

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

2008 m. buvo parengtas žemės sklypo Kaišiadorių r. sav., Bijautonių k. (kadastro Nr. 4908/0006:132) detalusis planas, patvirtintas Kaišiadorių r. sav. administracijos direktoriaus 2008 m. spalio 29 d. įsakymu Nr. VI-1225 (toliau – patvirtintas detalusis planas). Detaliojo plano tikslas: žemės sklypo padalinimas į du sklypus, nekeičiant pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdo ir pobūdžio, teritorijos tvarkymo režimo bei reglamentų nustatymas, numatant mažaaukščių gyvenamųjų namų statybą. Patvirtintu detalioju planu buvo suformuotas žemės sklypas Nr. 2, kuriam nustatyti šie reglamentai: statinių aukštų skaičius 1-2 (10.5 m), užstatymo tankis – 25 proc., užstatymo intensyvumas – 43 proc. bei suplanuotas servitutas - teisė naudotis 93 m² ploto servituto A zona inžinerinių tinklų (E1) tiesimui. Šiuo planavimo dokumentu numatoma koreguoti žemės sklype, detalijame plane pažymėtame **Nr. 2**, įregistruotame adresu, Kaišiadorių r. sav., Rumšiškių sen., Bijautonių k., Pastrėvio g. 9, kadastrinis Nr. 4908/0006:384 (toliau - Pastrėvio g. 9) numatytą statybos zoną ir statybos ribą, nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties bei nustatytų teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimų ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių.

Duomenys apie esamą planuojamą žemės sklypą:

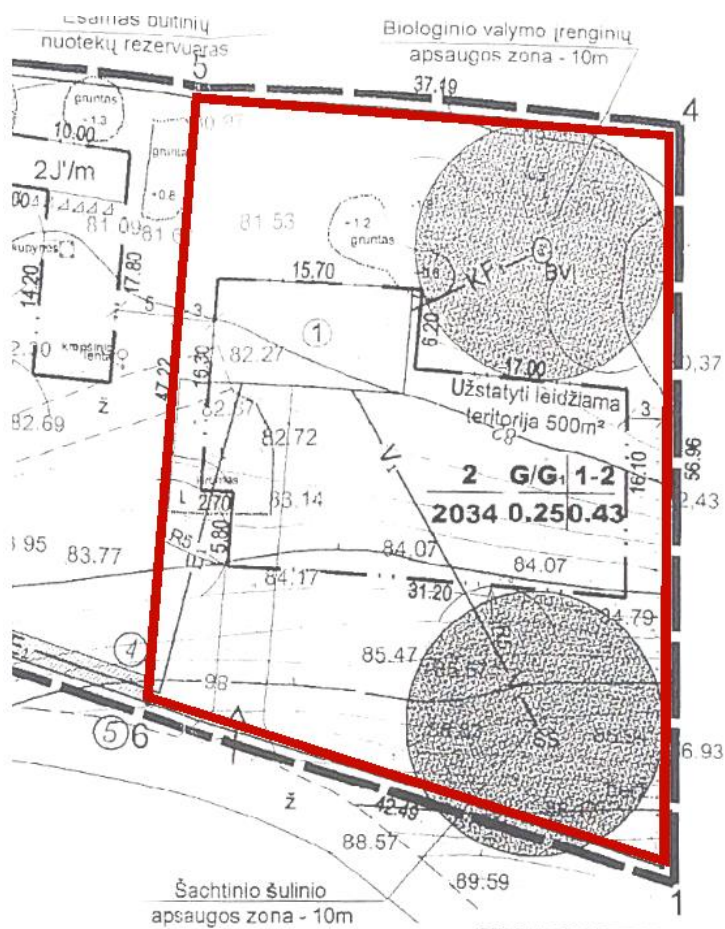
Žemės sklypo adresas: **Kaišiadorių r. sav., Rumšiškių sen., Bijautonių k., Pastrėvio g. 9;**
Registro Nr.: **44/1279553;**
Registro tipas: **Žemės sklypas;**
Sklypo kadastrinis Nr. **4908/0006:384** Dovainonių k.v.;
Pagrindinė paskirtis: **kita;**
Žemės sklypo naudojimo būdas: **gyvenamosios teritorijos;**
Žemės sklypo naudojimo pobūdis: **mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;**
Žemės sklypo plotas: **0.2034 ha;**
Nuosavybės teisė: Fizinis asmuo K. R.
Žemės sklype įregistruotų servitutų nėra.
Žemės sklype įregistruotų pastatų nėra.

2. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

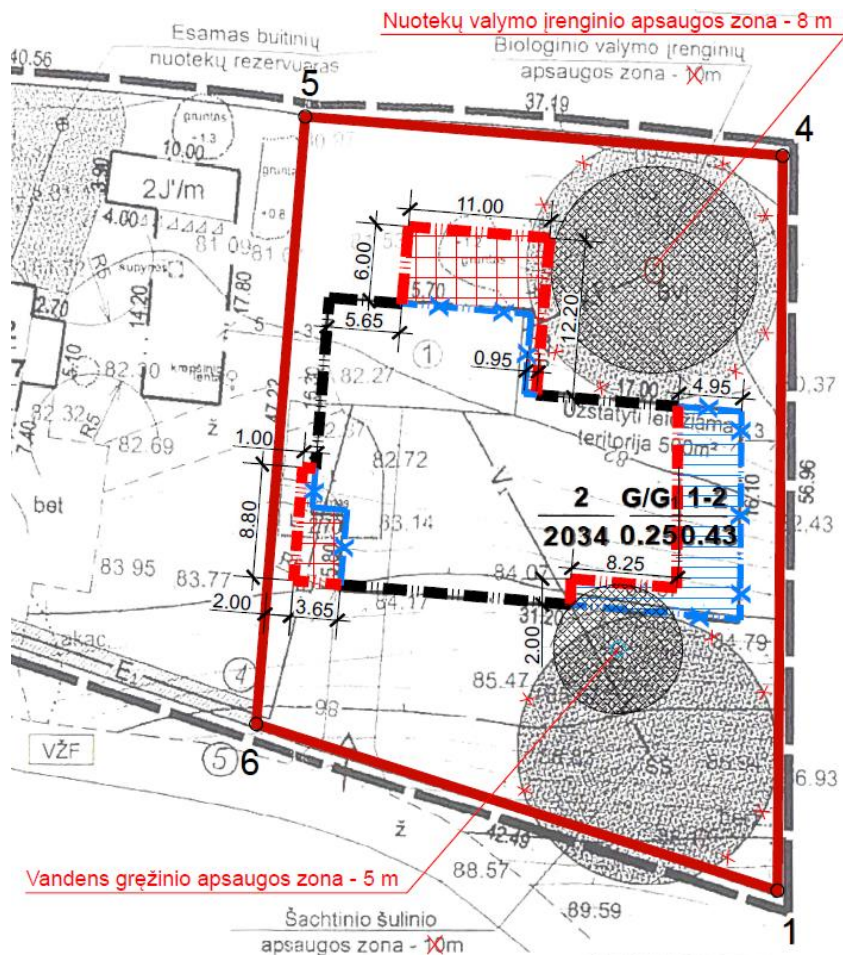
Planavimo dokumentas rengiamas žemės sklypo Kaišiadorių r. sav., Rumšiškių sen., Bijautonių k., Pastrėvio g. 9 savininko prašymu, vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 dalyje nustatytais atvejais ir kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų LR Aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 „Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“ VI skyriaus, šeštojo skirsnio, 318.3 papunkčiu, kai Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje nustatytais atvejais savivaldybės mero sprendimu koreguojama statybos zona ir statybos riba (318.3.1 p.).

Planavimo tikslas – koreguoti Kaišiadorių r. sav., Bijautonių k. (kadastro Nr. 4908/0006:132) detalijame plane, patvirtintame Kaišiadorių r. sav. administracijos direktoriaus 2008 m. spalio 29 d. įsakymu Nr. VI-1225, nustatytą statybos zoną ir statybos ribą žemės sklype Kaišiadorių r. sav., Rumšiškių sen., Bijautonių k., Pastrėvio g. 9 (detalijame plane pažymėtame sklype Nr. 2) **nekeičiant nustatyto užstatymo tankio ir intensyvumo bei leistino statinių aukščio. Patvirtintu detalioju planu nustatyti pagrindiniai sklypo tvarkymo ir naudojimo reglamentai nekeičiami.**

Patvirtintu detalioju planu planuojamame sklype (Nr. 2) buvo nustatyta apie 612 m² ploto statybos zona, kurioje leidžiama užstatyti 500 kv. m teritorija (žr. 1 pav. Ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano pagrindinio brėžinio).

