



**KTU ARCHITEKTŪROS IR STATYBOS
INSTITUTAS
TERITORIJŲ PLANAVIMO CENTRAS**

UAB „CITY FORM“

**KAUNO MIESTO ISTORINĖS DALIES, VAD. NAUJAMIESČIU
(UNIKALUS KODAS KULTŪROS VERTYBIŲ REGISTRE 22149)
IR JOS APSAUGOS ZONOS TVARKYMO PLANAS**

KONCEPCIJA

Darbo užsakovas ir planavimo organizatorius:



Kultūros paveldo departamentas
prie Kultūros ministerijos

Pritarta Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos
2025-09-29 raštas Nr. (9.36 E)2-1941

KTU Architektūros ir statybos instituto direktorius

Raimondas Bliūdžius

Projekto vadovas

Evaldas Ramanauskas

SPECIALIOJO PLANO RENGĖJŲ SĄRAŠAS

Vykdytojai:

PV arch. dr. Evaldas Ramanauskas (kv. atest. Nr. A 1397) Projekto vadovas, kraštovaizdžio, urbanistinė analizė

PDV arch. Giedrė Filipavičienė (kv. atest. Nr. A 032) Kultūros paveldo dalies vadovė, kultūros paveldo objektų būklės vertinimas

Arch. prof. dr. Kęstutis Zaleckis Kraštovaizdžio, urbanistinė analizė

Architektūrologas doc. dr. Vaidas Petrulis Istorinės raidos analizė, UNESCO dokumentų vertinimas

Arch. Aistė Jakubauskienė Grafinės dalies rengimas

TURINYS

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

IVADAS.....	6
ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMO APIBENDRINIMAS IR IŠVADOS.....	15
KONCEPCIJA	21
I SKYRIUS. NAUJAMIESČIO TVARKYMO IR APSAUGOS KONCEPCIJOS	
NUSTATYMO PRINCIPAI	21
II SKYRIUS. NAUJAMIESČIO TERITORIJOS IR APSAUGOS ZONOS RIBOS	22
Pirmasis skirsnis. Naujamiesčio teritorijos ribos	22
Antrasis skirsnis. Naujamiesčio apsaugos zonų ribų keitimo alternatyvos.....	22
Trečiasis skirsnis. Apžvalgos taškai.....	24
III SKYRIUS. NAUJAMIESČIO TERITORIJOS IR APSAUGOS ZONOS	
REGLAMENTAVIMO PRINCIPAI	28
Pirmasis skirsnis. Bendrosios nuostatos.....	28
Antrasis skirsnis. Veiklos vystymo kryptys	29
Konceptijos I-oji alternatyva	29
Konceptijos II-oji alternatyva.....	30
Trečiasis skirsnis. Funkcinė, planinė-erdvinė struktūra, vyraujantys morfotipai, užstatymo kompozicija	32
Ketvirtasis skirsnis. Apsaugos zonų reglamentavimo koncepciniai principai	36
APIBENDRINIMAS	45
GRAFINĖ DALIS	47
PRIEDAI	

GRAFINĖS DALIES BRĖŽINIŲ SĄRAŠAS

- K-1.1, Naujamiesčio teritorijos ribos ir apsaugos zonos – I alternatyva, M 1:5000
- K-1.2, Naujamiesčio teritorijos ribos ir apsaugos zonos – II alternatyva, M 1:5000
- K-2.1, Naujamiesčio teritorijos tvarkymo koncepciniai sprendiniai – I alternatyva, M 1:5000;
- K-2.2, Naujamiesčio teritorijos tvarkymo koncepciniai sprendiniai – II alternatyva, M 1:5000;
- K-3.1, Vyraujantys teritorijos morfotipai, M 1:5000;
- K-3.2, Užstatymo aukščio koncepcija Naujamiesčio kvartaluose. Schema, M 1:7500;
- K-4, Nominacinėje byloje pateiktos informacijos brėžinys, M 1:5000

PRIEDŲ SĄRAŠAS

- 1 priedas. PANORAMŲ FOTOFIKSACIJA IŠ SAUGOMŲ APŽVALGOS TAŠKŲ (2 lapai).
- 2 priedas. PAGRINDINIŲ PANORAMŲ IR PERSPEKTYVŲ VAIZDO IŠSAUGOJIMO ANALIZĖ IR PAGRINDIMAS (16 lapų).
- 3 priedas. SOCIALINĖS-EKONOMINĖS APLINKOS POKYČIŲ ĮVERTINIMAS (2 lapai).

SAVOKOS, TERMINAI

Vientisumas	Nekilnojamosios kultūros vertybės, ją sudarančių dalių ir elementų nepažeista darni visuma (kompleksiškumas), atsiskleidžianti apibrėžtoje teritorijoje ir apimanti visas jos vertingąsias savybes, procesus ir ryšius, kuriais grindžiama nekilnojamosios kultūros vertybės kultūrinė reikšmė.
Autentiškumas	Nekilnojamojo kultūros paveldo objekto ar kultūros paveldo vietovės savybės, apimančios pirminę ar istoriškai susiklosčiusią objekto paskirtį, išraišką ir savitą fizinį pavidalą – formą, panaudotas medžiagas, konstrukcijas, atlikimo technologijas, suplanavimą, aplinką ir nematerialiąsias savybes, kuriomis grindžiama kultūrinė nekilnojamojo kultūros paveldo objekto ar kultūros paveldo vietovės reikšmė. 3, 4 išnašų šaltinis internetinėje prieigoje: https://eseimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAP/f391fce0e2ab11eeb876b07461d0ecb9?positionInSearchResults=29&searchModel UUID=ac2b66d3-54b5-4daa-8c7d-0f7879551872 .
Paveldotvarka	Paveldosaugos norminių teisės aktų sistemos kūrimas, institucijų formavimas ir jų veiklos organizavimas, paveldosaugos programų projektų rengimas ir įgyvendinimas, tvarkybos administravimas, stebėseną (NKPAĮ, Nr. IX 2452, 2004-09-28, Žin., 2004, Nr. 153-5571 (2004-10-19)).
Konservavimas	Kultūros paveldo objekto vertingąsias savybes naikinančių ar žalojančių veiksmų poveikio sustabdymas ir autentiškumo požymių sutvirtinimas atliekant tyrimais pagrįstus tvarkomuosius paveldosaugos, statybos ir kraštotvarkos darbus. (NKPAĮ, Nr. IX-2452, 2004-09-28, Žin., 2004, Nr. 153-5571 (2004-10-19)).
Restauravimas	Visų išlikusių kultūros paveldo objekto autentiškų dalių ar elementų konservavimas, atskirų neišlikusių elementų ar dalių atkūrimas, nekilnojamosios kultūros vertybės požymių išsaugojimas, atskleidimas ir išryškinimas atliekant tyrimais pagrįstus tvarkomuosius paveldosaugos, statybos ir kraštotvarkos darbus (NKPAĮ, Nr. IX-2452, 2004-09-28, Žin., 2004, Nr. 153-5571 (2004-10-19)).
Tvarkyba	Kultūros paveldui išsaugoti atliekami darbai: tyrimas (taikomasis), remontas, avarijos grėsmės pašalinimas, konservavimas, pritaikymas, restauravimas, atkūrimas, šių darbų planavimas ir projektavimas (NKPAĮ, Nr. IX-2452, 2004-09-28, Žin., 2004, Nr. 153-5571 (2004-10-19)).
Tvarkomieji statybos darbai	Statybos ar griovimo darbai, kaip apibrėžta Statybos įstatyme, atliekami kultūros paveldo statinyje ar jo teritorijoje (NKPAĮ, Nr. IX-2452, 2004-09-28, Žin., 2004, Nr. 153-5571 (2004-10-19)).
Vertingoji savybė	Kultūros paveldo objekto, vietovės, jų dalies ar elemento bruožas, vertingas etniniu, istoriniu, estetiniu ar moksliniu požiūriu (NKPAĮ, Nr. IX-2452, 2004-09-28, Žin., 2004, Nr. 153-5571 (2004-10-19)).
Vertingųjų savybių keitimas	Tvarkybos darbai, veikiantys vertingąsias savybes (avarijos grėsmės pašalinimas, konservavimas, pritaikymas, restauravimas, atkūrimas), taip parenkami ir atliekami pagal šio įstatymo nustatytus reikalavimus, kad būtų maksimaliai išsaugotas autentiškumas ir kultūros paveldo objektas ar vietovė būtų tinkami naudoti (NKPAĮ, Nr. IX 2452, 2004-09-28, Žin., 2004, Nr. 153-5571 (2004-10-19)). 2000–2001 m.
Panorama	Iš apžvalgos taško matomas vertingųjų savybių turintis vietovės ar statinių komplekso vaizdas (Nekilnojamųjų kultūros vertybių vertinimo, atrankos ir reikšmingumo lygmens nustatymo kriterijų aprašas - paskelbta TAR 2016-10-04, i. k. 2016-24473).
Perspektyva	Iš apžvalgos taško matomas vertingųjų savybių turintis gatvių ir (ar) aikščių ar užstatymo su gamtiniais elementais vaizdas (Nekilnojamųjų kultūros vertybių

	vertinimo, atrankos ir reikšmingumo lygmens nustatymo kriterijų aprašas - paskelbta TAR 2016-10-04, i. k. 2016-24473).
Siluetas	Statinių komplekso, vietos ar vietovės vertingų savybių turinčių tūrių, juos supančių erdvių ir (ar) gamtinių elementų nenutrūkstantis kontūras (Nekilnojamųjų kultūros vertybių vertinimo, atrankos ir reikšmingumo lygmens nustatymo kriterijų aprašas - paskelbta TAR 2016-10-04, i. k. 2016-24473).
Dominantė	Vyraujantis tūrinis statinių komplekso, vietos, vietovės vertikalus ar horizontalus vertingų savybių turintis statinys ar (ir) gamtinis elementas (Nekilnojamųjų kultūros vertybių vertinimo, atrankos ir reikšmingumo lygmens nustatymo kriterijų aprašas - paskelbta TAR 2016-10-04, i. k. 2016-24473).
Išklotinė	Vertingų savybių turinčių statinių, formuojančių gatvės (-ių) ar (ir) aikštės užstatymą, fasadų su stogais ir jų elementais (stogo danga, ugniasienėmis, kaminais, stoglangiais ir pan.) frontalinė projekcija (Nekilnojamųjų kultūros vertybių vertinimo, atrankos ir reikšmingumo lygmens nustatymo kriterijų aprašas - paskelbta TAR 2016-10-04, i. k. 2016-24473).
Užstatymo tipai (<i>morfortipai</i>)	Vietovės ar statinių komplekso kvartalo (-ų) ir (ar) valdos (-ų) vertingų savybių turintys užstatymo būdai (Nekilnojamųjų kultūros vertybių vertinimo, atrankos ir reikšmingumo lygmens nustatymo kriterijų aprašas - paskelbta TAR 2016-10-04, i. k. 2016-24473).
Tvarkymas	Veiksmai, kurie siekia išlaikyti esamą vertingą būklę, ją atkurti ar gerinti be esminių struktūrinių pokyčių. Tvarkymo darbai apima priežiūrą, konservavimą, restauravimą, atkūrimą ir kitus veiksmus, siekiant užtikrinti objekto ar teritorijos būklės stabilumą bei autentiškumo išlaikymą.
Pertvarkymas (<i>konversija</i>)	Reikšmingesni pokyčiai, kurie gali keisti ne tik objekto ar teritorijos išvaizdą, bet ir jų struktūrą, naudojimą ar funkciją. Pertvarkymo darbai dažniau apima modernizavimą, atnaujinimą ar pritaikymą naujiems poreikiams, kai naudojami nauji sprendimai arba keičiami tam tikri objekto ar erdvės elementai.
Kultūros paveldo statinys	Vertingųjų savybių turintis pastatas, jo dalis, inžinerinis statinys ar jo išlikusi dalis, monumentalūs nekilnojamieji dailės kūriniai (NKPAĮ, 2 str. p. 17)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Kauno miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 22149) ir jos apsaugos zonos tvarkymo planas (toliau – specialusis planas) rengiamas remiantis Lietuvos Respublikos kultūros ministro 2022 m. spalio 19 d. įsakymu Nr. IV-838 bei Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos direktoriaus 2022 m. lapkričio 29 d. įsakymu Nr. Į-286 patvirtinta planavimo darbų programa.

Specialiojo plano koncepcija rengiama remiantis planavimo darbų programos 10 punktu.

Planavimo pagrindas

Planavimo pagrindą sudaro šie dokumentai:

- Lietuvos Respublikos kultūros ministro 2022 m. spalio 19 d. įsakymas Nr. IV-838 „Dėl Kauno miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu, ir jos apsaugos zonos tvarkymo plano rengimo pradžios ir planavimo tikslų“
- Lietuvos Respublikos kultūros ministro 2023 m. gruodžio 13 d. įsakymas Nr. IV-953 „Dėl Lietuvos Respublikos kultūros ministro 2022 m. spalio 19 d. įsakymo Nr. IV-838 „Dėl Kauno miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu, ir jos apsaugos zonos tvarkymo plano rengimo pradžios ir planavimo tikslų“ pakeitimo“
- Lietuvos Respublikos kultūros ministro 2024 m. vasario 1 d. įsakymas Nr. IV-79 „Dėl Lietuvos Respublikos kultūros ministro 2022 m. spalio 19 d. įsakymo Nr. IV-838 „Dėl Kauno miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu, ir jos apsaugos zonos tvarkymo plano rengimo pradžios ir planavimo tikslų“ pakeitimo“

Planavimo darbų programa

Planavimo darbų programa patvirtinta šiais Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos direktoriaus įsakymais:

- Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos direktoriaus 2022 m. lapkričio 29 d. įsakymu Nr. Į-286 „Dėl Kauno miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 22149) ir jos apsaugos zonos tvarkymo plano planavimo darbų programos patvirtinimo“
- Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos direktoriaus 2024-02-14 įsakymu Nr. Į-45 „Dėl Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos direktoriaus 2022 m. lapkričio 29 d. įsakymo Nr. Į-286 „Dėl Kauno miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (unikalus kodas kultūros vertybių registre 22149) ir jos apsaugos zonos tvarkymo plano planavimo darbų programos patvirtinimo“ pakeitimo“.

Specialiojo plano tikslai ir uždaviniai

Specialiojo plano rengimui nustatyti šie tikslai:

1. Nustatyti Kauno miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 22149), teritorijos ir apsaugos zonos ribas;
2. Nustatyti paveldosaugos reikalavimus Kauno miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu, vertingųjų savybių apsaugai ir Pasaulio paveldo centrui pateiktoje paraiškoje „Kauno modernizmas: optimizmo architektūra, 1919–1939 m.“ išskirtų vertingų elementų (atributų), kuriais grindžiama suformuota išskirtinė visuotinė vertė, išsaugojimui;
3. Nustatyti prioritetines tvarkymo kryptis ir teritorines apsaugos priemones, skirtas Kauno miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu, ir jos apsaugos zonos teritorijai apsaugoti, tvarkyti ir naudoti bei pažeistoms šios teritorijos dalims atgaivinti.

Specialiojo plano uždaviniai (nustatyti planavimo darbų programoje):

1. atlikus išsamią analizę, įvertinti Kauno miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu, vertingųjų savybių būklę, nustatyti ją įtakančius veiksnius bei galimas grėsmes vertingųjų savybių išsaugojimui;
2. nustatyti vietovės ir jos apsaugos zonos ribas;
3. nustatyti paveldosaugos reikalavimus Kauno miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu, vertingųjų savybių apsaugai ir į UNESCO Pasaulio paveldo sąrašą įrašyto modernistinio Kauno („Modernistinis Kaunas: Optimizmo architektūra, 1919–1939 m.“, unikalus identifikavimo kodas Pasaulio paveldo sąrašė – 1661) vertingų elementų (atributų), patenkančių į planuojamą teritoriją ir kuriais grindžiama suformuota išskirtinė visuotinė vertė, išsaugojimui;
4. vietovės teritorijoje ir apsaugos zonoje nustatyti skirtingo reglamentavimo zonas ir jų saugojimo ir naudojimo režimus;
5. skirtingo reglamentavimo zonose nustatyti teritorines apsaugos priemones, prioritetą teikiant vietovės vertingųjų savybių ir vertingų elementų (atributų) išryškinimui bei susiformavusio vertingo kultūrinio kraštovaizdžio išsaugojimui. Pagrįsti šių priemonių parinkimą;
6. suformuoti kryptis ir priemones pažeistų, nesusiformavusių vietovės dalių atgaivinimui ir darniam vystymui;
7. nustatyti vietovės apsaugos zonos tvarkymo principus, siekiant užtikrinti jos apžvelgiamumą bei artimiausios vietovės supančios aplinkos kultūrinio kraštovaizdžio išsaugojimą;
8. nustatyti paveldosaugos reikalavimus planuojamos teritorijos paveldo statinių tvarkymui ir pritaikymui, želdinių apsaugai ir tvarkymui, kvartalų, atvirų erdvių, vietovės šlaitų, upės slėnio tvarkymui.

Planavimo dokumento rūšis. Teritorijų planavimo dokumentas pagal siekiamus tikslus ir atliekamus uždavinius yra specialiojo teritorijų planavimo dokumentas (specialusis planas).

Planavimo lygmuo. Rengiamas teritorijų planavimo dokumentas pagal planuojamos teritorijos dydį, išsidėstymą yra vietovės lygmens.

Planavimo organizatorius

Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos

Teritorijų planavimo dokumento rengimui taikomi teisės aktai:

Specialusis planas rengiamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos (LR) įstatymais, LR Vyriausybės nutarimais, taisyklėmis ir kitais norminiais dokumentais:

- LR Teritorijų planavimo įstatymas (paskelbta: Žin., 1995, Nr. 107-2391, nauja redakcija nuo 2014-01-01: Žin., 2013, Nr. 76-3824);
- LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas (paskelbta: Žin., 1995, Nr. 3-37 nauja redakcija nuo 2005-04-19: Žin., 2004, Nr.153-5571);
- LR Saugomų teritorijų įstatymas (paskelbta: Žin., 1993, Nr. 63-1188; nauja redakcija nuo 2024-07-01: Nr. XIV-2350, TAR 2023);
- LR Statybos įstatymas (paskelbta: Žin., 1996, Nr. 32-788, nauja redakcija nuo 2017-01-01: Nr. XII-2573, TAR 2016);
- LR Žemės įstatymas (paskelbta: Žin., 1994, Nr. 34-620, nauja redakcija nuo 2023-01-04: Nr. XIV-1311, TAR 2022);
- LR Aplinkos apsaugos įstatymas (paskelbta: Lietuvos aidas, 1992, Nr. 20-0);
- LR Želdynų įstatymas (paskelbta: Žin., 2007, Nr. 80-3215, nauja redakcija nuo 2021-11-01: Nr. XIV-199, TAR 2021);

- LR Vandens įstatymas (paskelbta: Žin., 1997, Nr. 104-2615, nauja redakcija nuo 2019-11-01: Nr. XIII-1826, paskelbta TAR 2019);
- LR Energetikos įstatymas (paskelbta: Žin., 2002-06-07, Nr. 56-2224, nauja redakcija nuo 2012-01-01: Žin., 2011, Nr. 160-7576));
- LR Triukšmo valdymo įstatymas (paskelbta: Žin., 2004, Nr. 164-5971);
- LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas (paskelbta: TAR, 2019-06-19, Nr. 9862);
- LR Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymas (paskelbta: TAR, 2020-05-22, Nr. 10869);
- Teritorijų planavimo normos, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-7 (paskelbta: TAR, 2014-01-08, Nr. 91);
- Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos kultūros ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. birželio 23 d. įsakymu Nr. IV-261/D1-322 (Lietuvos Respublikos kultūros ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022 m. liepos 21 d. įsakymo Nr. IV-628/D1-236 redakcija), (paskelbta: Žin., 2005, Nr. 81-2973, nauja redakcija nuo 2022-07-26: Nr. IV-628/D1-236, TAR 2022);
- Nekilnojamojo kultūros paveldo objektų apsaugos zonų nustatymo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013 m. lapkričio 5 d. nutarimu Nr. 1025 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2022 m. rugsėjo 14 d. nutarimo Nr. 935 redakcija), (paskelbta: Žin., 2013, Nr. 118-5942, nauja redakcija nuo 2022-09-17: Nr. 935, TAR 2022);
- Nekilnojamosios kultūros vertybės – įvykio, laidojimo ir mitologinės vietos tipinis apsaugos reglamentas; Nekilnojamosios kultūros vertybės – statinio tipinis apsaugos reglamentas; Nekilnojamosios kultūros vertybės – statinių komplekso, ansamblio tipinis apsaugos reglamentas; Nekilnojamosios kultūros vertybės – archeologinės vietos tipinis apsaugos reglamentas. Reglamentai patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. sausio 31 d. nutarimu Nr. 152 (paskelbta: Žin., 2002, Nr. 13-499);
- Paveldo tvarkybos reglamentas PTR 2.13.01:2022 „Archeologinio kultūros paveldo tvarkyba“, patvirtintas Lietuvos Respublikos kultūros ministro 2011 m. rugpjūčio 16 d. įsakymu Nr. IV-538 (paskelbta: Žin., 2011, Nr. 109-5162, nauja redakcija nuo 2022-03-01: Nr. IV-46, TAR 2022);
- Gamtinio karkaso nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 (paskelbta: Žin., 2007, Nr. 22-858);
- Transporto, aplinkos ir sveikatos chartija, patvirtinta LR Sveikatos apsaugos ministro, LR Aplinkos ministro, LR Susisiekimo ministro 2005 m. liepos 11 d. įsakymu Nr. V-564/D1-339/3-312 (paskelbta: Žin., 2005, Nr. 87-3276);
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančiam sprendimui dėl teritorijų planavimo nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2022 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 214 redakcija), (paskelbta: Žin., 1996, Nr. 90-2099, nauja redakcija nuo 2014-01-01: Žin. 2013, Nr. 140-7096);
- Planų ir programų atrankos dėl strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 27 d. įsakymu Nr. D1-456, (paskelbta: Žin., 2004, Nr. 136-4971);
- Statybos techninis reglamentas STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-533 (paskelbta: TAR, 2014-06-17, Nr. 7690);
- Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie

Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 (paskelbta: TAR, 2014-02-10, Nr. 1364);

- Elektros įrenginių įrengimo bendrosios taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2012 m. vasario 3 d. įsakymu Nr. 1-22 (paskelbta: Žin., 2012, Nr. 18-816);
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. 540 (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022 m. rugsėjo 2 d. įsakymo Nr. D1-293 redakcija), (paskelbta: Žin., 2007, Nr. 23-892, nauja redakcija nuo 2023-01-01: Nr. D1-293, TAR 2022) ir kt.

