
UŽSAKOVAS N. Š.

OBJEKTAS: **Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastato (6.1) Kaišiadorių r. sav., Rumšiškių sen., Rumšiškės, Slėnio g. 19 (sklypo kad. Nr. 4950/0005:449), statybos projektas**

ADRESAS: **Kaišiadorių r. sav., Rumšiškių sen., Rumšiškės, Slėnio g. 19**

PROJEKTO STADIJA: DETALIOJO PLANO KOREKTŪRA

BYLOS NR.: ARHO22 - 12

PROJEKTO LAIDA: 0

UŽSAKOVAS TVIRTINU:

Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Data	Parašas
PV	KĘSTUTIS ŽUKAUSKAS	32276	2024	

Vilnius, 2024 m

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Rengiant statinio naujos statybos projektą numatoma keisti detaliojo plano patvirtinto 2007-02-01, Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos direktorius įsakymas .V1-186, detaliojo plano neesminių sprendinių keitimą- įvažiavimo vietos į sklypą koregavimą vadovaujantis "Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių" šeštuoju skirsniu "Detaliųjų planų sprendinių keitimas ir koregavimas", 318.3. bei 318.3.3 punkto nuostatomis.

Sklypas, kuriam rengiamas užstatymo zonos patikslinimas yra suformuotas ir juridškai įteisintas. Sklypo naudojimo būdas - nesikeičia, kiti detaliojo plano reglamentai - nesikeičia, taip kaip numatytas parengtame teritorijos detaliojame plane.

Koreguojama įvažiavimo vietos į sklypą automobilių stovėjimo aikštelė numatoma sklypo ribose. Projektuojamo pastato prijungimas prie inžinerinių tinklų numatomas pagal technines prisijungimo sąlygas.

Detaliojo plano sprendinių koregavimas rengiamas vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių" šeštuoju skirsniu "Detaliųjų planų sprendinių keitimas ir koregavimas", 318.3. savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu techninio projekto rengimo metu, jei koregavimas nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir jei detaliojo plano koregavimui raštu pritarė visi žemės sklypo valdytojai ir naudotojai bei Teritorijų planavimo komisija, kai Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 8 dalyje nustatytais atvejais koreguojama; 318. įvažiavimo vieta į sklypą

DUOMENYS:

1. . **OBJEKTO VIETA:** Kaišiadorių r. sav., Rumšiškių sen., Rumšiškės, Slėnio g. 19
 2. . **PLANAVIMO ORGANIZATORIUS :** NŠ
 3. . **DTALIOJO PLANO RENGIMO TIKSLAS:** detaliuoju planu nustatytos naują įvažiavimo vietą į sklypą nr.1
 4. . **PLANUOJAMŲ SKYPU SKAIČIUS:** nesikeičia
 5. . **PLANUOJAMO TERITORIJOS SKLYPO PLOTAS:** 3092 kv.m.
 6. . **PLANUOJAMA AUKŠTINGUMAS:** nesikeičia
 7. . **SKYPO NAUDOJIMO PASKIRTIS:** pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir žemės naudojimo būdas nesikeičia- gyvenamosios teritorijos.
 8. . **PLANAVIMO JURIDINIS PAGRINDAS:**
 - a) žemės sklypo nuosavybės registras, .44/53914
 - c) teritorijos detalusis planas patvirtintas 2007-02-01, Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos direktoriu įsakymas .V1-186
 9. **DETALIOJO PLANO RENGIMO IR VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE T ARKA:** neatliekama.
- PLANAVIMO ORGANIZATORIUS :** NŠ



**KAIŠIADORIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS
DIREKTORIUS**

ĮSAKYMAS

DĖL VANDOS PAMARNACKIENĖS SKLYPŲ DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO

2007 m. vasario 1 d. Nr. *VI-186*
Kaišiadorys

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo (Žin., 1995, Nr. 107-2391; 2006, Nr. 66-2429) 26 straipsnio 4 punktu, Kaišiadorių rajono savivaldybės tarybos 2003 m. kovo 27 d. sprendimu Nr. 710 „Dėl pavedimo administracijos direktoriui tvirtinti specialiuosius ir detaliuosius planus“, atsižvelgdamas į Kauno apskrities viršininko administracijos Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros skyriaus 2007 m. sausio 20 d. patikrinimo aktą Nr. TP-45,

tvirtinu V. ... žemės sklypų (kadastriniai adresai 4950/0005:448 ir 4950/0005:449 Rumšiškių k.v.), esančių Kaišiadorių r. sav., Rumšiškių mstl., detalųjį planą (įregistruotos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimas į kitos paskirties žemę gyvenamajai teritorijai (mažaaukščių gyvenamųjų namų statybai), teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas).

Įsakymas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka (Žin., 1999, Nr. 13-308; 2006, Nr. 102-3957).