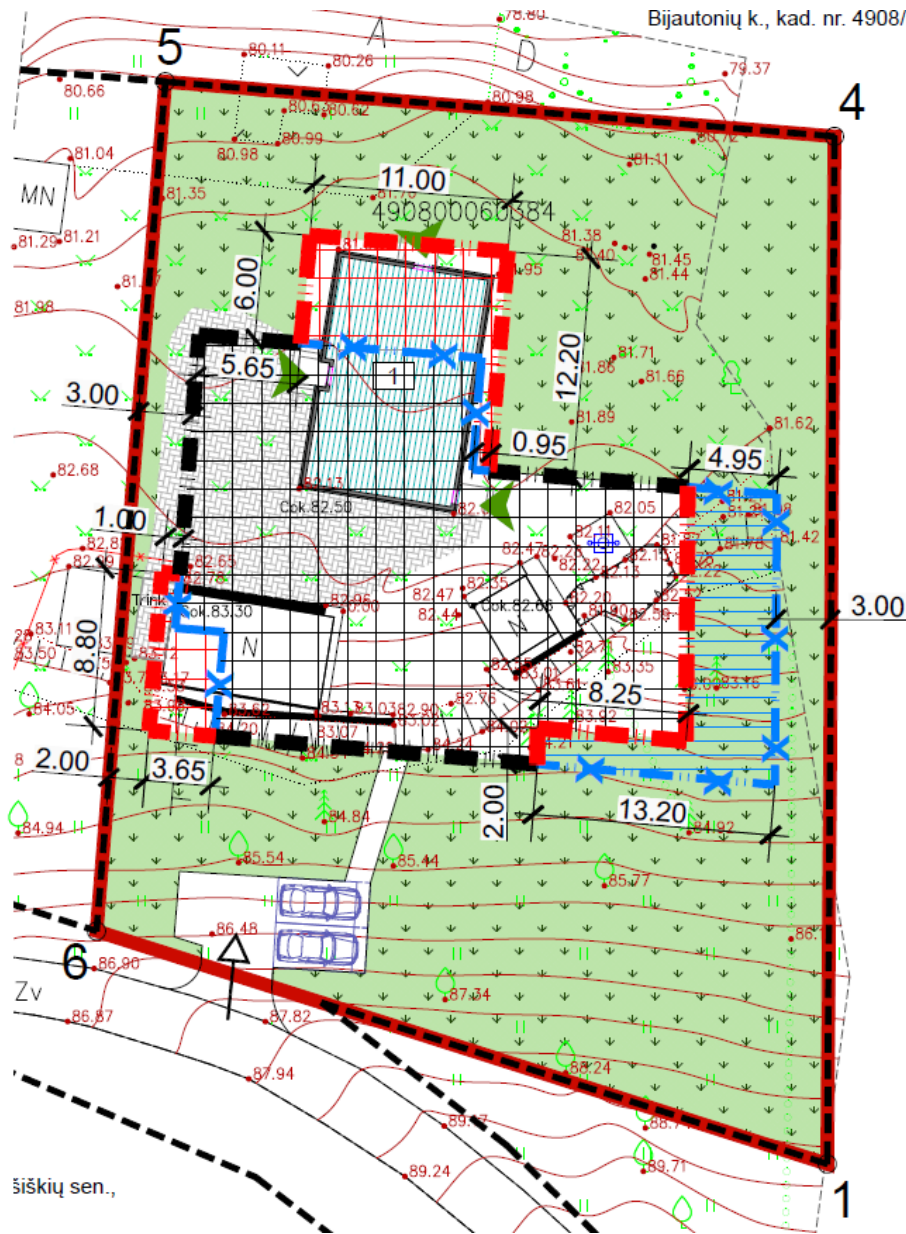


1 pav. Ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano pagrindinio brėžinio



2 pav. Ištrauka iš rengiamo planavimo dokumento

Po detaliojo plano koregavimo, pertvarkomame žemės sklype Nr. 2 (Pastrėvio g. 9), planuojama statyti vieną vienbutį, vieno aukšto (pastato aukštis 4,90 m) 97,05 m² bendro ploto gyvenamąjį namą. Sklypo ir pastatų pagrindiniai rodikliai nurodyti sprendinių brėžinyje (statybos zonos, statybos ribų planas) ir sklypo sutvarkymo plane. Statinio naujos statybos projekto rengimo metu, patikslinus projektuojamo pastato ir inžinerinių įrenginių vietas, iškilo būtinybė **koreguoti statinių statybos zoną ir statybos ribą, nekeičiant nustatyto užstatomos zonos ploto, užstatymo tankio, intensyvumo bei leistino statinių aukštų skaičiaus** (žr. 2 pav., 3 pav.).



3 pav. Ištrauka iš statybos zonos, statybos ribų plano brėžinio

Statybos zona ir riba nustatyta atsižvelgiant į norminius atstumus nuo sklypo ribos ir planuojamų inžinerinių įrenginių. Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, 8 priedo reikalavimais, 3 m atstumu nuo sklypo ribos gali būti statomi pastatai iki 8,5 m aukščio, kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui atstumas iki sklypo ribos didinamas 0,5 m. Atstumas gali būti sumažintas gavus besiribojančio žemės sklypo savininkų rašytinius sutikimus - statyti pastatą sklype, neišlaikant norminiuose teisės aktuose nustatytų atstumų iki sklypo ribos tarp taškų Nr. 5-6, yra gauti besiribojančio žemės sklypo Kaišiadorių r. sav., Rumšiškių sen., Bijautonių k., Pastrėvio g. 11 savininkų raštiški sutikimai (pateikiami byloje).