Kauno miesto savivaldybės teisiniai dokumentai:

- Stoglangių, pastogių ir antstatų įrengimo Kauno miesto istoriniuose pastatuose rekomendacijos, patvirtintos Kauno miesto savivaldybės tarybos 2023 m. spalio 17 d. sprendimu Nr. T-465.

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai:

Specialusis planas rengiamas vadovaujantis aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentais (*specialiojo plano ryšys su teritorijai taikomais teritorijų planavimo dokumentais apibūdintas esamos būklės įvertinimo ataskaitos prieduose*).

Specialusis planas rengiamas įvertinant šiuos teritorijų planavimo dokumentus:

Valstybės lygmens

- *Bendrieji planai:*
 - Lietuvos Respublikos teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2021 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 789 "Dėl Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo plano patvirtinimo" (TPD reg. Nr. T00087007, reg. data – 2021-11-19);
- *Specialieji planai:*
 - Nacionalinio kraštovaizdžio tvarkymo planas, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2015 m. spalio 2 d. įsakymu Nr. D1-703

Savivaldybės lygmens (Kauno miesto savivaldybės)

- *Bendrieji planai:*
 - Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014-04-10 sprendimu Nr. T-209 (TPD reg. Nr. T00071155, reg. data – 2014-04-25);
 - Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūra, patvirtinta Kauno miesto savivaldybės tarybos 2019-05-14 sprendimu Nr. T-196, (TPD reg. Nr. T00083427, reg. data – 2019-05-21);
 - Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sudedamųjų dalių – Kauno miesto išorinės vaizdinės reklamos sklaidos specialiojo plano ir Kauno išorinės vaizdinės reklamos sklaidos specialiojo plano korektūra, patvirtinta Kauno miesto savivaldybės tarybos 2020-02-25 sprendimu Nr. T-62, (TPD reg. Nr. T00084454, reg. data – 2020-02-28);
 - Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūra, patvirtinta Kauno miesto savivaldybės tarybos 2023-12-19 sprendimu Nr. T-553, (TPD reg. Nr. T00090287, reg. data – 2023-12-21).

• *Specialieji planai:*

- Kauno miesto degalinių išdėstymo specialusis planas, (TPD reg. Nr. T00017023 (002192006975), reg. data – 2010-12-21);
- Kauno miesto dviračių takų specialiuoju planu, (TPD reg. Nr. T00017011, reg. data – 2010-06-11);
- Aukštybinių pastatų išdėstymo Kauno miesto savivaldybės teritorijoje specialusis planas, (TPDR Nr. T00017021 (002192006970), reg. data – 2013-01-29);
- Kauno miesto savivaldybės teritorijos automobilių saugykloms išdėstyti specialiojo plano rengimas, (TPD reg. Nr. T00017463 (002192007095), reg. data – 2013-02-22);
- Didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo Kauno miesto savivaldybėje specialusis planas, (TPDR Nr. T00017022 (002192006971), reg. data – 2013-04-30);
- Kauno miesto mikrorajonų šilumos tiekimo specialiojo plano atnaujinimas, (TPDR Nr. T00078490, reg. data – 2016-05-20);
- Kioskų, paviljonų ir prekybai pritaikytų automobilių ar priekabų išdėstymo Kauno miesto savivaldybės teritorijoje specialusis planas, (TPDR Nr. T00081578, reg. data – 2018-03-02);
- Kauno miesto išorinės vaizdinės reklamos specialusis planas, (TPDR Nr. T00082844, reg. data – 2019-01-02);
- Kauno miesto savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, (TPDR Nr. T00088451, reg. data – 2022-12-05).

• *Detalieji planai:*

Pastaba. Teritorijoje parengtų detaliųjų planų medžiaga pateikta esamos būklės įvertinimo dokumentacijos prieduose.

Kultūros paveldo apsaugos dokumentai:

- Nekilnojamojo kultūros paveldo tarybos vertinimo aktas (2023-11-20 Nr. KPD-SK-229/8).

Kiti teritorijos vystymui svarbūs dokumentai:

- Kauno miesto savivaldybės darnaus judumo planas, patvirtintas Kauno miesto savivaldybės tarybos 2019 m. lapkričio 19 d. sprendimu Nr. T-516.

Specialiojo plano rengimo informacija

Kauno Naujamiesčio teritorijai buvo rengiami keli dokumentai, kurie nebuvo patvirtinti. Tai Kauno miesto istorines dalies, vadinamos Naujamiesčiu – LR Nekilnojamosios kultūros vertybės, registro Nr. U30 apsaugos reglamentas (A. Vaškelis. N. Steponaityte, KPRPI, 2007, nepatvirtintas) bei Kauno miesto istorines dalies, vad. Naujamiesčiu (unikalus kodas kultūros vertybių registre 22149, buv. kodas U30) tvarkymo planas, VĮ Lietuvos paminklai, 2015, nepatvirtintas). Šių dokumentų apimtyje buvo parengtas to meto esamos būklės įvertinimas, koncepcijos bei sprendiniai. Minėtų dokumentų medžiaga yra įvertinama rengiant šį specialiojo plano dokumentą.

Specialiojo plano koncepcijos sprendiniai rengiami remiantis esamos būklės įvertinimo ir SPAV atrankos dokumentais. Koncepcijai panaudota naujausia kartografinė ir topografinė medžiaga, prieinama per geoinformacinių sistemų duomenų bazę, taip pat aktuali kultūros vertybių registro, Miškų valstybės kadastro, Saugomų teritorijų valstybės kadastro informacija.

Koncepcijos brėžiniai parengti masteliu – M 1:5000, 1:7500, 1:25000.

Planuojamos teritorijos išsidėstymas

Planuojama teritorija išsidėsčiusi Kauno miesto savivaldybėje, Kauno mieste, centrinėje jo dalyje, į rytų pusę nuo Kauno Senamiesčio. Pagal administracinį miesto suskirstymą, planuojama teritorija yra keliose seniūnijose – didžioji dalis patenka į Centro seniūniją ir dalis į Šančių, Žaliakalnio bei Aleksoto seniūnijas.

Centro seniūnijos zonoje planuojama teritorija apima pagrindinį Kauno miesto administracinio – funkcinio centro dalį – nuo I. Kanto g., Savanorių g. iki M. K. Čiurlionio g. aplinkos. Žaliakalnio seniūnijoje – teritoriją vad. Ažuolų kalno aplinkoje iki Jonavos ir P. Kalpoko gatvių, dalį teritorijos ties Savanorių prospektu iki Giedraičių ir Molėtų gatvių bei Vileišio aikštės. Aleksoto seniūnijoje – Nemuno slėnio dalį bei dalį viršutinės Nemuno šlaitų terasos iki Lakūnų pl. bei Veiverių g. Šančių seniūnijoje – patenka tik dalis teritorijos iki Geležinkelio bei Servitutų gatvių, apimant Nemuno šlaitų dalį iki viršutinės terasos.

Planuojamą teritoriją sudaro Kauno miesto istorinė dalis, vad. Naujamiesčiu (u.k. kultūros vertybių registre 22149), jo apsaugos zonos ir aplinkinės teritorijos, kurios nagrinėjamos, siekiant įvertinti Naujamiesčio apsaugos zonų plėtros poreikį ir galimybes.

Specialiojo plano koncepcijos sprendiniai rengiami Naujamiesčio teritorijai ir nustatytai jo apsaugos zonai.

Bendras planuojamos teritorijos plotas – apie 685,4 ha. Planuojamą teritoriją sudaro:

- Kauno miesto istorinė dalis, vad. Naujamiesčiu (u.k. kultūros vertybių registre 22149), plotas – 226,7 ha;
- Kauno miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (u.k. kultūros vertybių registre 22149), apsaugos zona, plotas – 161,1 ha;
- Gretimos nagrinėjamos teritorijos, kurių plotas – 297,6 ha.



Sutartiniai žymėjimai

- Planuojamos teritorijos riba
 - Kauno miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (u.k. 22149), riba
 - Kauno miesto seniūnijų riba
- 0 1 2 4 km

1 pav. Planuojamos teritorijos schema

Koncepcijos rengimo metodika

Planuojamos teritorijos koncepcijos parengimui nustatyta metodinė atskirų planuojamos teritorijos dalių įvertinimo tvarka, kuri paremta planavimo tikslais ir uždaviniais.

Atsižvelgiant į planavimo uždavinius, planuojamoje teritorijoje atskiriamos teritorijos dalys, kuriose keliami skirtingi tikslai. Tai:

- Naujamiesčio teritorija, kurioje turi būti nustatyti konkretūs erdvinės struktūros formavimo reglamentai (urbanistinės morfostruktūros, užstatymo aukščio, tankio, intensyvumo ir kt.);
- Likusi planuojamos teritorijos dalis, kurioje turi būti nustatytos Naujamiesčio apsaugos zonos ir kuriose turi būti nustatyta tik dalis erdvinės struktūros

formavimo reglamentų (užstatymo aukštis, želdynų apsauga, apžvalgos aikštelių aplinkos išlaikymas ar pan.).

Išskiriamų nurodytų planuojamos teritorijos dalių atžvilgiu parengti šie planuojamos teritorijos vystymo koncepcijos sprendiniai:

- Teritorijos vystymo kryptį nustatymas Naujamiesčio teritorijoje ir siūlomose prie jos prijungti teritorijose;
- Naujamiesčio apsaugos zonų nustatymas planuojamos teritorijos dalyse už Naujamiesčio ribų.

Koncepcijos rengimas pagrįstas teisės aktų reikalavimais. Remiantis Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis (patvirtinta Lietuvos Respublikos kultūros ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. birželio 23 d. įsakymu Nr. ĮV-261/D1-322 (Lietuvos Respublikos kultūros ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022 m. liepos 21 d. įsakymo Nr. ĮV-628/D1-236 redakcija)), koncepcijoje pateikta:

1. siūlomos nustatyti Naujamiesčio teritorijos ir jos apsaugos zonų ribos, pagrįsta šių teritorijų nustatymo būtinybė;
2. siūlomos nustatyti skirtingo reglamentavimo zonos ir galimi jų saugojimo ir naudojimo režimai.

Naujamiesčio teritorijos ribos. Koncepcijoje Naujamiesčio teritorijos ribos tikslinamos įvertinant Pasaulio paveldo objekto „Modernistinis Kaunas: Optimizmo architektūra, 1919-1939“ nominacinės bylos nuostatas, pagal kurias Kristaus Prisikėlimo bažnyčia yra priskiriama Naujamiesčio teritorijai.

Apsaugos zonos. Apsaugos zonų ribos atitinkamai yra tikslinamos atsižvelgiant į išplečiamas Naujamiesčio teritorijos ribas bei įvertinant UNESCO paveldo objekto ir jo aplinkinio kraštovaizdžio visumos vizualinę apsaugą. Naujamiesčio teritorijos ribos nustatytos atliekant kraštovaizdžio natūrinius tyrimus – vykimą į vietą, fotofiksacija. Nustatant apsaugos zonų reglamentavimą, atliktas galimo užstatymo modeliavimo vertinimas svarbiausių Naujamiesčio panoramų apžvalgoje, o taip pat nustatant Naujamiesčio ir jo išorės aplinkos vizualinį ryšį.

Apsaugos zonos tikslinamos vadovaujantis Kultūros paveldo objektų ir vietovių apsaugos zonų nustatymo taisyklėmis (patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013 m. lapkričio 5 d. nutarimu Nr. 1025 „Dėl kultūros paveldo objektų ir vietovių apsaugos zonų nustatymo taisyklių patvirtinimo“) (toliau – Taisyklės). Nustatant apsaugos zonas įvertinama Taisyklių nuostata, kad kultūros paveldo vietovėms nustatoma apsaugos zona – iki 1 000 metrų pločio nuo kultūros paveldo vertybės teritorijos ribos. Taip pat įvertinama Taisyklių nuostata, kad „rengiant specialųjį planą, gali būti nustatomi ir didesni vizualinės apsaugos pozonai, jeigu tai pagrindžiama kultūrinio kraštovaizdžio vertę įrodančiais tyrimų duomenimis ir (ar) vizualinių ryšių ir vietovės vertingųjų savybių apžvalgos analize. Vietovės vizualinės apsaugos pozonai negali būti platesni nei 2 000 metrų nuo kultūros paveldo vertybės teritorijos ribos“.

Apsaugos nustatymo pagrindimas pateikiamas pagrindžiamojoje medžiagoje.

Naujamiesčio teritorijos ir jos apsaugos zonų reglamentavimas grindžiamas esamos būklės įvertinimu (esmos būklės įvertinimo metu identifikuoti pagrindiniai Naujamiesčio teritorijos užstatymo morfotipai, užstatymo pobūdis, aukščio rodikliai, atliktas seno ir naujo užstatymo / Naujamiesčio teritorijų sutvarkymo vertinimas).

Koncepcijos medžiagoje pateikiamos dvi alternatyvos Naujamiesčio apsaugos zonų išplėtimui ir jų reglamentavimui. Taip pat dvi alternatyvos Naujamiesčio teritorijos reglamentavimui. Pirmoji koncepcijos alternatyva parengta įvertinant didesnę Naujamiesčio teritorijos, Naujamiesčio panoramų, taip pat Naujamiesčio vizualinio ryšio su išorės aplinka

apsaugą. Antroji koncepcijos alternatyva parengta įvertinant mažesnę Naujamiesčio apsaugą – nustatytos mažesnės apsaugos zonos, taip pat nustatyti laisvesni teritorijos tvarkymo reglamentai pačioje Naujamiesčio teritorijoje.

ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMO APIBENDRINIMAS IR IŠVADOS

1. KAUNO MIESTO ISTORINĖ RAIDA. Kauno Naujamiestis susikūrė plečiant miestą greta Senamiesčio, kur tam buvo palankiausios teritorijos. Pagrindinis Naujamiesčio erdvinės struktūros formavimasis gali būti siejamas su 1843 m., kai Kaunas tapo gubernijos centru ir kai 1847 m. patvirtintas Naujamiesčio plėtotės planas.

Naujamiesčio raida bendrai išskiriama į penkis istorinius etapus: Lietuvos Didžiosios Kunigaikštijos laikotarpis (XIII a. – 1795 m.), carinis laikotarpis (1795 – 1918 m.), Nepriklausomos Lietuvos laikotarpis (1918 – 1940 m.), sovietmečio laikotarpis (1940 – 1991 m.), laikotarpis po Nepriklausomybės atkūrimo (nuo 1991 m.).

Visų šių istorinių etapų raidoje Naujamiestis įgijo daugiasluoksnį urbanistinį audinį, kuriame vieną ryškiausių ir vertingiausių užstatymo dalių sudaro tarpukario architektūra, 2023 m. pripažinta UNESCO pasaulio paveldo objektu.

2. KULTŪROS PAVELDO OBJEKTŲ TVARKYMAS. Kauno Naujamiesčio teisinės apsaugos pradžia gali būti siejama su Kauno miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (unikalus kodas 22149), įregistravimu LR Nekilnojamųjų kultūros vertybių registre 1995-01-01 (tuo metu buv. unikalus kodas U30). Nuo šio laikotarpio sekė eilė naujų dokumentų bei sprendimų, sudariusių teisinę prielaidą Naujamiesčio apsaugos vykdymui bei jos tobulinimui.

Kauno Naujamiesčio tvarkymui ir jo apsaugai svarbią reikšmę suteikė nominacinės Kauno tarpukario architektūros bylos rengimas ir teritorijos įtraukimas į Pasaulio Paveldo sąrašą. Nominacinės bylos rengimo laikotarpiu savivaldybėje susiformavo požiūris į kultūros paveldą, kaip į vieną iš svarbių miesto išteklių. Tai rodo padidėjęs savivaldybės administracijos skiriamas dėmesys kultūros paveldo objektų tvarkymui, vykdomos paveldotvarkos programos rezultatai, o kartu ir teigiami pokyčiai miesto vaizde.

3. KAUNO NAUJAMIESČIO ĮTRAUKIMO Į UNESCO KULTŪROS PAVELDO SĄRAŠĄ DOKUMENTAI. 2023 m. rugsėjo 18 d. paskelbtas Naujamiesčio ir Žaliakalnio teritorijų įtraukimas į UNESCO saugomų kultūros paveldo objektų sąrašą. Kultūros paveldo vietovė paskelbta UNESCO saugoma, siekiant išsaugoti Kauno 1919-1939 m. modernizmo architektūros objektus. Šios kultūros paveldo vietovės įtraukimui į UNESCO paveldo objektų sąrašą, parengta nominacinė byla „Modernistinis Kaunas: optimizmo architektūra, 1919–1939“.

Nominacinėje byloje Naujamiesčio vertinimo kriterijai pagrindžiami vyraujančios paskirties zonomis, kurios susiformavo iki 1940 m., bei jas apibūdinančių atributų grupėmis.

Nominacijoje Naujamiestis skirstomas į reprezentacinę, gyvenamąją bei pramoninę dalis. Šios nominacijoje išskiriamos Naujamiesčio teritorinės dalys (reprezentacinė, gyvenamoji, pramonės) apibūdintos pagal šias išskirtas pagrindines atributų grupes: a) geomorfologija, gamtiniai elementai, želdiniai ir želdynai; b) miesto struktūra ir morfologija; c) architektūra; d) funkcija; e) nematerialioji vertė. Savaip atsiskleisdami kiekvienoje Naujamiesčio dalyje šie atributai prisideda prie Kauno išskirtinės visuotinės vertės pagrindimo.

4. ATLIKTI TYRIMAI IR RENGTI PROJEKTAI. Kauno Naujamiesčio teritorijai, joje esantiems kultūros paveldo objektams įvertinti paskirta gana daug tyrimų, kurie leido nustatyti saugotinus pastatus ir urbanistines struktūras. Vienas reikšmingiausių išskirtinas Kauno tarpukario modernizmo architektūros dosjė, kurios pagrindu Kauno tarpukario modernizmo architektūros teritorija 2023 m. paskelbta UNESCO saugoma kultūros paveldo teritorija.