Administracijos direktorius



Antanas Lukoševičius

Gražina Bendikienė
2007-02-01

TVIRTINU

Kauno apskrities virštininko administracijos
teritorijų planavimo ir statybos valstybinės
priežiūros skyriaus vedėjas
Eugenijus Sklenys.....
(pareigos, vardas ir pavardė)
2007-01-23
(data)

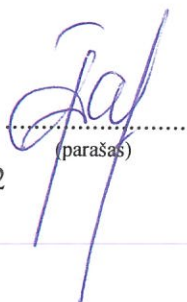
TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO PATIKRINIMO AKTAS NR. TP-45

Tikrinanti institucija	Kauno apskrities virštininko administracijos Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros skyrius L. Sapiegos g. 10, Kaunas. Tel. (8-37) 202815
Tikrinamasis dokumentas	Žemės sklypų kadastro Nr.4950/0005:448 ir 4950/0005:449, Rumšiškių mstl., Kaišiadorių r. sav., pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimo, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymo detalusis planas
Planavimo organizatorius	Vanda Pamarnackienė
Dokumento rengėjas	UAB „Propilėjai“, Gedimino g.51A, Kaišiadorys, tel./faks.8 346 52146 (projekto vadovas S. Lisauskienė, atestato Nr.A983)
Tikrinimui pateikti dokumentai	Detalusis planas, aiškinamasis raštas, kiti procedūriniai ir papildomi dokumentai
Patikrinimo apibendrinimas	Projekto rengimo, derinimo, viešo svarstymo proceso procedūrų bei teritorijų planavimo normų sąvado reikalavimų esminių pažeidimų nenustatyta.
Patikrinimo išvada	Teigiama
Siūlymas tvirtinančiai institucijai	Žemės sklypų kadastro Nr.4950/0005:448 ir 4950/0005:449, Rumšiškių mstl., Kaišiadorių r. sav., pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimo, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymo detalųjį planą siūloma tvirtinti.

Pastaba: Patikrinimo aktas galioja vienerius metus nuo jo patvirtinimo dienos. Nepatvirtintus teritorijų planavimo dokumento per vienerius metus, dokumentas tikrinamas pakartotinai, išduodant naują patikrinimo aktą.

Dokumentą patikrino:

Patikrinimo data: 2007-01-22


.....
(parašas)

Kauno apskrities virštininko administracijos
Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės
priežiūros skyriaus vyriausioji specialistė

Daina Šarakauskienė
.....
(pareigos, vardas ir pavardė)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

TERITORIJOS RAIDOS PROGRAMA

Planuojama teritorija – buvęs 0,52 ha žemės ūkio paskirties sklypas, esantis Kaišiadorių r. sav., Rumšiškių mstl., priklausantis V: . P: . Žemės sklypui Juozo Rinkevičiaus įmonė atliko geodezinius matavimus ir parengė žemės sklypo ribų planą. Kaip teigiama Kaišiadorių rajono žemėtvarkos skyriaus pažymyje dėl žemės sklypo kadastro duomenų patikslinimo 2006-01-18 Nr. P9-57 “Žemės sklypo plotas sumažėjo. Kadangi sklypą kerta kelias, sklypas yra dalijamas į dvi dalis”.

Rengiamas **0,3092 ha** ir **0,2037 ha** ploto žemės sklypų detalusis planas, kurio tikslas – žemės ūkio paskirties keitimas į kitos paskirties žemę gyvenamajai teritorijai (mažaaukščių gyvenamųjų namų statybai), teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas. Sklypai yra Kaišiadorių r. sav., Rumšiškių mstl., kadastro Nr. 4950/0005:449 ir Nr. 4950/0005:448 , Rumšiškių k.v., nuosavybės teise priklauso Vandai Pamarnackienei. Juridinis sklypų įsigijimo pagrindas – apskrities viršininko sprendimas, 2002-09-19, Nr. 9-15144, apskrities viršininko įsakymas, 2002-09-19, Nr.02-04-5083, apskrities viršininko įsakymas, 2006-01-27, Nr.02-04-1146. Žemės sklypai išsidėstę abipus III kategorijos kelio. Šiaurėje ir pietuose kaimynystėje yra valstybinis miškas, vakaruose – A/ M žemės sklypas, rytuose – P/ B: ir K/ N žemės sklypai.

Šiauriniam sklypui galioja specialiosios naudojimo sąlygos:

1. Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos (LRV Nut. Nr. 343, p. XXIX) 0,3092 ha;
2. Elektros linijų apsaugos zonos (LRV Nut. Nr. 343, p.VI) 0,08 ha;

Pietiniam sklypui galioja specialiosios naudojimo sąlygos:

1. Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos (LRV Nut. Nr. 343, p. XXIX) 0,2037 ha;

Pagal teritorijai galiojantį Rumšiškių vietovės žemės kadastro ūkinės veiklos apribojimo planą planuojami sklypai nepatenka į esamų uždarytų biologinio valymo įrenginių SAZ-ą = **50 m** (esamas BVĮ našumas - 140 m³/parą, planuojamas didinti dukart - 280 m³/parą. Remiantis 2004-08-19 LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr. V-586 *Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo* nustatomas BVĮ SAZ=50 m).