Įvažos vieta į planuojamą sklypą nekeičiama - paliekama iš esamo pravažiavimo kelio.

Projektuojamo vienbučio gyvenamojo namo (97,05 m² naudingo ploto) eksploatavimui, pertvarkomame sklype numatomos 2 automobilių stovėjimo vietos, kurių kiekis skaičiuojamas pagal projektuojamų pastatų paskirtį, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" 30 lentelės (Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius) reikalavimais:

1.	Gyvenamosios paskirties pastatai	
1.1.	Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 m ² – 1 vieta; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m ² , bet neviršija 140 m ² – 2 vietos; Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m ² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m ² didesniai kaip 140 m ² esančiam naudingajam plotui

Inžineriniai tinklai bus projektuojami pagal tinklus eksploatuojančių įmonių prisijungimo sąlygas. Rengiamu detaliojo plano koregavimu tikslinama patvirtintu detalioju planu numatyta planuojamo vandens gręžinio vieta ir apsaugos zona bei nuotekų valymo įrenginio (vietinės nuotekų valyklos) apsaugos zona, vadovaujantis STR „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 2 priedo nuostatas. Inžinerinių tinklų apsaugos zonose draudžiama vykdyti statybos darbus, esant būtinumui parengti inžinerinių tinklų perkėlimo projektus ir suderinti su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis institucijomis. Paklojus inžinerinius tinklus, pagal parengtus techninius projektus ir atlikus išpildomąją topografinę nuotrauką, reikalinga bus tikslinti sklypo kadastrinius pažymėjimus, įvedant naujus žemės naudojimo apribojimus.

Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtintu "Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu" (aktuali redakcija nuo 2017-05-30), minimalus želdynų plotas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklype turi sudaryti ne mažiau kaip 25 proc. bendro sklypo ploto. Planuojamame sklype numatyta 1450 m² ploto (t. y. 85 proc.) želdynų teritorija.

Detalioju planu nustatyti privalomieji sklypo tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nekeičiami. Paliekami patvirtintame detaliojame plane nustatyti reglamentai:

Sklypas Nr. 2 (Kaišiadorių r.sav., Rumšiškių sen., Bijautonių k., Pastrėvio g. 9)

sklypo plotas – 0.2034 ha;

pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;

naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Sklypo užstatymo tankis – 0,25 (25 proc.);

Sklypo užstatymo intensyvumas – 0,43 (43 proc.);

Leistinas statinių aukštis – 1-2 aukštai (10.50 m).

Pastaba: Nustojus galioti žemės sklypų pagrindinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacijai, patvirtintai Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. kovo 17 d. įsakymu Nr. D1-151, sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, nustatomas vadovaujantis žemės naudojimo būdų turinio aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 11 d. įsakymu Nr. 3D-830/D1-920 "Dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo".

Detalioju planu nustatyti servitutai nekeičiami. Pertvarkomame sklype Nr. 2 paliekamas detalioju planu nustatytas servitutas: Teisė naudotis 93 m² ploto servituto A zona inžinerinių tinklų (E1) tiesimui (žr. patvirtinto detaliojo plano pagrindinį brėžinį).

Detaliojo plano sprendinių koregavimas rengiamas vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatyme nustatyta tvarka. Pakoreguoti sprendiniai nepablogins esamų gretimų žemės sklypų

naudojimo sąlygų, nesukels neigiamų padarinių gyvenimo kokybei. Projektuojamas pastatas yra teritorijoje, kurioje vyrauja žemės ūkio teritorijos.

Planuojamos teritorijos detaliojo plano sprendinių koregavimas neprieštarauja Kaišiadorių r. sav. tarybos 2021 m. balandžio 29 d. sprendimu Nr. V17E-72 patvirtinto Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniams, kuriais vadovaujantis esamuose žemės sklypuose veikla vykdoma pagal tų sklypų nustatytą paskirtį ir nustatytas specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, kitus veiklą reglamentuojančius teisės aktus (Teritorijos tvarkymo ir naudojimo privalomieji tekstiniai reikalavimai Nr. III).

Parengtas projektas atitinka patvirtinto detaliojo plano sprendinius. Sprendiniai nepažeidžia Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų.



MB "Normos" PV Rima Malienė