Apžvelgiant atliktus tyrimus, galima teigti, kad dalis jų buvo itin svarbūs Naujamiesčio teritorijos apsaugai, tačiau visumoje dar stokojama išsamesnio užstatymo pobūdžio, aplinkinio teritorijos konteksto, kraštovaizdžio vertinimo. Kai kurie tyrimai, galimybių studijos bei pateikiami jų pasiūlymai rodo, kad dėl Naujamiesčio teritorijos ir jo apsaugos zonos tvarkymo krypties ir galimybių nėra vieningos architektų ir tyrinėtojų nuomonės.

Siekiant aiškesnio teritorijos tvarkymo ir apsaugos pagrindimo, atlikta Naujamiesčio analizė gali būti papildoma vizualinės-kompozicinės Naujamiesčio erdvinės struktūros, taip pat Naujamiesčio ir jo vizualinio ryšio su išorės aplinka vertinimu.

5. NAUJAMIESČIO ERDVINĖS STRUKTŪROS SAVITUMĄ SUDARANČIŲ ELEMENTŲ ANALIZĖ.

Naujamiesčio erdvinės struktūros savitumą sudarantys elementai. Kauno Naujamiesčio erdvinę struktūrą formuoja bendras gamtinių bei antropogeninių elementų kompleksas, kuris sudaro ypač savitą miesto dalį. Tokią Naujamiesčio situaciją lemia gamtinė aplinka: gamtinė situacija su Nemuno upe, plačiu Nemuno slėniu ir aukštais šlaitais; erdvinė struktūros pobūdis: išskirtinė urbanistinė struktūra su taisyklingu planu ir skirtingo laikotarpio užstatymu; ryšys su išorės aplinka – kraštovaizdžio suvokimo sąlygos: apžvalgos taškai viršutinėje šlaitų terasoje bei Nemuno slėnio erdvėje, atviros apžvalgos erdvės, raiškios panoramos, užstatymo išsklotinės. Šie elementai didžia dalimi įvertinti Kultūros paveldo vertinimo tarybos akte, tačiau dalis tokių elementų galėtų būti labiau akcentuoti.

Nustatant Naujamiesčio vertingąsias savybes, siūloma papildomai įvertinti tokius elementus, kaip: atviras erdves (geležinkelio stoties aikštė, Nemuno krantinė ir kt.), dominantę – Kristaus Prisikėlimo bažnyčią (apsvarstant jos įtraukimą į Naujamiesčio teritoriją) ir kt.

Kraštovaizdžio ir urbanistinė struktūra. Atlikta kraštovaizdžio ir urbanistinės struktūros analizė leido įvertinti vykstančius urbanistinės struktūros pokyčius bei nustatyti kai kuriuos papildomus Naujamiesčio erdvinei struktūrai būdingus saugotinus požymius

- *Pastatų tūrinės kompozicijos vertinimas Naujamiesčio kraštovaizdžio panoramose.* Naujamiesčio tūrinę kompoziciją jo kraštovaizdžio panoramose formuoja istoriškai susiklostęs užstatymas ir jo dominantės, akcentai. Naują vizualinę įtaką pradeda daryti nauji stambaus tūrio pastatai.

Naujamiesčio kraštovaizdžio panoramose dar suvokiamos pagrindinės saugomos kultūros paveldo objektų dominantės ir akcentai (panoramų apžvalgos taškai Nr. 1, 2, 3, 4, 11, 12). Tačiau jų vizualinė įtaka mažėja dėl naujai atsiradusių stambiųjų tūrių Karaliaus Mindaugo prospekto krantinėje, Nemuno slėnyje (panoramų apžvalgos taškai Nr. 9, 9a, 10).

- *Gamtinės aplinkos vertinimas Naujamiesčio kraštovaizdžio panoramose.* Naujamiesčio kraštovaizdžio panoramoms didelę reikšmę turi gamtinė aplinka– Nemuno slėnio erdvė, Nemuno šlaitų kontūras. Taip pat kraštovaizdžio panoramose reikšmingas Naujamiesčio želdinių vizualinis poveikis – panoramų kompozicijai reikšmingos gerai matomos Laisvės alėjos bulvaro želdinių juostos, taip pat gerai matomi atskirų gatvių linijinio apželdinimo fragmentai.

Naujos stambiųjų pastatų statybos Nemuno slėnyje, Karaliaus Mindaugo prospekte turi neigiamą įtaką Nemuno slėnio erdvei – keičiamas jos mastelis, keičiasi gamtinių ir antropogendinių veiksnių santykis, mažėja gamtinės aplinkos – reljefo, šlaitų želdinių reikšmė Naujamiesčiui.

Užstatymo aukštinimas Naujamiesčio teritorijose mažina vidaus erdvėse esančių želdinių reikšmingumą kraštovaizdyje.

- *Aukštingumo vertinimas.* Naujamiesčio erdvinėje struktūroje susiklosčiusi vyraujančio aukščio užstatymo struktūra, kuri siekia apie 14 m aukštį. Šioje užstatymo struktūroje išsiskiria apie 50 m aukščio pavienių pastatų vertikalės, tai pavienės teritorijoje išsidėsčiusios kultūros paveldo dominantės, taip pat naujieji verslo objektai, viešbučiai. Žemesni pastatai susitelkę palei V. Putvinskio gatvę ir kai kurių kvartalų viduje. Nemaža jų dalis – saugomi kultūros paveldo objektai.

Didžiojoje dalyje Naujamiesčio teritorijos išlaikytas būdingas užstatymo aukštis. Tačiau teritorijose prie Karaliaus Mindaugo prospekto, taip pat kitose teritorijose stebimas bendro užstatymo aukščio didėjimas.

- *Sklypų struktūra.* Naujamiesčio istorinėje raidoje žemės sklypų struktūra kito, tačiau didžiojoje dalyje pradinis sklypų pobūdis – sklypų struktūra, dydžiai, forma iš esmės yra išlikusi (brėž. E-2.2). Iš pradinės žemės sklypų struktūros išskirtini tik pagrindinių visuomeninių stambesnių objektų sklypai, kurie susiformavo apjungiant gretimus sklypus, taip pat pramonės objektams skirtos teritorijos. Iš paskutinio laikotarpio žemės sklypų pertvarkymo rezultatų išskirtinas nepriimtinas PC Akropolio žemės sklypų struktūros urbanistinio traktavimo pavyzdys – kai vidaus gatvių sklypai integruoti į pastato struktūrą.

Sklypų struktūra, sklypų dydžiai turi didelę įtaką užstatymo struktūrai, tūrinei kompozicijai, užstatymo masteliui, todėl pirminės žemės sklypų struktūros formavimo principų išlaikymas ir atkūrimas aktualus Naujamiesčio vertingųjų savybių išsaugojimui.

- *Užstatymo tankis, intensyvumas.* Atlikus Naujamiesčio užstatymo tankio ir intensyvumo analizę, išryškėjo istorinėje raidoje susiformavę erdvinei struktūrai būdingi požymiai – mažesnio užstatymo tankio zonos V. Putvinskio, K. Būgos g. aplinkoje, intensyviausio užstatymo zonos Laisvės alėjos aplinkoje, Vytauto ir Gedimino gatvių kvartaluose, taip pat autobusų ir geležinkelio stočių zonoje.

Vystant teritorijas turi būti įvertinamas mažesnio užstatymo tankumo ir intensyvumo zonų išlaikymas, siekiant Naujamiesčio erdvinės struktūros dalių įvairovės išsaugojimo.

6. NAUJAMIESČIO TERITORIJOS VERTYBINĖS GRUPĖS IR URBANISTINĖ MORFOSTRUKTŪRA

- *Naujamiesčio teritorijos vertybinės grupės.* Atsižvelgiant į Naujamiesčio vertingųjų savybių pobūdį, taip pat erdvinės struktūros susiformavimo pilnumą ar jos kokybę, Naujamiesčio teritorija gali būti suskirstyta į šias vertybines grupes:
 - *Susiformavusios teritorijos – tai teritorijos, kuriose dominuoja vertingos užstatymo struktūros, galimas vidinis vystymasis nepažeidžiant vertingųjų savybių;*
 - *Dalinai susiformavusios teritorijos – tai teritorijos, kuriose yra poreikis formuoti erdvinę struktūrą, išlaikant ir papildant istoriškai susiformavusias užstatymo dalis, respektuojant saugomas Naujamiesčio vertingąsias savybes;*
 - *Pakitusios teritorijos – tai teritorijos, kuriose yra galimybės formuoti naują erdvinę-planinę struktūrą, atitinkančią Naujamiesčio vertingųjų savybių pobūdį bei išlaikančią Naujamiesčio vientisumą.*

- *Urbanistinė morfostruktūra.* Urbanistinės morfostruktūros tipai nustatomi visoms užstatytoms teritorijoms, išskiriant joms būdingus užstatymo tipus. Užstatymo tipai nustatomi įvertinant susiformavusias, dalinai susiformavusias ir pakitusias struktūras. Kauno Naujamiestyje išskirtini šie vertingais laikomi užstatymo tipai: perimetrinis reguliarus valdos (PRV); perimetrinis reguliarus kvartalo (PRK); miesto vilos perimetrinis (MVP); miesto vilos laisvas (MVL); sodybinis miestelių perimetrinis (MP); atskirai stovinčių statinių (AS); komponentinis sutelktas (KS); laisvo planavimo visuomeninių pastatų (LPV); laisvo planavimo gyvenamųjų pastatų (LPG); pramonės ir infrastruktūros (PI).

Naujamiestyje dar yra teritorijų, kurių erdvinė struktūra turi būti formuojama. Atliekant tokių ir kitų teritorijų vystymą didelis dėmesys turi būti skiriamas esamų Naujamiesčio istorinį pobūdį formuojančių pastatų ir jų aplinkos išsaugojimui. Teritorijų tvarkymas turi būti neatsiejamas nuo aplinkos humanizavimo.

7. NAUJAMIESČIO ERDVINĖS PLANINĖS STRUKTŪROS PASTARŲJŲ DEŠIMTMEČIŲ POKYČIŲ TENDENCIJŲ VERTINIMAS

- Paskutiniaisiais dešimtmečiais vykę teritorijos konversijos, rekonstravimo darbai turėjo nemažą poveikį Naujamiesčio erdvinei struktūrai. Jie lėmė naujų stambių, Naujamiesčio aplinkai nebūdingų tūrių atsiradimą. Iš didžiausių poveikį turinčių objektų išskirtini stambūs verslo, prekybos objektai Karaliaus Mindaugo krantinėje, Žalgirio arena Nemuno saloje. Tai objektai atsiradę užimant buv. pramonines teritorijas ar turimas laisvas miesto erdves.
- Bendrai vertinant naujas architektūrines tendencijas – statant naujus pastatus, pertvarkant viešąsias erdves – galima pastebėti, kad vis dažniau naudojamos kompozicinės priemonės – tūrio formų, architektūrinių elementų mastelio, planinių sprendinių kontrastas, kuris keičia Naujamiesčio erdvinės struktūros pobūdį ir daugeliu atvejų turi neigiamą poveikį jo vientisumui bei kitoms vertingosioms teritorijos savybėms.

Naujamiesčio visumos autentiškumo ir vientisumo išsaugojimui neigiamą poveikį turi naujų pastatų, neatitinkančių užstatymo bruožų, statyba (PC Akropolio garažai, Karaliaus Mindaugo verslo pastatų kompleksas, kt.), naujų antstatų virš esamų pastatų įrengimo tendencija (Laisvės al. 80, 90, kt.).

Atsižvelgiant į tai, tikslingas detalesnis Naujamiesčio erdvinės struktūros įvertinimas bei išsamesnis vertingųjų savybių nustatymas. Siekiant Naujamiesčio vertingųjų savybių išsaugojimo, būtina įvertinti nepriimtinių kompozicinių sprendimų, kaip tūrių ir plokštumų formų kontrasto, architektūrinių mastelio kontrasto, o taip pat nebūdingų užstatymo morfologinių sprendimų panaudojimo klausimus.

8. NAUJAMIESČIO TERITORIJOS IR JO APSAUGOS ZONOS RIBOS

- *Naujamiesčio teritorija.* Naujamiesčio teritorijai ypač svarbią kompozicinę reikšmę turi Kristaus Prisikėlimo bažnyčia (u.k. 16005). Bažnyčia šiuo metu nepatenka į Naujamiesčio teritoriją, tačiau yra įtraukta į UNESCO pasaulio paveldo vertybės (toliau – PPV) teritoriją ir nominacinėje byloje „Modernistinis Kaunas: optimizmo architektūra, 1919–1939“ priskirta Naujamiesčio gyvenamųjų teritorijų daliai.

Įvertinant Kristaus Prisikėlimo bažnyčios kompozicinę svarbą Naujamiesčio panoramoms ir tai, kad jos teritorija priskirta prie Naujamiesčio nominacinėje

byloje „Modernistinis Kaunas: optimizmo architektūra, 1919–1939“, tikslinga šioje dalyje praplėsti Naujamiesčio vertybės teritorijos ribas, sutapdinant su UNESCO pasaulio paveldo vertybės teritorijos riba.

- *Naujamiesčio apsaugos zona.* Naujamiesčio kraštovaizdžio vizualinei apsaugai ypač svarbi Nemuno slėnio erdvė su žaliais Nemuno šlaitais. Gamtiniai elementai, reljefas, želdiniai yra vienas svarbiausių Pasaulio Paveldo vertybės išskirtinės visuotinės vertės atributų. Šioje erdvėje atsiveria pagrindinės panoramos, siluetai, Nemuno krantinės perspektyvos, išryškėja Naujamiesčio kontekstas gamtinėje aplinkoje ir bendroje miesto struktūroje. Nemuno slėnio erdvė su Aleksoto šlaitais, taip pat priešingoje pusėje – Žaliakalnio šlaitais atsiveria jai statmenuose vizualiniuose koridoriuose, suvokiamuose iš Naujamiesčio vidaus erdvių. Siekiant šio Naujamiesčio savitumo išsaugojimo, būtina valdyti ir stebėti urbanizacijos procesus Pasaulio Paveldo vertybės supančioje aplinkoje, siekiant, kad ši erdvė būtų apsaugota nuo neigiamą vizualinį poveikį darančių objektų statybos. Taip pat svarbus šiaurinių bei pietinių Nemuno šlaitų vizualinio dominavimo išlaikymas bei šlaitų želdinių apsaugojimas.

Siekiant užtikrinti Naujamiesčio išskirtinio miesto kraštovaizdžio apsaugą, tikslinga apsvarstyti jo vizualinės apsaugos pozonio išplėtimo galimybes, įtraukiant pietinius Nemuno šlaitus (Aleksoto šlaitus su paslėnio juostos dalimi), rytinius Nemuno šlaitus (Šančių šlaitus) bei praplečiant apsaugos zoną šiaurinėje dalyje (šiaurinėje dalyje apsaugos zonos didinimas svarbus Kristaus Prisikėlimo bažnyčios dominavimo vizualinei apsaugai).

9. VEIKSNIAI, TURINTYS ĮTAKOS KAUNO NAUJAMIESČIO VERTINGOSIOMS SAVYBĖMS.

Remiantis atliktu Naujamiesčio esamos būklės vertinimu, išskiriami šie teigiamą ir neigiamą įtaką turintys veiksniai:

Teigiamus pokyčius skatinantys veiksniai:

- Kauno miesto savivaldybės pastangos tvarkant kultūros paveldo objektus, paveldosaugos programos vykdymas (finansavimas, žemės mokestis apleistiems pastatams, viešinimas);
- Savivaldybės bei kitų organizacijų vykdoma švietimo veikla, kuria formuoja bendruomenės požiūrį į kultūros paveldo objektų išsaugojimo svarbą;
- Kultūros paveldo departamento veikla, tiesiogiai reguliuojanti Naujamiesčio teritorijos tvarkymą;
- Kompetentingas požiūris į architektūrinį kontekstą, kuris paremtas ne individualizuotu išsiskyrimo, kontrasto, bet istorinės aplinkos įvertinimo, pagarbos ir jos respektavimo principais;
- Ekonominės situacijos gerėjimas, lemiantis gyventojų skaičiaus didėjimą Naujamiestyje, paveldo objektų tvarkymą, verslų kūrimąsi, saugumą viešosiose erdvėse.

Neigiamus pokyčius lemiantys veiksniai:

- Nepakankamai susiformavęs reikiamas visuomenės požiūris į kultūros paveldo apsaugą (erdvinės struktūros pokyčiai, turintys neigiamą įtaką Naujamiesčio vertingosioms savybėms – statyba, rekonstravimas, aplinkos tvarkymas);
- Ekonominių interesų iškėlimas aukščiau už paveldosauginius tikslus (nepagrįstas užstatymo tankio, intensyvumo, aukščio didinimas, viešųjų erdvių užėmimas);

- Institucinių, teisinių, finansinių išteklių nepakankamumas, siekiant kultūros paveldo objektų apsaugos, tvarkymo ir kontrolės (teisinės bazės netobulumas, lėšų trūkumas).

KONCEPCIJA

I SKYRIUS. NAUJAMIESČIO TVARKYMO IR APSAUGOS KONCEPCIJOS NUSTATYMO PRINCIPAI

Koncepciniai principai

Nustatant Naujamiesčio tvarkymo ir apsaugos koncepcinius principus, vadovaujamosi Pasaulio paveldo objekto „Modernistinis Kaunas: Optimizmo architektūra, 1919-1939“ nominacinės bylos nuostatomis, kurios privalomos saugant UNESCO paveldo objektą. Vieni esminių šio dokumento reikalavimų yra Naujamiesčio vertingųjų atributų įvertinimas ir išsaugojimas.

1. Siekiant išskirtinio Naujamiesčio kraštovaizdžio išsaugojimo ir išryškinimo bendroje Kauno miesto struktūroje, Naujamiesčio vystymo ir apsaugos koncepcija rengiama remiantis šiais principais:
 - 1.1. Naujamiesčio, kaip Pasaulio paveldo objekto „Modernistinis Kaunas: Optimizmo architektūra, 1919-1939“, **išskirtinės visuotinės vertės atributų išsaugojimas** išorės aplinkoje – atskleidžiant vietovės vertingąsias savybes, gerinant jų suvokimo sąlygas;
 - 1.2. Naujamiesčio **urbanistinės struktūros subalansavimas vidaus erdvėje** – kvartalų užstatymo vystymo optimizavimas, respektuojant kultūros paveldo objektų aplinką;
 - 1.3. **Gamtinės aplinkos elementų** – Naujamiesčio identitetui reikšmingo žaliojo fono – „žaliojo žiedo“, kurį sudaro šlaitai, **išsaugojimas ir išryškinimas** išorės aplinkoje ir vidaus erdvėje.
2. Kauno Naujamiesčio koncepcija rengiama užtikrinant šių Pasaulio paveldo objekto „Modernistinis Kaunas: Optimizmo architektūra, 1919-1939“, išskirtinės visuotinės vertės atributų išsaugojimą:
 - 2.1. Gamtiniai elementai – reljefas ir želdiniai (žemutinė ir aukštutinė Nemuno terasos, šlaitai. Želdynai ir želdiniai);
 - 2.2. Urbanistinės struktūra ir morfologija – modernizmo pastatų integracija į XIX a. gatvių tinklą (planinė struktūra: istorinės gatvių trasos, aikštės, kompozicinės ašys, panoramos, perspektyvos, dominantės. Tūrinė-erdvinė struktūra, užstatymo bruožai ir tipai);
 - 2.3. Architektūra – modernizmo architektūros ir kitų istorinių laikotarpių pastatai ir statiniai (modernizmo architektūros ir kitų istorinių laikotarpių pastatai ir statiniai, saugomi vadovaujantis nacionaliniais teisės aktais ir įrašyti į Kultūros vertybių registrą, jų vertingosios savybės);
 - 2.4. Funkcija – saugomos ir plėtojamos istorinės vietovių ir išskirtinių pastatų funkcijos (Naujamiestis – administracinis ir kultūrinis centras. Saugoma išskirtinės vertės pastatų pagrindinė ar jai artima funkcija);
 - 2.5. Nematerialusis paveldas – atmintis, tradicija, asociacijos, patirtis, vietos dvasia (nacionalinės šventės, festivaliai, programos ir kultūriniai renginiai. Pastatai, vadinami buvusių savininkų ar ten gyvenusių žymių asmenybių vardais. Atminimo ženklai).
3. Specialiojo plano koncepcija, nustatant Naujamiesčio teritorijos ir apsaugos zonos ribas ir tvarkymo reglamentus, rengiama remiantis šiomis **Naujamiesčio** – pasaulio paveldo vertybės - „**Modernistinis Kaunas: Optimizmo architektūra, 1919–1939**“ nominacinės bylos nuostatomis:

- 3.1. „modernistinis Kaunas yra išskirtinis **daugialypio modernizmo** pavyzdys, liudijantis vietinių politinių ir kultūrinių poreikių bei evoliucinės urbanizacijos paskatintą **transformacijos procesą, integravusį ankstesnės žmonių veiklos ir gamtinius elementus**, kuris iliustruoja vietinę tarptautinio modernizmo versiją“;
- 3.2. „yra puikus **natūralaus reljefo integravimo į urbanistinį audinį pavyzdys**“;
- 3.3. „pastatų fasadai, gatvių išklotinės ir gamtos elementai, integruoti į esamą miesto ir geomorfologinę aplinką, **sukuria savitą vietos pojūtį, kuris atsiskleidžia plačiose panoramose, atvirose miesto ir gamtos erdvėse bei reljefo įvairovėje**“ (šaltinis: Pasaulio paveldo objekto „Modernistinis Kaunas: Optimizmo architektūra, 1919-1939“ nominacinė byla, 2023“).

