytus šių pastatų išdėstymo reglamentus ir sąlygas;

erdvinė struktūra – trimatė sistema išreikšti kompoziciniai miesto ar jo dalies užstatymo ypatumai;

gamtinė morfostruktūra – kompoziciškai reikšmingų gamtinių elementų išdėstymo mieste ypatumai;

identitetas – požymių, pagal kuriuos įmanoma nustatyti objekto tapatumą, atpažinti jo unikalios bruožus, visuma;

miesto urbanistinis karkasas – kompozicinių branduolių (visuomeniškai ir architektūriškai reikšmingų pastatų kompleksų) ir kompozicinių ašių (centrinių miesto gatvių) erdvinė struktūra;

miestovaizdis – miestiškojo kraštovaizdžio sudėtinis elementas, pasižymintis užstatymo morfotipo, aukštingumo ir architektūrinio įvaizdžio vienove;

panorama – matomas iš tam tikro apžvalgos taško daugiaplanis urbanizuotos ir/ar gamtinės aplinkos vaizdas;

siluetas – tolimas kontūrinis užstatymo vaizdas dangaus skliauto ir gamtinių elementų fone;

urbanistinė struktūra – miesto struktūrinių elementų (gatvių, kvartalų, aikščių, skverų, susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros objektų, kt.) išsidėstymo ir funkcionavimo ypatumų visuma;

užstatymo foninis aukštis – vidutinis esamas arba perspektyvinis miesto dalies ar kvartalo užstatymo aukštingumas, nurodytas metrais nuo žemės paviršiaus iki pastatų stogų ar statinių konstrukcijų aukščiausių taškų;

kiekybinė plėtra - tai neužstatytų teritorijų urbanizavimas plėtojant visuomenines ir gyvenamąsias teritorijas neužstatytose bei priemiestinėse zonose, plėtojant miesto ir priemiesčių susisiekimo bei inžinerinės infrastruktūros sistemas;

kokybinė plėtra - tai miesto užstatytų teritorijų struktūrinė ir funkcinė pertvarka. Ji vykdoma keičiant žemės naudojimo būdą, pobūdį bei teritorijos tvarkymo reglamentus, vykdant funkcinę konversiją pramonės ir sandėlių zonose, dalinai ar visiškai keičiant paskirtį, o taip pat ją papildant t. y. didinant polifunkciškumą, gerinant apstatytų teritorijų apstatymo kokybę, renovuojant.