Koncepciniai principai sudaro pagrindą darniai teritorijos erdvinei struktūrai vystytis. Remiantis šiais principais atliekamas teritorijos ribų patikslinimas, parengiamos Kauno Naujamiesčio teritorijos apsaugos ir tvarkymo koncepcinės nuostatos (teritorijos apsaugos ir tvarkymo kryptys), pateikiami teritorijos apsaugos zonų ribų tikslinimo variantai.

II SKYRIUS. NAUJAMIESČIO TERITORIJOS IR APSAUGOS ZONOS RIBOS

Pirmasis skirsnis. Naujamiesčio teritorijos ribos

Esamos būklės įvertinimo metu nustatyta, kad Naujamiesčio erdvinės struktūros savitumui didelę reikšmę turi Kristaus Prisikėlimo bažnyčia (u.k. 16005), kuri šiuo metu neįtraukta į kultūros paveldo vietovę ir kuri yra šalia Naujamiesčio teritorijos ribos. Kristaus Prisikėlimo bažnyčia – tai tarpukario laikotarpio pastatas, matomas iš daugelio Naujamiesčio perspektyvų, taip pat nuo šios bažnyčios atsiveria vienos pagrindinių Naujamiesčio ir Kauno miesto panoramų (Prisikėlimo bažnyčios stogo terasa yra vienas pagrindinių Naujamiesčio panoramų apžvalgos taškų (Nr. 1)).

Atsižvelgiant į Kristaus Prisikėlimo bažnyčios kompozicinę reikšmę, specialiojo plano koncepcijoje bažnyčios teritoriją siūloma prijungti prie Naujamiesčio teritorijos. Kristaus Prisikėlimo bažnyčios teritorija jau yra įtraukta į UNESCO kultūros paveldo teritoriją.

Prie Naujamiesčio teritorijos prijungiama Kristaus Prisikėlimo bažnyčios (u.k. 16005) teritorija.

Antrasis skirsnis. Naujamiesčio apsaugos zonų ribų keitimo alternatyvos

Įvertinant Naujamiesčio teritorijos ribų išplėtimą ir atsižvelgiant į Naujamiesčio išskirtinės visuotinės vertės atributus, specialiojo plano koncepcijoje pateikiamos dvi apsaugos zonų ribų išplėtimo alternatyvos. Alternatyvos pateikiamos skirtingo dydžio apsaugos zonų teritorijoms ir apsaugos zonų reglamentavimo principams. Abiejų alternatyvų atveju, nustatomas tik apsaugos zonos vizualinės apsaugos pozonis. Apsaugos nuo fizinio poveikio pozonis nenustatomas vadovaujantis Kultūros paveldo objektų ir vietovių apsaugos zonų nustatymo taisyklių 14 p. nuostata, nes Kauno Naujamiesčiui nėra nustatytas archeologinis vertingųjų savybių pobūdis.

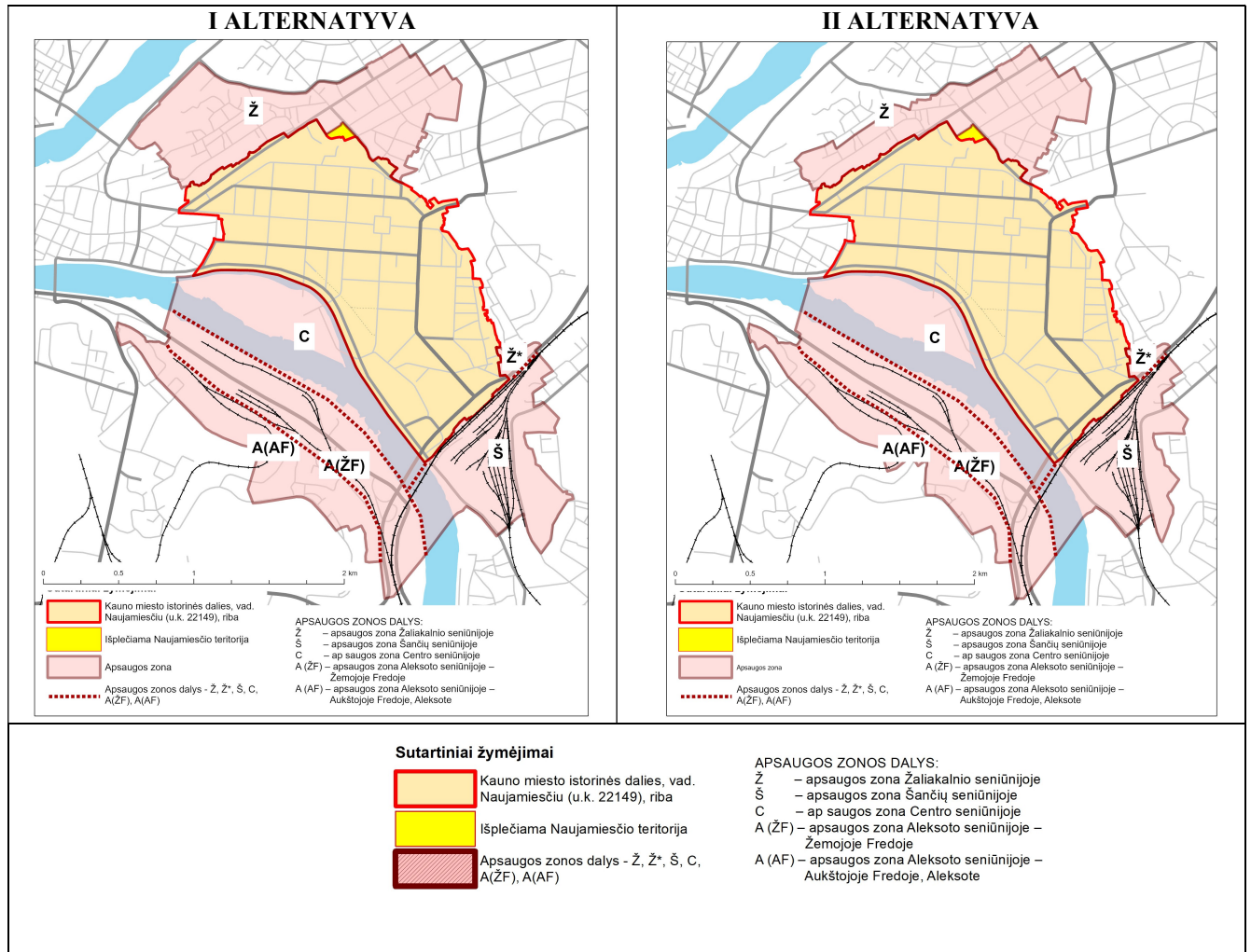
Naujamiesčio apsaugos zonų ribų išplėtimas yra aktualus UNESCO saugomos kultūros paveldo teritorijos apsaugos zonų ribų nustatymui, remiantis Pasaulio paveldo objekto „Modernistinis Kaunas: Optimizmo architektūra, 1919-1939“ nominacine byla.

Pirmoji alternatyva

4. Pirmojoje alternatyvoje pateikiami siūlymai apsaugos zonų išplėtimui šiose dalyse (žr. 1.2.2.1 pav., brėž. K-1.1):
- 4.1. Šiaurės vakarinėje pusėje (Ž) – Žaliakalnio seniūnijos teritorijos dalis su vad. Ažuolų kalnu iki P. Kalpoko g. ir Senamiesčio apsaugos zonos ribos ties Jonavos g. Į apsaugos zoną įtraukiama dalis Savanorių prospekto aplinkos iki Molėtų ir Giedraičių gatvės. Taip pat prie apsaugos zonos prijungiama rytinėje pusėje, prie geležinkelio stoties, esanti Žaliakalnio dalis (šlaitas, Ž*). Bendras apsaugos zonos dalies plotas – 90 ha (esamas plotas – 23 ha, prijungiamas plotas – 67 ha);
 - 4.2. Rytinėje pusėje (Š) – Šančių seniūnijos teritorijos dalis su Nemuno šlaitais iki Servitutų, Geležinkelio gatvių. Naujai nustatomos apsaugos zonos dalies teritorijos plotas – 60 ha;
 - 4.3. Pietinėje pusėje (A (AF)) – Aleksoto seniūnijos teritorijos dalis, apimanti Nemuno šlaitus, ir besitęsianti atskirose atkarpose iki Lakūnų pl. (rytinėje zonos pusėje), iki Antakalnio g. (vakarinėje zonos pusėje). Bendras apsaugos zonos dalies plotas – 200 ha (esamas plotas – 138 ha, prijungiamas plotas – 62 ha).

Antroji alternatyva (pritarta Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos 2025-09-29 raštu Nr. (9.36 E)2-1941)

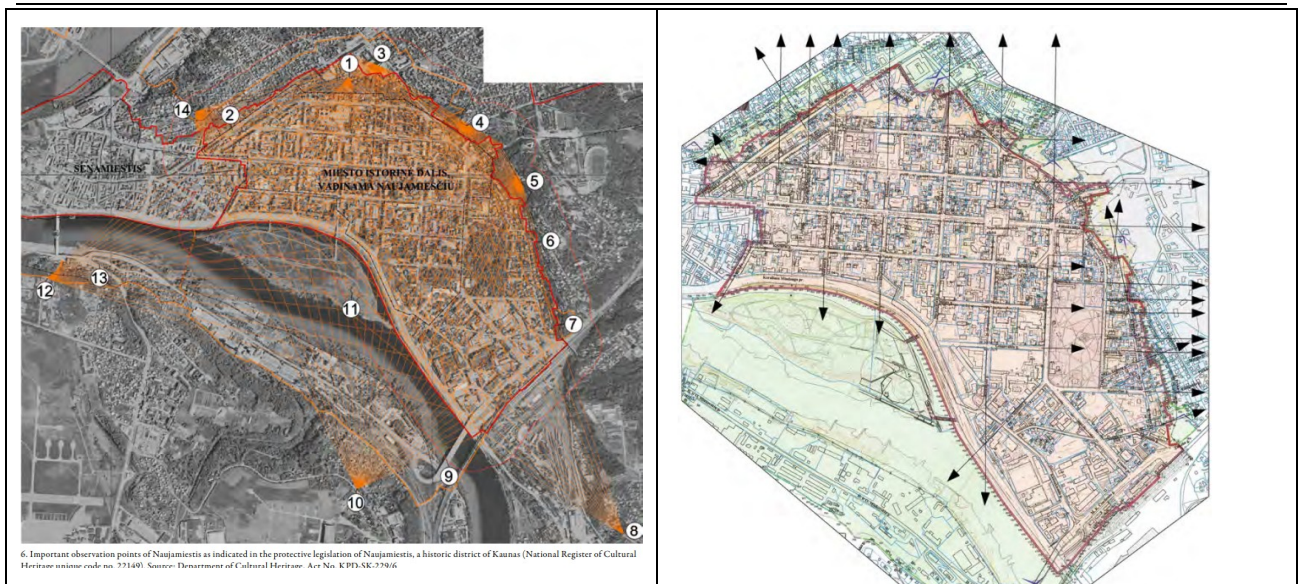
5. Antrojoje alternatyvoje pateikiami siūlymai apsaugos zonų išplėtimui šiose dalyse (žr. brėž. K-1.2):
- 5.1. Šiaurės vakarinėje pusėje (Ž) – apimant dalį Žaliakalnio teritorijos iki Raseinių gatvės ir teritoriją abipus Savanorių pr. iki Giedraičių g. Taip pat prijungiamos Aušros gatvės kvartalų teritorijos iki Žaliakalnio teritorijos ir jos apsaugos zonos. Bendras apsaugos zonos dalies plotas – 69 ha (esamas plotas – 23 ha, prijungiamas plotas – 46 ha);
 - 5.2. Rytinėje pusėje (Š) – apimant dalį Šančių teritorijos su Nemuno šlaitais iki Geležinkelio gatvės. Naujai nustatomos apsaugos zonos dalies teritorijos plotas – 55 ha;
 - 5.3. Pietinėje pusėje (A (AF)) – apimant Aleksoto šlaitus, atskirose atkarpose iki Lakūnų pl. (rytinėje zonos pusėje), iki Antakalnio g. (vakarinėje zonos pusėje). Bendras apsaugos zonos dalies plotas – 185 ha (esamas plotas – 138 ha, prijungiamas plotas – 47 ha).



1.2.2.1 pav. Svarstomos Naujamiestio apsaugos zonos ir jų dalys. I ir II alternatyva

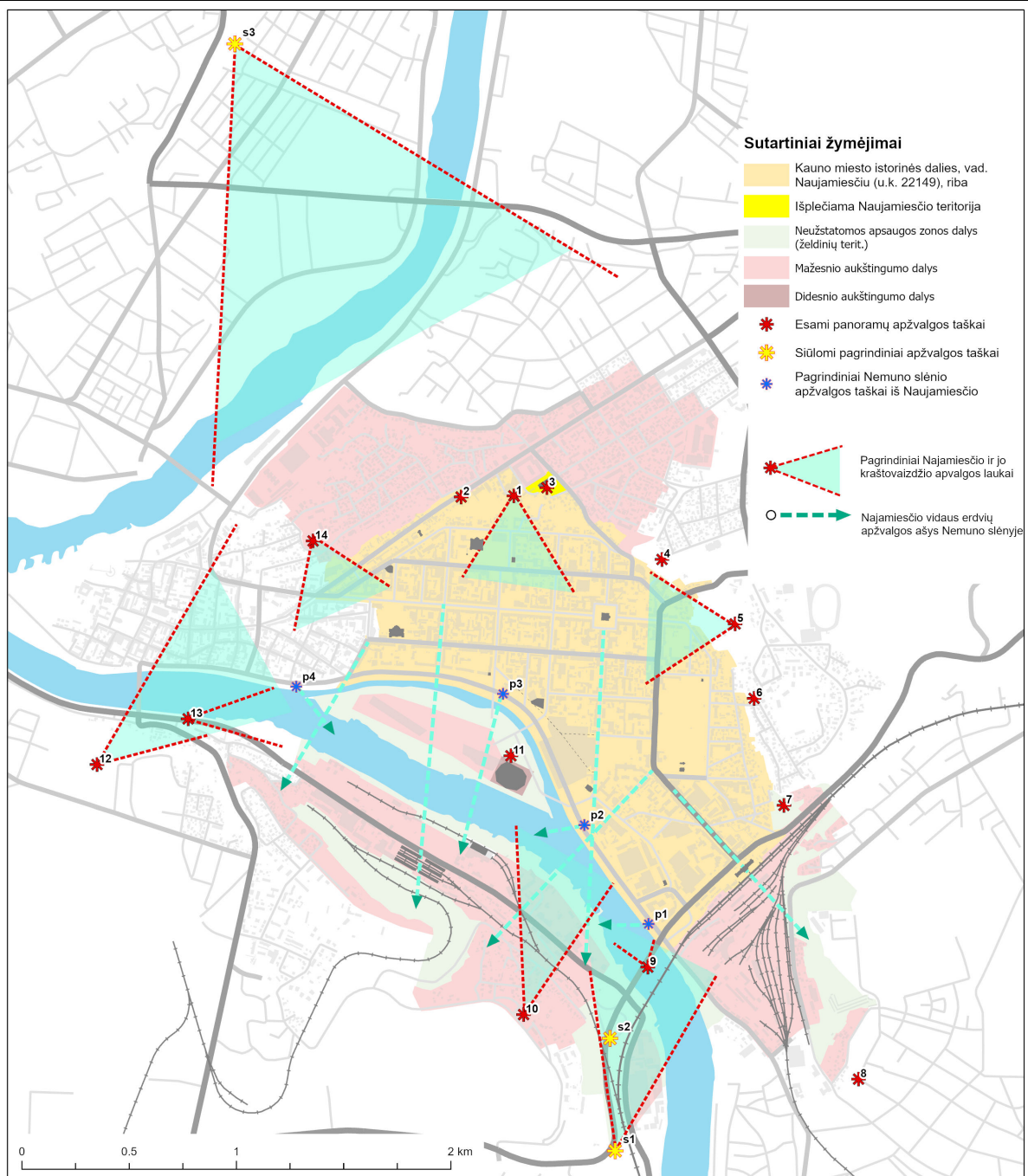
Trečiasis skirsnis. Apžvalgos taškai

Šiuo metu Naujamiestio teritorijos panoramų ir siluetų apžvalga yra fiksuota iš 14 apžvalgos taškų (1.2.3.1 pav.). Įvertinus esamus apžvalgos taškus, nustatyta, kad dar ne visos intensyviai naudojamos Aleksoto, Šančių šlaitų vietos, iš kurių gerai atsiveria Naujamiestio panoramos, yra įtrauktos į Naujamiestio apžvalgos taškų sąrašą. Tokios teritorijos išskirtos Europos prospekto trasoje, besileidžiant nuo Aleksoto šlaitų, taip pat Lentvario gatvės aplinkoje Šančių šlaitų viršutinėje terasoje, Antakalnio gatvėje (nuo Aleksoto šlaitų). Taip pat daugelis stebimų panoramų ir perspektyvų dar turėtų būti fiksuotos vdaus erdvėse.

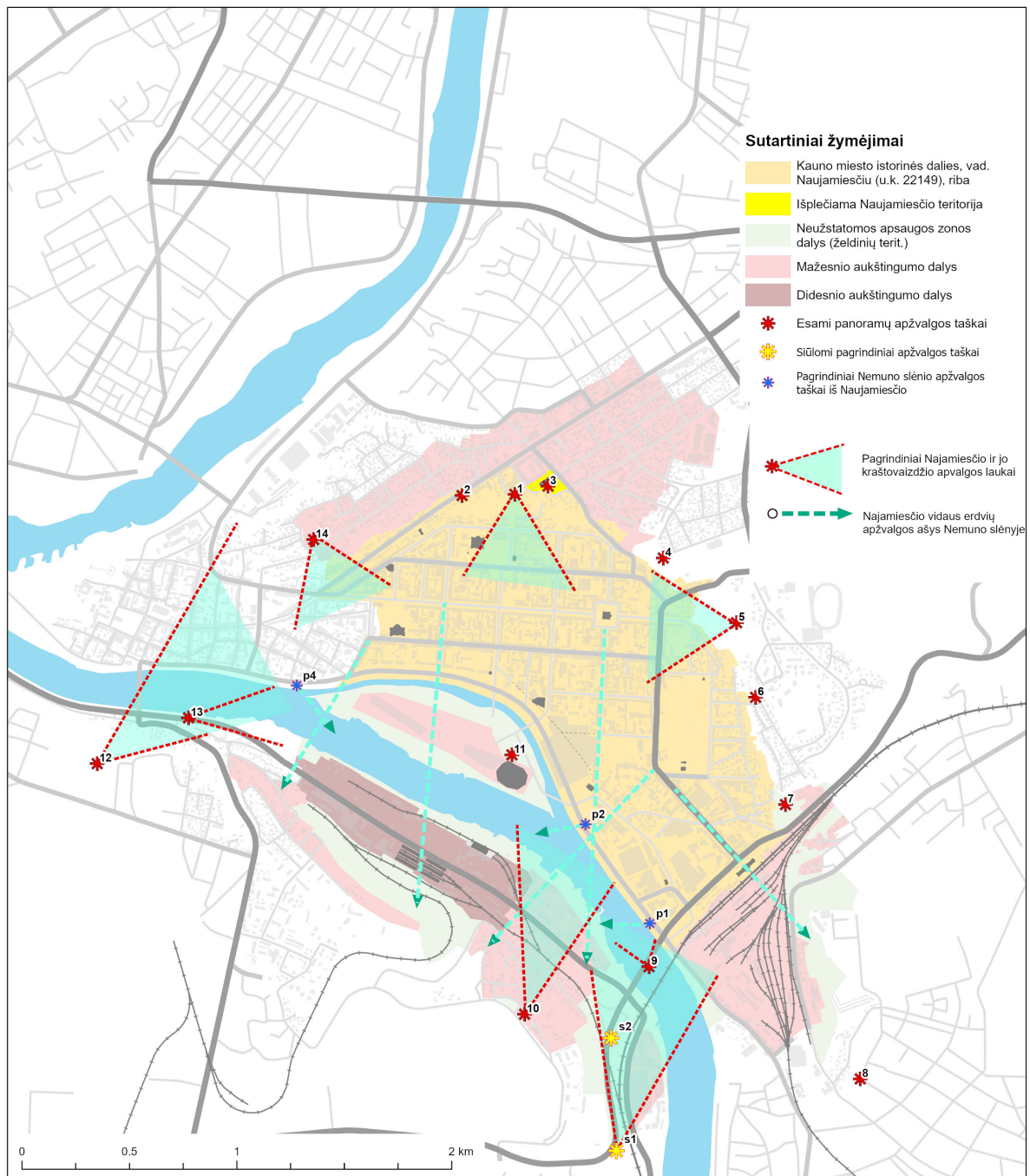


1.2.3.1 pav. Patvirtinti Naujamiesčio panoramų apžvalgos taškai (kairėje) ir Naujamiesčio vidaus erdvių ryšiai su išorės aplinka – Nemuno šlaitais (dešinėje). Šaltinis: Aktas Nr. KPD-SK-229/6 / UNESCO nominacinė byla

6. Atsižvelgiant į natūroje esamų Naujamiesčio apžvalgos vietų reikšmę, suvokiant Naujamiesčio panoramas, koncepcijoje įtraukiami šie pagrindiniai papildomi Naujamiesčio panoramų apžvalgos taškai (žr. 1.2.3.2 pav.):
 - 6.1. Apžvalgos taškas Nr. s1 (apžvalga nuo Europos prospekto šlaito viršutinėje dalyje);
 - 6.2. Apžvalgos taškas Nr. s2 (apžvalga nuo Europos prospekto šlaito žemutinėje dalyje);
 - 6.3. Apžvalgos taškas Nr. s3 (apžvalga nuo Milikonių kalno apžvalgos aikštelės). Pastaba – nuo apžvalgos taško įvertinamas Naujamiesčio ir Žaliakalnio siluetas su pagrindine Naujamiesčio dominante – Prisikėlimo bažnyčia. Šis taškas specialiajame plane numatomas I-ojoje koncepcijos alternatyvoje (1.2.3.2 pav.). II-ojoje alternatyvoje jo atsisakoma, siūlant šį apžvalgos tašką įvertinti rengiant kitus kompleksinio teritorijų planavimo dokumentus (1.2.3.3 pav.).
7. Įvertinant Naujamiesčio kraštovaizdžio svarbą Nemuno slėnyje, kaip svarbų UNESCO paveldo objekto atributą, koncepcijoje įtraukiami šie pagrindiniai papildomi Naujamiesčio vizualinio ryšio su išorės aplinka apžvalgos taškai:
 - 7.1. Nr. p1 nuo Karaliaus Mindaugo pr.;
 - 7.2. Nr. p2 nuo Karaliaus Mindaugo pr. ties Karo Ligoninės gatve;
 - 7.3. Nr. p3 nuo Karaliaus Mindaugo pr. ties S.Daukanto g. Pastaba – šis taškas numatomas koncepcijos I-ojoje alternatyvoje (1.2.3.2 pav.), II-ojoje alternatyvoje jo atsisakoma (1.2.3.3 pav.);
 - 7.4. Nr. p4 nuo Karaliaus Mindaugo pr. ties I. Kanto g.
8. Be aukščiau nustatytų apžvalgos taškų, koncepcijoje taip pat įvertinami papildomi pagalbiniai apžvalgos taškai nuo Lentvario g., Vidukalnio g., Nemuno salos (Mokslo salos pastato), taip pat kiti Naujamiesčio perspektyvų apžvalgos taškai vidaus erdvėse (detalizuojama sprendinių konkretizavimo stadijoje).



1.2.3.2 pav. Pagrindinių vizualinių ryšių struktūra, turinti įtakos užstatymo aukščio reglamentavimui Naujamiesčio apsaugos zonoje – I alternatyva (pastaba – apsaugos zonos atvaizduotos pagal apsaugos zonų koncepcijos I-osios alternatyvos sprendinius)



1.2.3.3 pav. Pagrindinių vizualinių ryšių struktūra, turinti įtakos užstatymo aukščio reglamentavimui Naujamiesčio apsaugos zonoje – II alternatyva (pastaba – apsaugos zonos atvaizduotos pagal apsaugos zonų koncepcijos II-osios alternatyvos sprendinius) (pritarė Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos 2025-09-29 raštu Nr. (9.36 E)2-1941)

III SKYRIUS. NAUJAMIESČIO TERITORIJOS IR APSAUGOS ZONOS REGLAMENTAVIMO PRINCIPAI

Pirmasis skirsnis. Bendrosios nuostatos

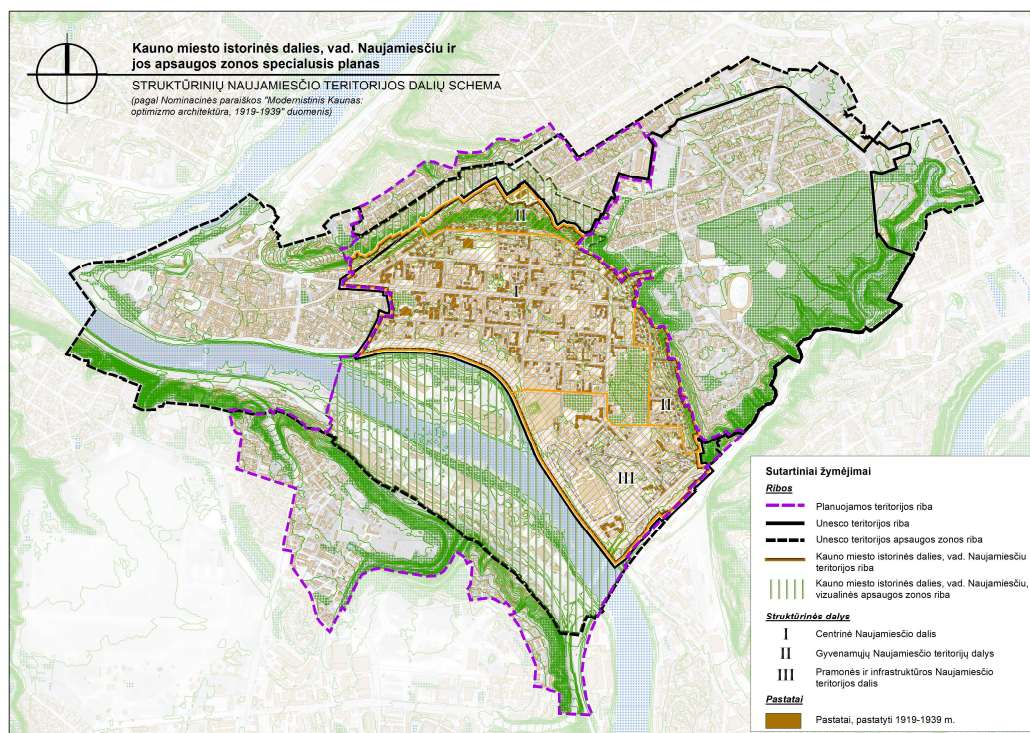
Kauno miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu, teritorija ir apsaugos zona zonuojama remiantis:

- *Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo nuostatomis;*
- *Lietuvos Respublikos kultūros ministro 2022 m. spalio 19 d. įsakymu Nr. IV-838 bei Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos direktoriaus 2022 m. lapkričio 29 d. įsakymu Nr. Į-286 patvirtintoje planavimo darbų programoje (užduotyje) nurodytais specialiojo plano tikslais ir uždaviniais;*
- *Pasaulio paveldo objekto „Modernistinis Kaunas: Optimizmo architektūra, 1919-1939“ nominacinėje byloje ir išskirtinės visuotinės vertės (IVV) apraše nurodytais vietovės autentiškumo ir vientisumo atributais/vertingosiomis savybėmis;*
- *Vertinimo tarybos akto KPD-SK-2298, (registravimo registre data: 2023-12-21) duomenimis;*
- *2024 m. atliktos esamos būklės analizės išvadomis.*

Specialiojo plano koncepcijoje pateikiamos dvi teritorijos apsaugos ir tvarkymo kryptių nustatymo alternatyvos.

Teritorijos apsaugos ir tvarkymo kryptys nustatomos išskiriamoms teritorinėms zonoms (atskirai Naujamiesčio teritorijai ir jo apsaugos zonoms). Atskiros zonos tikslinamos, detalizuojamos ir atskirų teritorijų teritorijų konkretūs užstatymo reglamentai nustatomi sprendinių konkretizavimo stadijoje. Koncepcijoje pateikiami principiniai apsaugos ir tvarkymo zonų sprendiniai.

Koncepcijoje Naujamiesčio teritorijos tvarkymo zonos detalizuojamos, atsižvelgiant į Kauno UNESCO nominacinės bylos nuostatas, pagal kurias Naujamiesčio teritorija skirstoma į reprezentacinę, gyvenamąją ir pramonės funkcines dalis (žr. 1.3.1.1 pav.).



1.3.1.1 pav. UNESCO teritorija ir jos struktūrinės dalys Naujamiesčio teritorijoje

Antrasis skirsnis. Veiklos vystymo kryptys

Koncepcijos I-oji alternatyva

(pritarta Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos 2025-09-29 raštu Nr. (9.36 E)2-1941)

Pirmojoje specialiojo plano koncepcijos alternatyvoje išskiriamos trys Naujamiesčio teritorijų tvarkymo zonų grupės. Teritorijų tvarkymo zonos (toliau – Zonos) išskiriamos, skirtingo erdvinės struktūros vertingumo teritorijoms, kuriose yra skirtinga vertybių koncentracija, priskiriant konkrečius teritorijos apsaugos ir tvarkymo tikslus.

9. Naujamiesčio teritorijos koncepcijos I-ojoje alternatyvoje išskiriamos šios teritorijų tvarkymo zonos:

9.1. Teritorijų tvarkymo zona Nr. 1 – *kultūros paveldo objektų teritorijos tvarkymo zona*. Tai išskirtinių kultūros vertybių sankaupos – teritorijos, kuriose didžiausia tarpukario laikotarpio modernizmo statinių koncentracija - kultūros paveldo objektai, greta jų esantys modernizmo ir ankstesnio laikotarpių pastatai, jų grupės.

Priskiriamas tikslas – išsaugoti vietovės išskirtinės visuotinės vertės autentiškumo atributus – modernistinį miesto audinį, jo autentiškumo požymius – statinių vietą, formą, dizainą, medžiagą, panaudos ir funkcijos vienovę.

9.2. Teritorijų tvarkymo zona Nr. 2 – *autentiškos urbanistinės struktūros teritorijos tvarkymo zona*. Tai teritorijos, kuriose dominuoja kultūros paveldo objektai bei kultūros paveldo vertingųjų požymių turintys objektai, formuojantys harmoningą urbanistinę struktūrą.

Priskiriamas tikslas – išsaugoti išskirtinės visuotinės vertės vientisumo ir autentiškumo atributus – miesto morfologiją, modernistinį audinį, autentiškų urbanistinių struktūrų savitumą, išryškinti, atskleisti jų kultūrinę vertę.

9.3. Teritorijų tvarkymo zona Nr. 3 – *tausojamojo naudojimo teritorijos tvarkymo zona*. Tai pakitusios ar nesusiformavusios teritorijos su atskirais pavieniais kultūros paveldo objektais, autentiškos urbanistinės struktūros fragmentais.

Priskiriamas tikslas – išsaugoti vietovės ir kultūros paveldo statinių vertingąsias savybes, išryškinti, atskleisti jų kultūrinę vertę. Teritorijoje galima reglamentuota naujų statinių statyba, esamų nevertingų statinių konversija, laikantis teritorijos užstatymo vientisumo, būdingos morfologijos.

Atskirų Zonų apsaugos ir tvarkymo koncepcinės nuostatos – prioritėtinės apsaugos ir tvarkymo kryptys, pateikiamos lentelėje (žr. 1.3.2.1 lentelę).

1.3.2.1 lentelė. Naujamiesčio teritorijos apsaugos ir tvarkymo kryptys (žr. kartu su brėž. K-2.1)

Teritorijos tvarkymo zonos tipas	Zona 1 Kultūros paveldo objektų teritorijos			Zona 2 Autentiškos urbanistinės struktūros teritorijos			Zona 3 Tausojamojo naudojimo teritorijos		
	Reprezentacinės aplinkos	Gyvenamosios aplinkos	Pramoninės aplinkos	Reprezentacinės aplinkos	Gyvenamosios aplinkos	Pramoninės aplinkos	Reprezentacinės aplinkos	Gyvenamosios aplinkos	Pramoninės aplinkos
Urbanistinės aplinkos tvarkymo pobūdis									
Teritorinės zonos indeksas	R1	G1	P1	R2	G2	P2	R3	G3	P3
Apsaugos ir tvarkymo tikslai	<u>Išsaugoti vietovės išskirtinės visuotinės vertės (IVV) autentiškumo atributus – modernistinį miesto audinį, jo autentiškumo požymius - autentiškus statinius ir jų grupes, vertingų statinių tūrius, fasadų architektūrinio sprendimo visumą, medžiagiškumą, autentiškus interjero elementus.*</u>			<u>Išsaugoti išskirtinės visuotinės vertės (IVV) vientisumo ir autentiškumo atributus – miesto morfologiją, modernistinį audinį, pritaikyti naudojimui, nepažeidžiant kultūros paveldo statinių ir saugomos vietovės vertingųjų savybių</u>			<u>Išsaugoti vietovės ir kultūros paveldo statinių vertingąsias savybes, išryškinti, atskleisti jų kultūrinę vertę, vystant užstatymą išlaikyti vietovės vientisumą, kvartalų užstatymo morfologijos bruožus.</u>		
Prioritetinės apsaugos ir tvarkymo kryptys	Prioritetinės darbų kryptys - konservavimas, restauravimas, remontas, pagrįstas tyrimų duomenimis. <u>Pritaikymas - pritaikymas naudojimui, nekeičiant urbanistinės struktūros maksimaliai išsaugant autentiškumą, prioritetą teikiant istoriškai susiklosčiusiai funkcijai, galimas nevertingų užstatymo struktūros elementų keitimas atskleidžiant paveldo objektų ir vietovės vertingąsias savybes.*</u>			Prioritetinės darbų kryptys - konservavimas, restauravimas, remontas, pagrįstas tyrimų duomenimis. <u>Pritaikymas - pritaikymas naudojimui maksimaliai išsaugant autentiškumą, galimas nevertingų užstatymo struktūros elementų keitimas, nepažeidžiant susiklosčiusių planinės ir erdvinės struktūros bruožų.</u>			Prioritetinės darbų kryptys - istorinių urbanistinės struktūros elementų restauravimas. <u>Pritaikymas - reglamentuota užstatymo struktūros kaita, laikantis teritorijos užstatymo vientisumo, nepažeidžiant Kauno Naujamiesčio vertingųjų savybių.</u>		

* Pastaba. Reikalavimai kultūros paveldo objektų teritorijose detalizuojami / nustatomi parengiant individualius kultūros paveldo objektų teritorijų reglamentus.

Koncepcijos II-oji alternatyva

Antroje specialiojo plano koncepcijos alternatyvoje išskiriamos dvi Naujamiesčio teritorijų tvarkymo zonų grupės. Teritorijų tvarkymo zonos išskiriamos, apibendrinant skirtingo erdvinės struktūros vertingumo teritorijas ir joms priskiriant atskirus teritorijos apsaugos ir tvarkymo tikslus.

10. Naujamiesčio teritorijos koncepcijos II-ojoje alternatyvoje išskiriamos šios teritorijų tvarkymo zonos:

10.1. Teritorijų tvarkymo zona Nr. 1 – *autentiškos urbanistinės struktūros teritorijos tvarkymo zona*. Tai teritorijos, kuriose dominuoja kultūros paveldo objektai, ir kultūros paveldo vertingųjų požymių turintys objektai, formuojantys būdingą teritorijos urbanistinę struktūrą.

Priskiriamas tikslas – išsaugoti vietovės išskirtinės visuotinės vertės autentiškumo atributus – modernistinį miesto audinį, jo autentiškumo požymius – statinių vietą, formą, dizainą, medžiagą, panaudos ir funkcijos vienovę, miesto morfologiją, modernistinį audinį.

10.2. Teritorijų tvarkymo zona Nr. 2 – *tausojamojo naudojimo teritorijos tvarkymo zona*. Tai pakitusios ar nesusiformavusios teritorijos su atskirais pavieniais kultūros paveldo objektais, autentiškos urbanistinės struktūros fragmentais.

Priskiriamas tikslas – išsaugoti vietovės ir kultūros paveldo statinių vertingąsias savybes, išryškinti, atskleisti jų kultūrinę vertę. Teritorijoje galima reglamentuota naujų statinių statyba, esamų nevertingų statinių konversija, laikantis teritorijos užstatymo vientisumo, būdingos morfologijos.

Atskirų zonų apsaugos ir tvarkymo koncepcinės nuostatos – prioritetinės apsaugos ir tvarkymo kryptys pateikiamos lentelėje (žr. 1.3.2.2 lentelę).

1.3.2.2 lentelė. Naujamiesčio teritorijos apsaugos ir tvarkymo kryptys (žr. kartu su brėž. K-2.2)

Teritorijos tvarkymo zonos tipas	Zona 1 Autentiškos urbanistinės struktūros teritorijos			Zona 2 Tausojamojo naudojimo teritorijos		
	Reprezentacinės aplinkos	Gyvenamosios aplinkos	Pramoninės aplinkos	Reprezentacinės aplinkos	Gyvenamosios aplinkos	Pramoninės aplinkos
Urbanistinės aplinkos tvarkymo pobūdis						
Teritorinės zonos indeksas	R1	G1	P1	R2	G2	P2
Apsaugos ir tvarkymo tikslai	<p>Išsaugoti vietovės išskirtinės visuotinės vertės autentiškumo atributus – <u>modernistinį miesto audinį, jo autentiškumo požymius – statinių vietą, formą, dizainą, medžiagą, panaudos ir funkcijos vienovę, miesto morfologiją, modernistinį audinį.</u></p> <p>Pritaikyti naudojimui, nepažeidžiant saugomos vietovės ir kultūros paveldo statinių vertingųjų savybių.</p>			<p>Išsaugoti vietovės ir kultūros paveldo <u>statinių vertingąsias savybes, išryškinti, atskleisti jų kultūrinę vertę.</u></p> <p>vystant teritorijų užstatymą išlaikyti vietovės vientisumą, būdingą morfologiją, pritaikyti šių dienų poreikiams, išlaikant kvartalų užstatymo morfologijos bruožus.</p>		
Prioritetinės apsaugos ir tvarkymo kryptys	<p>Prioritetinės darbų kryptys - konservavimas, restauravimas, remontas, pagrįstas tyrimų duomenimis, Pritaikymo veikla - <u>pritaikymas naudojimui maksimaliai išsaugant autentiškumą,</u> galimas nevertingų užstatymo struktūros elementų keitimas, atskleidžiant paveldo objektų vertingąsias savybes, nepažeidžiant susiklosčiusių planinės ir erdvinės struktūros bruožų.</p>			<p>Prioritetinės darbų kryptys - istorinių urbanistinės struktūros elementų restauravimas, <u>pakitusių,</u> nesusiformavusių teritorijų konversija. Pritaikymo veikla - <u>reglamentuota užstatymo struktūros kaita,</u> laikantis teritorijos užstatymo vientisumo, nepažeidžiant Kauno Naujamiesčio vertingųjų savybių.</p>		

Trečiasis skirsnis. Funkcinė, planinė-erdvinė struktūra, vyraujantys morfotipai, užstatymo kompozicija

Įvertinant susiklosčius vertinguosius Naujamiesčio užstatymo ypatumus, specialiojo plano koncepcijoje nustatomi pagrindiniai koncepciniai sprendiniai: funkcinės-erdvinės struktūros tvarkymas, teritorijos urbanistinės morfostruktūros plėtojimas, užstatymo kompozicijos įvertinimas.

11. Koncepcijoje numatomos šios funkcinės, planinės-erdvinės struktūros tvarkymo kryptys:

11.1. Reprezentacinė zona. Naujamiesčio gyvenamojoje zonoje siūloma išlaikyti esamą vyraujančią teritorijos erdvinę struktūrą, ją tobulinant. Šioje zonoje tikslingas esamų nesusiformavusių teritorijos dalių tolimesnis vystymas – užbaigiant formuoti perimetrinio užstatymo dalis, suformuojant viešųjų erdvių aplinką, humanizuojant kvartalų vidaus erdves. Teritorijoje ir toliau perspektyvoje palaikomos pagrindinės administracinė, visuomeninė, paslaugų, gyvenamoji funkcijos.

11.2. Gyvenamojoje zonoje – Putvinskio g., Trakų – K.Būgos g. aplinkoje – iš esmės yra išlaikomas esamas užstatymo pobūdis, kurio pagrindą sudaro miesto vilų, perimetrinis užstatymas. Jį siūloma palaikyti atkuriant ir papildant būdingo pobūdžio užstatymo elementais. Teritorijoje palaikomas nedidelio tūrio gyvenamųjų pastatų formavimas nesusiformavusiose teritorijose, taip pat įvairių paslaugų kūrimasis. Koncepcijoje įvertinamas nebaigto statyti viešbučio Kęstučio g. 26 sužeminimas.

11.3. Pramonės aplinkoje zonoje yra įvertinami galimi reikšmingesni pokyčiai. Šioje teritorijoje yra nemaža dalis susidėvėjusio nevertingo užstatymo, kvartalų teritorijos neturi aiškios erdvinės struktūros. Tokios teritorijos daugiausia išsidėsiusios Kaunakiemio gatvės aplinkoje, jas tikslinga konvertuoti. Taip pat šioje zonoje, kaip vienas iš koncepcinių sprendinių, pateikiami siūlymai Girstupio upelio vagos respektavimui – taikant dalinį atkūrimą, formuojant viešąsias erdves, žaliąsias jungtis.

Pramonės aplinkos zonoje yra įvertinamas tolimesnis daugiafunkcinis teritorijos panaudojimas, įskaitant gyvenamosios, visuomeninės ir kitų funkcijų galimumą. Kaip vienas esminių šios zonos vystymo ypatumų yra pramoninės aplinkos pobūdžio išlaikymas, kurį lemia istoriniai pramonės pastatai, inžinerinė infrastruktūra.

11.4. Nemuno krantinė. Ypač aktualus Karaliaus Mindaugo prospekto aplinkos humanizavimas. Čia siūlomas krantinės pėsčiųjų ir želdinių zonos išplėtimas, važiuojamosios dalies susiaurinimas, požeminių automobilių stovėjimo vietų įrengimas. Siekiant atkūrti Nemuno krantinės erdvę ir išryškinti Nemuno slėnį, siūlomas Karaliaus Mindaugo prospekto daugiaaukščio automobilių parkingo iškėlimas (keičiant į požeminius parkingus).

12. Gatvių tinklo, atvirų erdvių, gamtinių elementų tvarkymo ir veiklos vystymo kryptys pateikiamos 1.3.3.1 lentelėje (*pastaba: susisiektimo, želdynų, viešųjų erdvių teritorijos ir jų ribos detalizuojamos ir tikslinamos sprendinių konkretizavimo stadijoje*).

1.3.3.1 lentelė. Gatvių tinklo, atvirų erdvių, gamtinių elementų tvarkymo ir veiklos vystymo kryptys

Teritorinė zona	Tikslai	Reikšmingi UNESCO vertybės IVV atributai/vertingosios savybės	Prioritetinės tvarkymo darbų kryptys
Istorinės gatvės atviros erdvės	Išsaugoti istoriškai susiformavusį gatvių ir aikščių tinklą, dominuojančią planinės struktūros ašį – Laisvės alėją, išryškinti bei atskleisti kultūrinę vertę, pritaikyti naudojimui	Istorinė miesto struktūra, originalus miesto planas Viešosios erdvės	Istorinio gatvių tinklo tvarkymas, atliekant tyrimais pagrįstus tvarkomuosius paveldosaugos ir kraštotvarkos darbus
Istoriniai želdynai	Išsaugoti istorinius želdynus, atskleisti jų kultūrinę vertę, pritaikyti naudojimui	Viešosios erdvės Istoriniai parkai	Istorinių želdynų restauravimas, vertingos išplanavimo struktūros (takų, želdinių ir statinių, mažųjų kraštovaizdžio elementų kompozicijos), reljefo išsaugojimas
Šlaitų žaliosios erdvės	Išsaugoti gamtinius elementus	Charakteringas natūralių šlaitų ir žmogaus sukurtas reljefas	Gamtinių elementų – natūralių šlaitų, želdinių tvarkymas, tikslingas formavimas, gerinant Naujamiesčio vaizdą apžvalgą
Viešosios erdvės – Nemuno krantinės	Nemuno krantinės kultūrinės vertės atskleidimas, atliekant tvarkybos ir krantotvarkos darbus	Harmoningas miesto vaizdas	Galimi tvarkomieji statybos darbai, reglamentuota naujų statinių (krantinių, tiltų ir kt.) statyba, laikantis teritorijos užstatymo vientisumo principų. Siūlomas Karaliaus Mindaugo prospekto daugiaaukščio automobilių parkingo iškėlimas, įrengiant požeminius parkingus
Naujai suformuotos gatvės	Po 1950 m. susiformavusio gatvių tinklo ir kitų atvirų erdvių pritaikymas	Harmoningas miesto vaizdas	Galimi tvarkomieji statybos darbai, reglamentuota naujų statinių statyba, laikantis teritorijos užstatymo vientisumo principų
Naujai suformuoti želdynai, viešosios erdvės	Išryškinti bei atskleisti vietovės kultūrinę vertę, pritaikant miesto erdves, atsižvelgiant į Naujamiesčio aplinką	Harmoningas miesto vaizdas	Galimi tvarkomieji statybos darbai, reglamentuota naujų statinių statyba, laikantis teritorijos užstatymo vientisumo principų

Teritorijos urbanistinės morfostruktūros plėtojimas

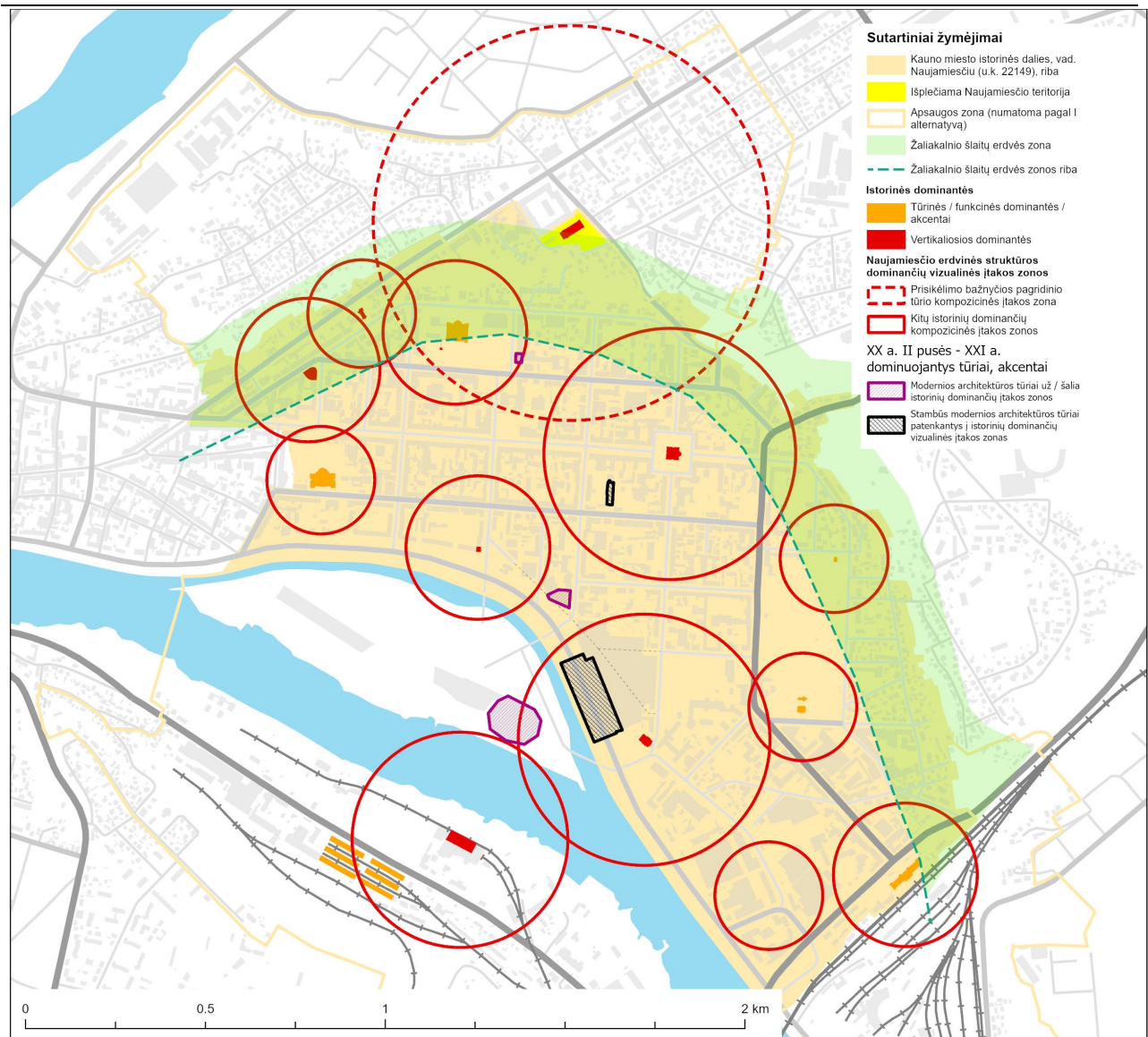
Teritorijos urbanistinės morfostruktūros plėtojimo kryptys koncepcijoje sprendžiamos nustatant vyraujančius užstatymo morfotipus atskirioms apibendrintoms Naujamiesčio dalims. Vyraujantys užstatymo morfotipai nustatomi įvertinant esamas užstatytas ir formuojamas (neužstatytas, konvertuotinas) teritorijas (žr. brėž. K-3).

13. Naujamiesčio teritorijoje išskiriami šie vyraujantys užstatymo morfotipai: perimetrinis; miesto vilų laisvas; laisvo planavimo visuomeninių pastatų; komponentinis sutelktas; perimetrinis pramonės ir infrastruktūros; atskirai stovintys pastatai (*pastaba – morfotipai ir jų ribos detalizuojami ir tikslinami sprendinių konkretizavimo studijoje*).

Užstatymo kompozicijos įvertinimas

Koncepcijoje nėra nustatomas konkretus užstatymo aukštis, tačiau įvertinama susiklosčiusi erdvinė struktūra, gamtinės aplinkos elementai (žr. 1.3.3.1 pav.).

14. Formuojant ir saugant Naujamiesčio panoramas, siluetus, vidaus erdvių kraštovaizdį, įvertinami šie pagrindiniai erdvinės struktūros elementai:
 - 14.1. pagrindinės erdvinės struktūros dominantės (įvertinamos vertikalios, funkcinės, vidaus erdvių architektūrinės kompozicijos) ir jų aplinka. Pagrindinėms vertikaliosioms dominantėms nustatomos jų kompozicinės įtakos zonos, kurios leidžia vertikalėms atsiverti kraštovaizdyje bei išsiskirti siluete (spindulys nustatomas atsižvelgiant į objekto kompozicinį reikšmingumą pagal vizualiai suvokiamą kampinį aukštį, kuris užtikrina aiškų objekto suvokimą miestovaizdyje);
 - 14.2. Žaliakalnio šlaitų svarba, išskiriant jų erdvės vizualinę įtakos zoną.
15. Siekiant kurti harmoningą miesto vaizdą, išsaugoti Naujamiesčio silueto raišką bei savitumą, dominančių ir Žaliakalnio šlaitų vizualinės įtakos zonose, taikytini sugriežtinti užstatymo aukščio reglamentai, išlaikant esamą foninį aukštį. Kaip vieni iš siekiamų perspektyvinių sprendinių, atveriant saugomų objektų vaizdus Naujamiesčio panoramose (sustiprinant dominančių kraštovaizdinę reikšmę), siūlomi įvertinti erdvinės struktūros pertvarkymo uždaviniai, kaip – nebaigto statyti viešbučio Kęstučio g. 26 sužeminimas, taip pat jau aukščiau minėto daugiaaukščio garažo Karaliaus Mindaugo pr. iškėlimas, vietoje jo įrengiant požemines automobilių stovėjimo aikšteles (siūloma atskirai išnagrinti specialiajame plane, sprendinių konkretizavimo stadijoje, taip pat kituose rengiamuose teritorijų planavimo dokumentuose).
16. Specialiojo plano koncepcijoje pateikiami preliminarūs vyraujantys užstatymo aukščiai atskiruose kvartaluose (schemeje – „Užstatymo aukščio koncepcija Naujamiesčio kvartaluose“). Aukščiai nustatyti įvertinant galiojančio Akto duomenis, taip pat įvertinant perspektyvines Naujamiesčio erdvinės struktūros vystymo kryptis. Preliminarūs aukščiai, taip pat jų nustatymo tvarka ir atvejai atliekant vizualinio poveikio vertingosioms savybėms vertinimą, tikslinami ir detalizuojami sprendinių konkretizavimo stadijoje, įvertinant naujai rengiamo Kultūros paveldo vertinimo tarybos Akto duomenis, taip pat specialiojo plano konkretizuotus sprendinius. Preliminarūs, vyraujantys aukščiai gali būti tikslinami nustatant didesnius aukščio parametrus, jei tai neprieštaruja Naujamiesčio erdvinės struktūros vertingosioms savybėms Naujamiesčio panoramų apžvalgoje, Naujamiesčio išklotinėse, saugomų kultūros paveldo objektų aplinkoje. Taip pat nurodyti aukščiai gali būti sumažinami, jei jie prieštaruja Naujamiesčio erdvinės struktūros vertingosioms savybėms Naujamiesčio panoramų apžvalgoje, Naujamiesčio išklotinėse, saugomų kultūros paveldo objektų aplinkoje.



1.3.3.1 pav. Naujamiesčio erdvinės struktūros dominančių vizualinės įtakos zonos

Susisiekimo ryšių formavimo principai Naujamiesčio teritorijoje

Koncepcijoje pateikiami susisiekimo sistemos formavimo principai, kurių pagrindu susisiekimo ryšių formavimo sprendinius numatoma detalizuoti sprendinių konkretizavimo stadijoje.

17. Siekiant padidinti Naujamiesčio teritorijų panaudojimo efektyvumą, koncepcijoje pateikiami principiniai susisiekimo ryšių plėtojimo sprendiniai:

17.1. Specialiajame plane pateikiami principiniai siūlymai papildomoms pėsčiųjų ryšių jungtims – pasažams, atspindint istoriškai besiformavusius praėjimus: Laisvės alėjos, Kęstučio g., Vytauto pr. aplinkoje esančiuose kvartaluose;

17.2. Formuoti papildomi perspektyviniai autotransporto ryšiai Kaunakiemio gatvės aplinkoje esančiuose kvartaluose.

Bendrieji reikalavimai pastatams Naujamiesčio teritorijoje

Specialiojo plano koncepcijoje pateikiami bendrieji reikalavimai pastatams, atsižvelgiant į NKPTV akto duomenis.

18. Bendrieji reikalavimai pastatams, pagal NKPVT akte nurodytą pastato statusą:

- 18.1. kultūros paveldo objektai – galimi visi tvarkybos darbai ir pritaikymui reikalingi statybos darbai, vykdomi minimaliai keičiant vertingąsias savybes;
- 18.2. vertingųjų savybių požymių turintys objektai – prieš projektuojant ir vykdant tvarkybos ir (ar) statybos darbus vertingųjų savybių požymių turinčiuose objektuose, kurie darytų įtaką potencialioms vertingosioms savybėms, būtina kreiptis į NKPVT dėl objekto vertės nustatymo. Vadovaujantis NKPVT sprendimu, toliau objektui taikomi reikalavimai kultūros paveldo objektams, urbanistinės struktūros statiniams arba kitiems statiniams;
- 18.3. urbanistinės struktūros statiniai – galimi remonto ir rekonstravimo darbai, išlaikant ir (ar) suteikiant vietovės ir konkrečios teritorijos užstatymo tipą ir bruožus, išsaugant autentiškus elementus. Rekonstravimo atvejais prioritetą teikiamas naujo priestato statybai mažiausiai iš viešųjų erdvių matomoje pastato dalyje;
- 18.4. kiti statiniai – galimi visų rūšių tvarkomieji statybos darbai, nepažeidžiant vietovės vertingųjų savybių, laikantis bendrųjų vietovės pritaikymo ir detalizuotų paveldosaugos reikalavimų, nurodytų konkrečios užstatymo tipo teritorijai.

Ketvirtasis skirsnis. Apsaugos zonų reglamentavimo koncepciniai principai

Naujamiesčio vizualinės apsaugos nustatymui pateikiamos dvi apsaugos zonų - vizualinės apsaugos pozonių (toliau – apsaugos zonų) koncepcijos alternatyvos. Specialiojo plano koncepcijos alternatyvose pateiktų apsaugos zonų teritorijų tvarkymas reglamentuojamas atsižvelgiant į pasaulio paveldo vietovės išskirtinę visuotinę vertę, įvertinant Naujamiesčio kraštovaizdį, jo apžvalgą, taip pat teritorijos ryšį su gamtine aplinka (šlaitais, pakrantėmis, kt.).

Nustatant aukščio reglamentus, apsaugos zonos suskirstant į atskirus sektorius, kuriems nustatomi aukščio rodikliai (I-ojoje alternatyvoje) ar reikalavimai Naujamiesčio panoramų, kraštovaizdžio apsaugai (II-ojoje alternatyvoje). Sektoriai suskirstomi įvertinant Naujamiesčio apžvalgos taškus, vizualinių koridorių apžvalgos ašis, atsiveriančias svarbiausias Naujamiesčio panoramas, taip pat perspektyvines vystomų teritorijų išklotines (žr. esamos būklės ir pagrindžiamąjį medžiagą).

I-ojoje koncepcijos alternatyvoje nustatomi Naujamiesčio apsaugos zonų tvarkymo reikalavimai

19. Naujamiesčio apsaugos zonų tvarkymo reglamentavimo principai I-ajai alternatyvai apibūdinami žemiau lentelėje.

1.3.4.1 lentelė. Apsaugos zonų dalių reglamentavimas Žaliakalnio teritorijos dalyje

Ind.	Apsaugos zonos dalies pavadinimas	Urbanistinės struktūros saugojimo – kaitos skalė	Panoramų, apžvalgos taškų ¹ išsaugojimas / kitos pastabos	Preliminarus užstatymo aukščio reglamentavimas
Ž1	Žaliakalnio - 1	Galimi reglamentuoti urbanistinės struktūros pokyčiai, išsaugant gamtinius elementus ir dominuojantį mažaaukščio užstatymo pobūdį.	Apsaugos zonos dalys svarbios Naujamiesčio vizualinei apsaugai Nemuno ir Neries santakos šlaitų viršutinėje terasoje (stebint iš apžvalgos taškų Nr. 10, 12, S1, S3). Šioje zonoje didelę kompozicinę reikšmę turi prie Naujamiesčio teritorijos prijungiamas Kristaus Prisikėlimo bažnyčia, kuri šiuo metu yra dominuojantis Kauno panoramų elementas. Saugomi Kauno Naujamiesčio panoraminiai vaizdai iš apžvalgos taškų: Nr. 10,12, S1, S3.	<ul style="list-style-type: none"> Apsaugos zonoje galima pastatų statyba iki 13 m. <i>(Pastaba. Kauno miesto BP nustatytas aukštis – 13 m)</i>
Ž2	Žaliakalnio - 2	Galimas maksimalus urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant susiklosčiusį užstatymo siluetą.	Į apsaugos zoną įtraukiama dalis Savanorių prospekto aplinkos iki Molėtų ir Giedraičių gatvės, užtikrinant Kristaus Prisikėlimo bažnyčios dominavimą artimoje aplinkoje. Apsaugos zonos dalis svarbi Naujamiesčio vizualinei apsaugai šlaitų viršutinėje terasoje, (stebint iš apžvalgos taškų Nr. 10, 12, S1, S3). Saugomi Kauno Naujamiesčio panoraminiai vaizdai iš apžvalgos taškų: Nr. 10,12, S1, S3.	<ul style="list-style-type: none"> Apsaugos zonoje galima pastatų statyba iki 20 m. Sprendinių konkretizavimo studijoje nustatytose vietose ir sąlygomis, atlikus kraštovaizdžio analizę, galima iki 23 m, jei apsaugos zonoje šie pastatai neturi neigiamo poveikio Prisikėlimo bažnyčios dominavimui. <i>(Pastaba. Kauno miesto BP – aukštis nenustatytas, vadovaujamosi detaliaisiais planais ir kitais TPD)</i>
Ž3	Žaliakalnio - 3	Galimi reglamentuoti urbanistinės struktūros pokyčiai, išsaugant gamtinių ir užstatymo santykį.	Apsaugos zona svarbi Naujamiesčio ir Senamiesčio vizualinei apsaugai Neries slėnyje. Apsaugos zona užtikrina bendrą Senamiesčio ir Naujamiesčio kraštovaizdžio apsaugą. Apsaugos zonos dalis svarbi Naujamiesčio silueto vizualinei apsaugai (stebint iš apžvalgos taškų Nr. 12, S3). Saugomi Kauno Naujamiesčio panoraminiai vaizdai iš apžvalgos taškų: Nr. 12, S3.	<ul style="list-style-type: none"> Apsaugos zonoje galima pastatų statyba iki 20 m. Sprendinių konkretizavimo studijoje nustatytose vietose ir sąlygomis, atlikus kraštovaizdžio analizę ir planuojamų statybų vizualinio poveikio Naujamiesčio panoramoms ir perspektyvoms vertinimą, galimas atskirų pastatų akcentų išdėstymas, padidinant jų aukštį iki 25 m. <i>(Pastaba. Kauno miesto BP – aukštis nenustatytas, vadovaujamosi detaliaisiais planais ir kitais TPD)</i>
Š1	Žemųjų Šančių - 1	Galimi reglamentuoti urbanistinės struktūros	Rytinė apsaugos zonos dalis svarbi Naujamiesčio erdvinės struktūros apsaugai gretimoje Nemuno slėnio dalyje (stebint iš	<ul style="list-style-type: none"> Apsaugos zonoje galima pastatų statyba iki 20 m Sprendinių konkretizavimo studijoje nustatytose vietose ir sąlygomis, atlikus

¹ Apžvalgos (žiūrėjimo) taškas - vietovės Vertinimo tarybos akte aprašytas ir grafiniuose prieduose pažymėtas statinių komplekso teritorijos, vietos, vietovės taškas, iš kurio atsiveria panorama (-os), perspektyva (-os).

		pokyčiai, išsaugant Kauno depo statinių komplekso apžvalgą, vertingąsias savybes, Nemuno šiaurinių šlaitų apžvalgą.	apžvalgos taškų Nr. 9, 10, S1, S2). Saugomi Kauno Naujamiesčio panoraminiai vaizdai iš apžvalgos taškų: Nr. 9, 10, S1, S2.	kraštovaizdinę analizę ir planuojamų statybų vizualinio poveikio Naujamiesčio panoramoms ir perspektyvoms vertinimą, galimas atskirų pastatų akcentų išdėstymas, padidinant jų aukštį iki 25 m. <i>(Pastaba. Kauno miesto BP – aukštis nenustatytas, vadovaujамasi detaliaisiais planais ir kitais TPD)</i>
Š2	Žemųjų Šančių - 2	Galimi reglamentuoti urbanistinės struktūros pokyčiai, išsaugant gamtinius elementus ir dominuojantį mažaaukščio užstatymo pobūdį.	Rytinė apsaugos zonos dalis svarbi Naujamiesčio erdvinės struktūros apsaugai Nemuno slėnio viršutinės terasos dalyje (stebint iš apžvalgos taškų Nr. 9, 10, S1, S2). Saugomi Kauno Naujamiesčio panoraminiai vaizdai iš apžvalgos taškų: Nr. 9, 10, S1, S2.	<ul style="list-style-type: none"> • Apsaugos zonoje galima pastatų statyba iki 13 m. <i>(Pastaba. Kauno miesto BP nustatytas aukštis – 13 m)</i>
A1	Aleksoto (Žemosio Fredos) - 1	Galimas maksimalus urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant Aleksoto malūno statinių komplekso vertingąsias savybes, Kauno grūdų elevatoriaus apžvalgą, Nemuno pietinių šlaitų matomumą iš Naujamiesčio.	Apsaugos zona svarbi Naujamiesčio teritorijos vizualiniam ryšiui su išorės aplinka, pietiniais Nemuno šlaitais (stebint iš apžvalgos taškų Nr. 1, 3, 14, P1, P2, P3, S1, S2). Saugomi Kauno Naujamiesčio panoraminiai vaizdai iš apžvalgos taškų: Nr. 1, 3, 14, P1, P2, P4, S1, S2.	<ul style="list-style-type: none"> • Apsaugos zonoje galima pastatų statyba iki 20 m: • Sprendinių konkretizavimo studijoje nustatytose vietose ir sąlygomis, atlikus kraštovaizdžio analizę ir planuojamų statybų vizualinio poveikio Naujamiesčio panoramoms ir perspektyvoms vertinimą, galimas atskirų aukštesnių pastatų – akcentų išdėstymas žemesnio užstatymo aplinkoje. Pastatai negali reikšmingai pakeisti stebimų Naujamiesčio panoramos vertingosios struktūros elementų apžvalgos, taip pat turi būti užtikrintas Naujamiesčio ir Nemuno šlaitų vizualinis ryšys. <i>(Pastaba. Kauno miesto BP – aukštis nenustatytas, vadovaujамasi detaliaisiais planais ir kitais TPD)</i>
A2	Aleksoto (Žemosio Fredos) - 2	Galimas maksimalus urbanistinės struktūros vystymas, neviršijant vyraujančio užstatymo aukščio.	Išplečiama pietinė apsaugos zonos dalis, svarbi Nemuno slėnio kraštovaizdžio vientisumo užtikrinimui, kuri formuoja Nemuno slėnis ir Nemuno šlaitai (stebint iš apžvalgos taškų Nr. S1, S2). Saugomi Kauno Naujamiesčio panoraminiai vaizdai iš apžvalgos taškų: Nr. S1, S2.	<ul style="list-style-type: none"> • Apsaugos zonoje galima pastatų statyba iki 15 m. • Sprendinių konkretizavimo studijoje nustatytose vietose ir sąlygomis, atlikus kraštovaizdinę analizę ir planuojamų statybų vizualinio poveikio Naujamiesčio panoramoms ir perspektyvoms vertinimą, galimas atskirų aukštesnių pastatų – akcentų išdėstymas žemesnio užstatymo aplinkoje. Pastatai negali reikšmingai pakeisti stebimų Naujamiesčio panoramos vertingosios struktūros elementų apžvalgos, taip pat turi būti užtikrintas Naujamiesčio ir Nemuno šlaitų vizualinis ryšys. <i>(Pastaba. Kauno miesto BP – aukštis nenustatytas, vadovaujамasi detaliaisiais planais ir kitais TPD)</i>
A3	Aleksoto (Žemosio Fredos) - 3	Galimas maksimalus urbanistinės	Apsaugos zona svarbi Naujamiesčio panoramos apžvalgai nuo Aleksoto šlaitų,	<ul style="list-style-type: none"> • Apsaugos zonoje galima pastatų statyba iki 12 / 15m. • Sprendinių konkretizavimo studijoje

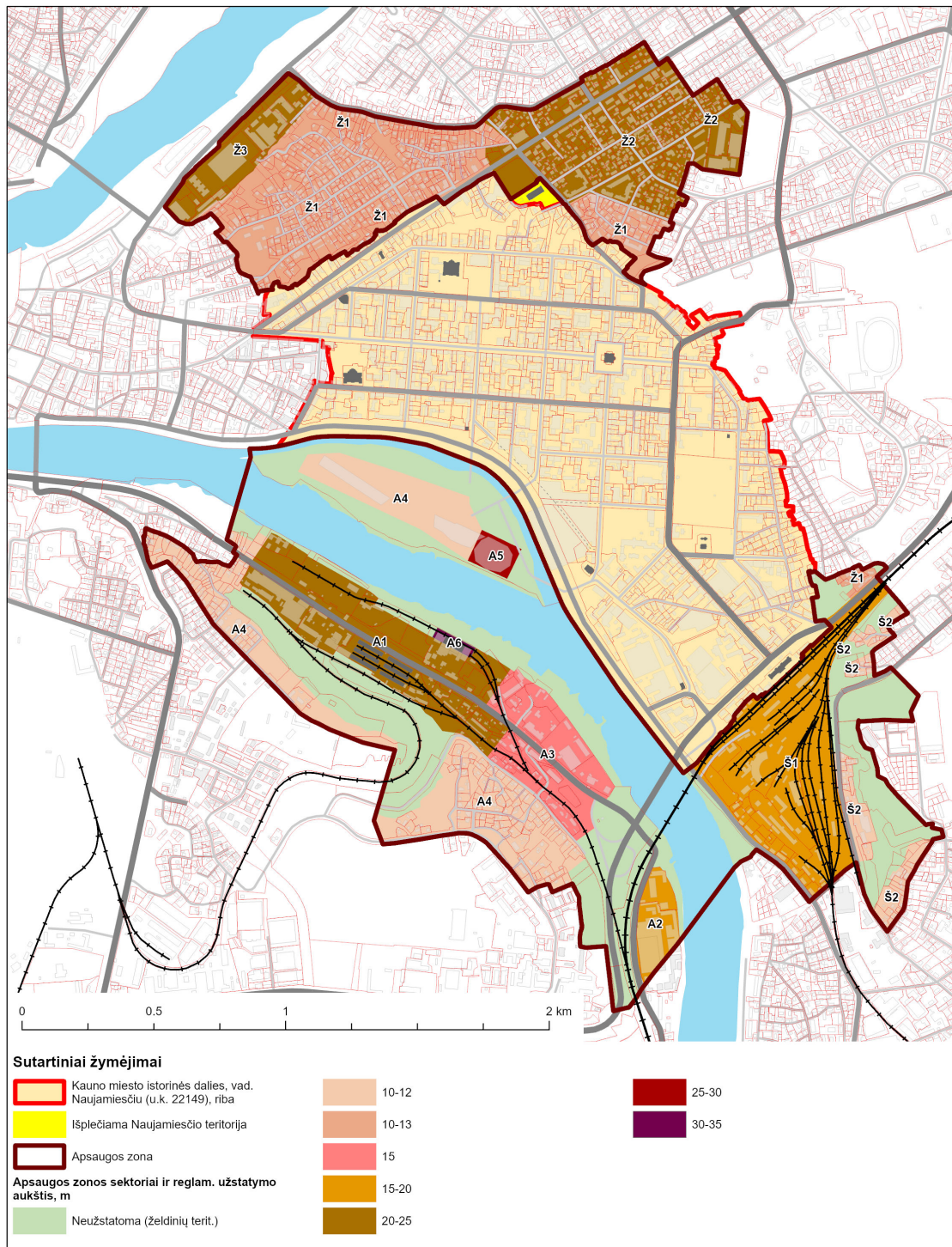
		struktūros vystymas, išsaugant Naujamiesčio panoramų apžvalgą, Nemuno pietinių šlaitų matomumą iš Naujamiesčio.	Europos prospekto (stebint iš apžvalgos taškų Nr. 10, S1, S2). Saugomi Kauno Naujamiesčio panoraminiai vaizdai iš apžvalgos taškų: Nr. 10, S1, S2.	nustatytose vietose ir sąlygomis, atlikus kraštovaizdinę analizę ir planuojamų statybų vizualinio poveikio Naujamiesčio panoramoms ir perspektyvoms vertinimą, galimas atskirų aukštesnių pastatų – akcentų išdėstymas žemesnio užstatymo aplinkoje. Pastatai negali reikšmingai pakeisti stebimų Naujamiesčio panoramos vertingosios struktūros elementų apžvalgos, taip pat turi būti užtikrintas Naujamiesčio ir Nemuno šlaitų vizualinis ryšys. <i>(Pastaba. Kauno miesto BP – aukštis nenustatytas, vadovaujamosi detaliaisiais planais ir kitais TPD)</i>
A4	Aleksoto-Centro - 4	Galimi minimalūs pokyčiai, išsaugant gamtinius elementus ir mažaaukščio užstatymo pobūdį.	Išplečiama pietinė apsaugos zonos dalis (išskyrus Nemuno salą, kuri jau yra apsaugos zonoje). Zonos dalys svarbios Nemuno slėnio kraštovaizdžio vientisumo užtikrinimui, kurį formuoja Nemuno slėnis ir Nemuno šlaitai (stebint iš apžvalgos taškų Nr. 1, 3, 10, 14, P1, P2, P3, P4). Saugomi Kauno Naujamiesčio panoraminiai vaizdai iš apžvalgos taškų: Nr. 1, 3, 10, 14 ir Naujamiesčio ryšys su išorės aplinka iš taškų Nr. P1, P2, P3, P4.	<ul style="list-style-type: none"> • Apsaugos zonoje galima pastatų statyba iki 12 m. <i>(Pastaba. Kauno miesto BP nustatytas aukštis – 12 m)</i>
A5	Centro (Nemuno salos)	Galimi minimalūs pokyčiai, išsaugant gamtinius elementus su dominuojančiu objektu – Žalgirio arena.	Apsaugos zona su Žalgirio arena (objektas reikšmingas, stebinti iš apžvalgos taškų Nr. 1, 3, 9, 10, P3, P4). Saugomi Kauno Naujamiesčio panoraminiai vaizdai iš apžvalgos taškų: Nr. 1, 3, 9, 10, ir Naujamiesčio ryšys su išorės aplinka iš taškų Nr. P3, P4.	<ul style="list-style-type: none"> • Apsaugos zonoje yra esamas užstatymas iki 30 m (Žalgirio arena). <i>(Pastaba. Kauno miesto BP – aukštis nenustatytas, vadovaujamosi detaliaisiais planais ir kitais TPD)</i>
A6	Aleksoto (Žemosios Fredos) - 3	Galimas maksimalus urbanistinės struktūros vystymas, neviršijant vyraujančio užstatymo aukščio. Galimas Kauno elevatoriaus statinių komplekso tūrinės struktūros išlaikymas.	Apsaugos zona su Kauno grūdų elevatoriaus pastatų kompleksu, sudarančiu Nemuno kairiojo kranto dominantę (kompleksas reikšmingas stebint iš apžvalgos taškų Nr. 1, 3, 9, 10, 14, P1, P2, P3, P4). Saugomi Kauno Naujamiesčio panoraminiai vaizdai iš apžvalgos taškų: Nr. 1, 3, 9, 10, 14 ir Naujamiesčio ryšys su išorės aplinka iš taškų Nr. P1, P2, P3, P4.	<ul style="list-style-type: none"> • Apsaugos zonoje yra esamas elevatoriaus pastatų kompleksas. Gali būti išlaikomi bokštinių pastatų tūriai – išlaikomas aukštis, pastatų tūrio ir jo dalių proporcijos. <i>(Pastaba. Kauno miesto BP – aukštis nenustatytas, vadovaujamosi detaliaisiais planais ir kitais TPD)</i>

Pastabos:

1. Apsaugos zonų dalių ribos ir reglamentavimas tikslinami ir detalizuojami sprendinių konkretizavimo stadijos metu. Atlikus poveikio kultūros paveldo vietai vertinimą, aukščiau gali būti padidinti, jei tai nepažeidžia Naujamiesčio panoramų apžvalgos nuo išorės apžvalgos taškų, taip pat šlaitų suvokimo iš apžvalgos taškų nustatytą Naujamiesčio teritorijos aplinkoje.

Taip pat aukščiai gali būti sumažinti, jei tai reikalinga Naujamiesčio vertingų elementų apžvalgai stebimai iš išorės apžvalgos taškų, taip pat šlaitų išryškinimui, suvokiant juos iš apžvalgos taškų nustatytų Naujamiesčio aplinkoje.

2. Planuojant naujus pastatus (rekonstruojant esamus, kai didinamas aukštis) apsaugos zonoje, būtinas vizualinio poveikio Kauno Naujamiesčio vertingosioms savybėms vertinimas.
3. Konkretūs kraštovaizdžio vizualinės struktūros saugomi elementai ir kiti kraštovaizdžio apsaugos reikalavimai iš specialiajame plane papildomai numatomų panoramų apžvalgos taškų nustatomi sprendinių konkretizavimo stadijos metu.
4. Sprendinių konkretizavimo stadijoje nustatoma teritorijos dalis, kurioje gali būti didesnio užstatymo zonos.



1.3.4.1 pav. Apsaugos zonos suskirstymas į sektorius pagal aukštį. I-oji koncepcijos alternatyva (pastaba – žr. kartu su 1.3.4.1 lentele)

II-ojoje koncepcijos alternatyvoje nustatomi Naujamiesčio apsaugos zonų tvarkymo reikalavimai (pritarta Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos 2025-09-29 raštu Nr. (9.36 E)2-1941)

20. Naujamiesčio apsaugos zonų tvarkymo reglamentavimo principai II-ajai alternatyvai apibūdinami žemiau lentelėje.

1.3.4.2 lentelė. Paveldosaugos reikalavimai apsaugos zonos užstatymo kaitai

Apsaugos zonos dalies kodas	Apsaugos zonos dalies pavadinimas	Urbanistinės struktūros saugojimo - kaitos skalė	Panoramų, apžvalgos taškų ² išsaugojimas / kitos pastabos	Preliminarus užstatymo aukščio reglamentavimas
ŽL1	Žaliakalnio - 1	Galimi reglamentuoti urbanistinės struktūros pokyčiai, išsaugant gamtinius elementus ir dominuojantį mažaaukščio užstatymo pobūdį.	Saugomi Kauno Naujamiesčio panoraminiai vaizdai iš apžvalgos taškų: Nr. 11. Įvertinami Kauno Naujamiesčio panoraminiai vaizdai iš apžvalgos taškų: S1, S2.	Apsaugos zonoje išlaikomas užstatymo aukštis iki 13 m. (Pastaba. Kauno miesto BP nustatytas aukštis – 13 m)
ŽL2	Žaliakalnio - 2	Galimas maksimalus urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant susiklosčiusį užstatymo siluetą.	Saugomi Kauno Naujamiesčio panoraminiai vaizdai iš apžvalgos taškų: Nr. 11. Įvertinami Kauno Naujamiesčio panoraminiai vaizdai iš apžvalgos taškų: S1, S2.	Apsaugos zonoje išlaikomas užstatymo aukštis iki 20 m. Atlikus kraštovaizdžio analizę, galimas aukštesnių pastatų – iki 23 m paaukštinimas, jei toks pastatų paaukštinimas neturės neigiamo poveikio Prisikėlimo bažnyčios apžvalgai bei jos dominavimui. (Pastaba. Kauno miesto BP – aukštis nenustatytas, vadovaujamas detaliesiais planais ir kitais TPD)
ŽL3	Žaliakalnio – 3	Galimi reglamentuoti urbanistinės struktūros pokyčiai, išsaugant gamtinius elementus ir dominuojantį mažaaukščio užstatymo pobūdį.	Saugomi Kauno Naujamiesčio panoraminiai vaizdai iš apžvalgos taškų Nr. 10, 11. Įvertinami Kauno Naujamiesčio panoraminiai vaizdai iš apžvalgos taškų: S1, S2.	Apsaugos zonoje išlaikomas užstatymo aukštis iki 13 m. (Pastaba. Kauno miesto BP nustatytas aukštis – 13 m)
ŽL4	Žaliakalnio – 4	Galimi reglamentuoti urbanistinės struktūros pokyčiai, išsaugant gamtinius elementus ir dominuojantį mažaaukščio užstatymo pobūdį.	Saugomi Kauno Naujamiesčio panoraminiai vaizdai iš apžvalgos taškų Nr. 9. Įvertinami Kauno Naujamiesčio panoraminiai vaizdai iš apžvalgos taškų: S1.	Apsaugos zonoje išlaikomas užstatymo aukštis iki 13 m. (Pastaba. Kauno miesto BP nustatytas aukštis – 13 m)
ŽF1	Žemosio Fredos - 1	Galimas maksimalus urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant Aleksoto malūno statinių komplekso vertingąsias savybes, Kauno grūdų elevatoriaus apžvalgą, Nemuno pietinių šlaitų matomumą iš	Saugomi Kauno Naujamiesčio kraštovaizdžio panoraminiai vaizdai iš apžvalgos taškų Nr. 1, 8, 10, 14. Įvertinamas Naujamiesčio teritorijos vizualinis ryšys su išorės kraštovaizdžio aplinka iš taškų Nr. P1, P2,	Apsaugos zonoje formuojamas 20-25 aukščio užstatymas. Sprendinių konkretizavimo studijoje nustatytose vietose ir sąlygomis, atlikus kraštovaizdžio analizę ir planuojamų statybų vizualinio poveikio Naujamiesčio panoramoms ir perspektyvoms vertinimą, galimas atskirų aukštesnių pastatų – akcentų

² Apžvalgos (žiūrėjimo) taškas - vietovės Vertinimo tarybos akte aprašytas ir grafiniuose prieduose pažymėtas statinių komplekso teritorijos, vietos, vietovės taškas, iš kurio atsiveria panorama (-os), perspektyva (-os).

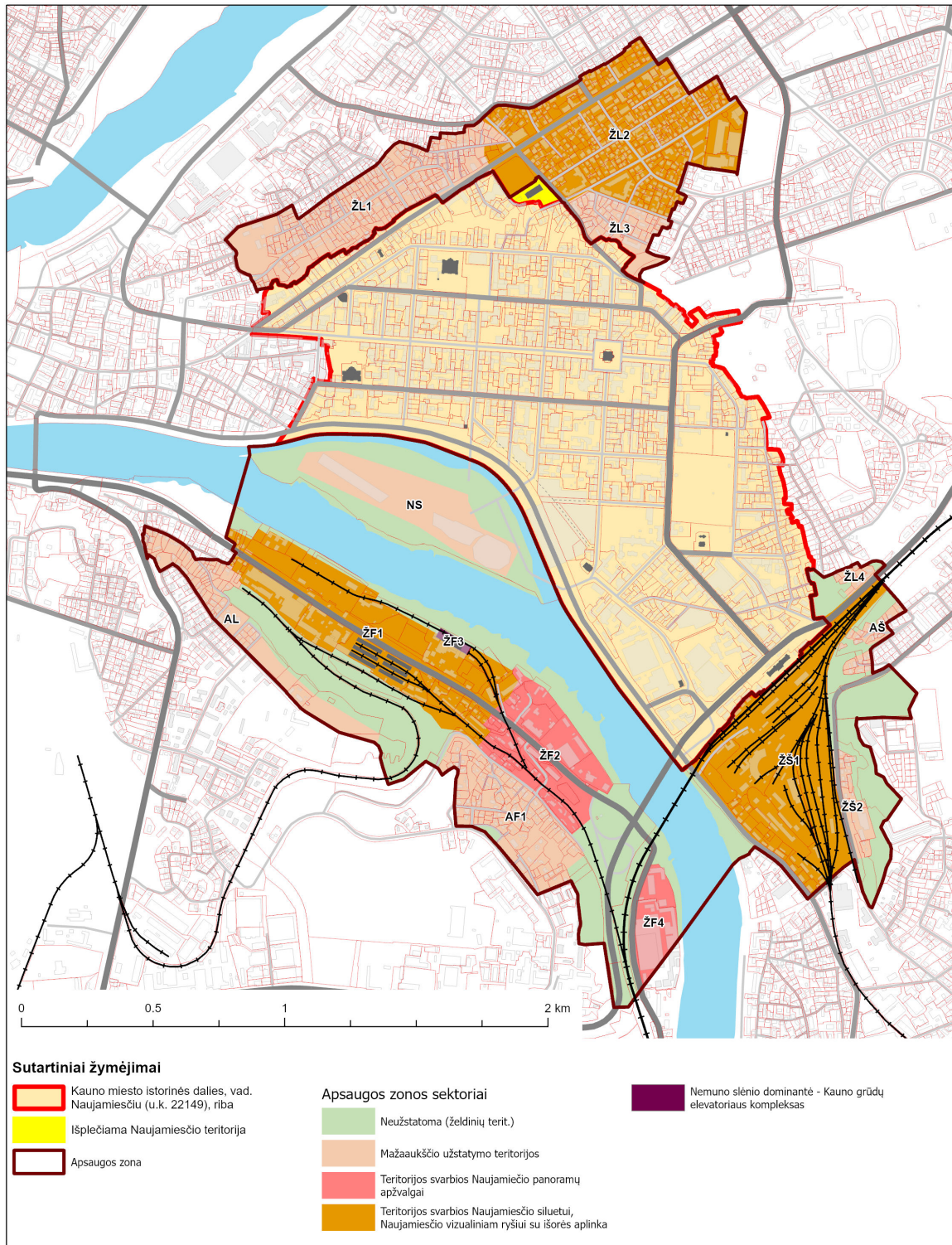
		Naujamiesčio.	P4, V4, V8.	išdėstymas žemesnio užstatymo aplinkoje. Pastatai negali reikšmingai pakeisti stebimų Naujamiesčio panoramos vertingosios struktūros elementų apžvalgos, taip pat turi būti užtikrintas Naujamiesčio ir Nemuno šlaitų vizualinis ryšys. <i>(Pastaba. Kauno miesto BP – aukštis nenustatytas, vadovaujamosi detaliaisiais planais ir kitais TPD)</i>
ŽF2	Žemosios Fredos - 2	Galimas maksimalus urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant Naujamiesčio panoramų apžvalgą, Nemuno pietinių šlaitų matomumą iš Naujamiesčio.	Saugomi Kauno Naujamiesčio panoraminiai vaizdai iš apžvalgos taškų Nr. 10. Įvertinami Kauno Naujamiesčio panoraminiai vaizdai iš apžvalgos taškų: Nr. S1, S2. Įvertinamas Naujamiesčio teritorijos vizualinis ryšys su išorės kraštovaizdžio aplinka iš taškų Nr. P4, V8, V10.	Apsaugos zonoje formuojamas 15-20 m aukščio užstatymas. Sprendinių konkretizavimo studijoje nustatytose vietose ir sąlygomis, atlikus kraštovaizdžio analizę ir planuojamų statybų vizualinio poveikio Naujamiesčio panoramoms ir perspektyvoms vertinimą, galimas atskirų aukštesnių pastatų – akcentų išdėstymas žemesnio užstatymo aplinkoje. Pastatai negali reikšmingai pakeisti stebimų Naujamiesčio panoramos vertingosios struktūros elementų apžvalgos, taip pat turi būti užtikrintas Naujamiesčio ir Nemuno šlaitų vizualinis ryšys. <i>(Pastaba. Kauno miesto BP – aukštis nenustatytas, vadovaujamosi detaliaisiais planais ir kitais TPD)</i>
ŽF3	Žemosios Fredos - 3	Galimas maksimalus urbanistinės struktūros vystymas, neviršijant vyraujančio užstatymo aukščio. Galimas Kauno elevatoriaus statinių komplekso tūrinės struktūros išlaikymas.	Saugomi Kauno Naujamiesčio kraštovaizdžio panoraminiai vaizdai iš apžvalgos taškų Nr. 1, 8, 14. Įvertinamas Naujamiesčio teritorijos vizualinis ryšys su išorės kraštovaizdžio aplinka iš taškų Nr. P1, P2, P4, V4, V8.	Išlaikoma esamo užstatymo aukščių kompozicija. <i>(Pastaba. Kauno miesto BP – aukštis nenustatytas, vadovaujamosi detaliaisiais planais ir kitais TPD)</i>
ŽF4	Žemosios Fredos - 4	Galimas maksimalus urbanistinės struktūros vystymas, neviršijant vyraujančio užstatymo aukščio.	Įvertinami Kauno Naujamiesčio panoraminiai vaizdai iš apžvalgos taško Nr. S1.	Apsaugos zonoje formuojamas 15-20 m aukščio užstatymas. Sprendinių konkretizavimo studijoje nustatytose vietose ir sąlygomis, atlikus kraštovaizdžio analizę ir planuojamų statybų vizualinio poveikio Naujamiesčio panoramoms ir perspektyvoms vertinimą, galimas atskirų aukštesnių pastatų – akcentų išdėstymas žemesnio užstatymo aplinkoje. Pastatai negali reikšmingai pakeisti stebimų Naujamiesčio panoramos vertingosios struktūros elementų apžvalgos. <i>(Pastaba. Kauno miesto BP – aukštis nenustatytas, vadovaujamosi detaliaisiais planais ir kitais TPD)</i>
AL	Aleksoto	Galimi minimalūs urbanistiniai pokyčiai, išsaugant gamtinius	Saugomi Kauno Naujamiesčio panoraminiai vaizdai iš apžvalgos taškų	Apsaugos zonoje išlaikomas užstatymo aukštis iki 12 m. <i>(Pastaba. Kauno miesto BP)</i>

		elementus ir mažaaukščio užstatymo pobūdį.	Nr. 1, 14. Įvertinamas Naujamiesčio teritorijos vizualinis ryšys su išorės kraštovaizdžio aplinka iš taškų Nr. P1, V4.	<i>nustatytas aukštis – 12 m)</i>
AF	Aukštosios Fredos	Galimi minimalūs urbanistiniai pokyčiai, išsaugant gamtinius elementus ir mažaaukščio užstatymo pobūdį.	Saugomi Kauno Naujamiesčio panoraminiai vaizdai iš apžvalgos taškų Nr. 10. Įvertinamas Naujamiesčio teritorijos vizualinis ryšys su išorės kraštovaizdžio aplinka iš taškų Nr. P3, P4, V8, V10.	Apsaugos zonoje išlaikomas užstatymo aukštis iki 12 m. <i>(Pastaba. Kauno miesto BP nustatytas aukštis – 12 m)</i>
NS	Naujamiesčio - Nemuno salos	Galimi minimalūs urbanistiniai pokyčiai, išsaugant gamtinius elementus ir mažaaukščio užstatymo pobūdį su dominuojančiu objektu – Žalgirio arena.	Saugomi Kauno Naujamiesčio panoraminiai vaizdai iš apžvalgos taškų Nr. 9, 10.	Išlaikoma esamo užstatymo aukščių kompozicija. <i>(Pastaba. Kauno miesto BP – aukštis nenustatytas, vadovaujamasi detaliesiais planais ir kitais TPD)</i>
ŽŠ1	Žemųjų Šančių -1	Galimi reglamentuoti urbanistinės struktūros pokyčiai, išsaugant Kauno depo statinių komplekso apžvalgą, vertingąsias savybes, Nemuno šiaurinių šlaitų apžvalgą.	Saugomi Kauno Naujamiesčio panoraminiai vaizdai iš apžvalgos taškų Nr. 10. Įvertinami Kauno Naujamiesčio panoraminiai vaizdai iš apžvalgos taškų: Nr. S1, S2.	Apsaugos zonoje formuojama 20 m aukščio užstatymas. Sprendinių konkretizavimo studijoje nustatytose vietose ir sąlygomis, atlikus kraštovaizdžio analizę ir planuojamų statybų vizualinio poveikio Naujamiesčio panoramoms ir perspektyvoms vertinimą, galimas atskirų aukštesnių pastatų – akcentų – išdėstymas žemesnio užstatymo aplinkoje. <i>(Pastaba. Kauno miesto BP – aukštis nenustatytas, vadovaujamasi detaliesiais planais ir kitais TPD)</i>
ŽŠ2	Žemųjų Šančių -2	Galimi reglamentuoti urbanistinės struktūros pokyčiai, išsaugant gamtinius elementus ir dominuojantį mažaaukščio užstatymo pobūdį, Nemuno šiaurinių šlaitų apžvalgą.	Saugomi Kauno Naujamiesčio panoraminiai vaizdai iš apžvalgos taškų Nr. 10. Įvertinami Kauno Naujamiesčio panoraminiai vaizdai iš apžvalgos taškų: Nr. S1, S2.	Apsaugos zonoje išlaikomas užstatymo aukštis iki 13 m. <i>(Pastaba. Kauno miesto BP nustatytas aukštis – 13 m / pramonės zonos dalyje vadovaujamasi detaliesiais planais ir kitais TPD)</i>
AŠ	Aukštųjų Šančių	Galimi reglamentuoti urbanistinės struktūros pokyčiai, išsaugant gamtinius elementus ir dominuojantį mažaaukščio užstatymo pobūdį,	Saugomi Kauno Naujamiesčio panoraminiai vaizdai iš apžvalgos taškų Nr. 10. Įvertinami Kauno Naujamiesčio panoraminiai vaizdai iš apžvalgos taškų: Nr. S1, S2	Apsaugos zonoje išlaikomas užstatymo aukštis iki 13 m. <i>(Pastaba. Kauno miesto BP nustatytas aukštis – 13 m)</i>

Pastabos:

1. Apsaugos zonų dalių ribos ir reglamentavimas tikslinami ir detalizuojami sprendinių konkretizavimo studijos metu. Atlikus poveikio kultūros paveldo vietai vertinimą, aukščiai gali būti padidinti, jei tai nepažeidžia Naujamiesčio panoramų apžvalgos nuo išorės apžvalgos taškų, taip pat šlaitų suvokimo iš apžvalgos taškų nustatytų Naujamiesčio teritorijos aplinkoje. Taip pat aukščiai gali būti sumažinti, jei tai reikalinga Naujamiesčio vertingų elementų apžvalgai stebimai iš išorės apžvalgos taškų, taip pat šlaitų išryškinimui, suvokiant juos iš apžvalgos taškų nustatytų Naujamiesčio aplinkoje.

2. Planuojant naujus pastatus (rekonstruojant esamus, kai didinamas aukštis) apsaugos zonoje, būtinas vizualinio poveikio Kauno Naujamiesčio vertingosioms savybėms vertinimas.
3. Konkretūs kraštovaizdžio vizualinės struktūros saugomi elementai ir kiti kraštovaizdžio apsaugos reikalavimai iš specialiajame plane papildomai numatomų panoramų apžvalgos taškų nustatomi sprendinių konkretizavimo stadijos metu.
4. Sprendinių konkretizavimo stadijoje nustatoma teritorijos dalis, kurioje gali būti didesnio užstatymo zonos.



1.3.4.2 pav. Apsaugos zonos suskirstymas į sektorius pagal Naujamiesčio panoramų ir kraštovaizdžio pobūdį. II-oji koncepcijos alternatyva (pastaba – žr. kartu su 1.3.4.2 lentele)

APIBENDRINIMAS

Naujamiesčio teritorijos ribos

Atsižvelgiant į Kristaus Prisikėlimo bažnyčios kompozicinę reikšmę ir į tai, kad ji jau įtraukta į UNESCO pasaulio paveldo teritoriją, specialiojo plano koncepcijoje bažnyčios teritorija prijungiama prie Naujamiesčio teritorijos.

Naujamiesčio apsaugos zonos

Naujamiesčio erdvinės struktūros ir jo kraštovaizdžio apsaugai specialiojo plano koncepcijoje pateikiamos dvi alternatyvos apsaugos zonų – vizualinio apsaugos pozonio – ribų išplėtimui. Apsaugos zonos numatomos išplėsti – Žaliakalnio, Šančių ir Aleksoto seniūnijų teritorijose. I-ojoje koncepcijos alternatyvoje numatomas apsaugos zonos bendras plotas sudarytų – 350 ha, II – ojoje koncepcijos alternatyvoje – 309 ha (kai esamas plotas – 161 ha). Pirmąją alternatyvą nustatoma didesnė Naujamiesčio teritorijos apsauga, kai apsaugos zonos šiaurinėje dalyje sujungiamos su Senamiesčio apsaugos zonomis. Tuo tarpu antrąją alternatyvą nustatoma mažesnė apsauga, atsisakant didesnių apsaugos zonų šiaurinėje dalyje bei jas nežymiai sumažinant rytinėje bei pietinėje pusėje.

Naujamiesčio teritorijos ir apsaugos zonų reglamentavimo principai

Specialiojo plano koncepcijoje pateikiama po dvi alternatyvas Naujamiesčio teritorijos ir apsaugos zonų reglamentavimo principų nustatymui.

Naujamiesčio teritorijos tvarkymo ir apsaugos krypčių alternatyvos formuojamos įvertinant skirtingo erdvinės struktūros vertingumo teritorijas, priskiriant konkrečius teritorijos apsaugos ir tvarkymo tikslus. Pirmojoje koncepcijos alternatyvoje išskiriamos trys teritorijų tvarkymo zonos, iš kurių viena skiriama didžiausiai kultūros paveldo teritorijos apsaugai, teikiant prioritetą teritorijos funkcijos autentiškumo išsaugojimui. Tuo tarpu antrojoje koncepcijos alternatyvoje minėtos zonos atsisakoma, paliekant likusias dvi tvarkymo zonas, skirtas urbanistinės struktūros autentiškumo išsaugojimui bei tausojančio naudojimo užtikrinimui.

Pirmoji alternatyva sudaro aiškesnę pagrindą Pasaulio paveldo objekto išskirtinės visuotinės vertės atribūtų išsaugojimui. Čia gali būti nustatyti detalesni teritorijos tvarkymo reglamentai, detaliau įvertinamas vertingiausių teritorijų funkcijos išlaikymas, užstatymo pobūdis, jo formavimo ar atkūrimo galimybės. Antroji koncepcijos alternatyva sudaro mažiau reglamentuotą teritorijos apsaugą, čia gali būti nustatomi universalesni teritorijos tvarkymo ir apsaugos reikalavimai. Šiuo atveju būtų sudarytos sudėtingesnės sąlygos Pasaulio paveldo objekto išskirtinės visuotinės vertės atribūtų išsaugojimui. Nepaisant skirtingo teritorijos reglamentavimo, abi koncepcijos alternatyvos sudaro pagrindą sustiprinti ir išlaikyti Naujamiesčio teritorijos apsaugą ir išlaikyti svarbiausius išskirtinės visuotinės vertės atributus.

Specialiojo plano koncepcijoje pateikiami preliminarūs vyraujantys užstatymo aukščiai tikslinami ir detalizuojami sprendinių konkretizavimo stadijoje, įvertinant naujai rengiamo Kultūros paveldo vertinimo tarybos Akto duomenis.

Apsaugos zonų reglamentavimo principai. Apsaugos zonų reglamentavimui pateikiami skirtingi galimo užstatymo formavimo principų nustatymo būdai. Pirmojoje alternatyvoje apsaugos zonos skirstomos į atskiras dalis, pateikiant konkrečius nustatytus maksimalaus pastatų

aukščio reglamentus. O antroje alternatyvoje apsaugos zonų galimo užstatymo reglamentavimas, vietoje konkrečių aukščio rodiklių, pateikiamas, nustatant aprašomuosius reikalavimus svarbiausių Naujamiesčio panoramų, kraštovaizdžio apsaugai. Tiek viena, tiek kita alternatyva užtikrinamas Naujamiesčio teritorijos ir kraštovaizdžio vientisumo išsaugojimas.

PV arch. Evaldas Ramanauskas

PDV arch. Giedrė Filipavičienė

GRAFINĖ DALIS

- K-1.1, Naujamiesčio teritorijos ribos ir apsaugos zonos – I alternatyva
- K-1.2, Naujamiesčio teritorijos ribos ir apsaugos zonos – II alternatyva
- K-2.1, Naujamiesčio teritorijos tvarkymo koncepciniai sprendiniai – I alternatyva, M 1:5000
- K-2.2, Naujamiesčio teritorijos tvarkymo koncepciniai sprendiniai – II alternatyva, M 1:5000
- K-3.1, Vyraujantys teritorijos morfotipai, M 1:5000
- K-3.2, Užstatymo aukščio koncepcija Naujamiesčio kvartaluose. Schema, M 1:7500
- K-4, Nominacinėje byloje pateiktos informacijos brėžinys, M 1:5000