Pagal galiojančią Rumšiškių gyvenvietės teritorijos praplėtimo schemą, planuojami sklypai patenka į planuojamą gyvenvietės praplėtimo zoną.

SPRENDINIAI

Detalioju planu keičiama **sklypo Nr.1** pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę. Sklypo plotas – **3072 m²** (sumažėjo, atskyrus 20 m² sklypą MT statybai). Planuojamas naudojimo būdas – gyvenamajai teritorijai, pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybai (indeksas **G1**). Sklypo užstatymo aukštingumas – 1-2 aukštai. Užstatymo tankumas – 16 %, intensyvumas – 24 %. Maksimali užstatyti leidžiama teritorija - 500 m². Privažiavimas prie sklypo – esamas, III-čios kategorijos keliu.

Sklypui nustatomi papildomi reikalavimai a ir b. Reikalavimas a – nurodo tvoros įrengimo vietą, kuri sutampa su inžinerinės infrastruktūros koridoriaus riba. Reikalavimas b – nurodo sklype esant servitutą kitų sklypų naudotojams tiesti inžinerinius tinklus. Servituto A zona – tai 2 m pločio, 100m² ploto servitutinis-koridorius projektuojamai 10 kV elektros kabelinei linijai nuo esamos 10 kV elektros linijos iki planuojamos MT (modulinės transformatorinės) tiesti. Servituto B zona – tai 243m² ploto inžinerinės infrastruktūros koridorius perspektyviniams miesto inžineriniams tinklams tiesti.

- Pastatų aprūpinimas elektros energija – nuo planuojamos MT 0,4 kV elektros kabeline linija;
- Aprūpinimas vandeniu – iš planuojamo artezinio gręžinio;
- Buitinių nuotekų surinkimas – įrengiant vietinius BVĮ, o išvalytas nuotekas planuojama išleisti į gruntą per infiltracinę tranšėją;

Sklypui Nr. 1 taikomi žemės naudojimo apribojimai:

1. Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos (LRV Nut. Nr. 343, p. XXIX) 0,3072 ha;
2. Elektros linijų apsaugos zonos (LRV Nut. Nr. 343, p.VI) 0,08 ha;

Detalioju planu atskiriamas **20 m² ploto sklypas Nr.2**, kurio pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė, skirta inžinerinės infrastruktūros teritorijai, pobūdis – inžinerinių komunikacijų objektų (MT) statybai (indeksas I₁). Sklypas užstatomas 1 aukšto pastatu, kai užstatymo tankumas – 40%, intensyvumas – 40%.

Detalioju planu keičiama **sklypo Nr.3** pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę. Sklypo plotas – **2037 m²**. Planuojamas naudojimo būdas – gyvenamajai teritorijai, pobūdis - mažaukščių gyvenamųjų namų statybai (indeksas G₁). Sklypo užstatymo aukštingumas – 1-2 aukštai. Užstatymo tankumas – 25 %, intensyvumas – 40 %. Maksimalus planuojamų pastatų užimamas sklypo plotas – 500 m². Privažiavimas prie sklypo – esamas, III-čios kategorijos keliu.

Sklypui nustatomi papildomi reikalavimai a ir b. Reikalavimas a – nurodo tvoros įrengimo vietą, kuri sutampa su inžinerinės infrastruktūros koridoriaus riba. Reikalavimas b – nurodo sklype esant servitutą tiesti inžinerinius tinklus. Servituto C zona – tai 6 m pločio, 270m² ploto inžinerinės infrastruktūros koridorius perspektyviniams miesto inžineriniams tinklams tiesti.

- Pastatų aprūpinimas elektros energija – nuo planuojamos MT 0,4 kV elektros kabeline linija;
- Aprūpinimas vandeniu – iš planuojamo artezinio gręžinio;
- Buitinių nuotekų surinkimas – įrengiant vietinius BVĮ, o išvalytas nuotekas planuojama išleisti į gruntą per infiltracinę tranšėją;

Sklypui Nr.3 taikomi žemės naudojimo apribojimai:

1. Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos (LRV Nut. Nr. 343, p. XXIX) 0,2037 ha;

Detalusis planas atitinka teritorijų planavimo normatyvus, Statybos techninių reglamentų reikalavimus, ekologinius, higienos ir priešgaisrinius reikalavimus.

Architektė Silvija Lisauskienė



DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMO ATASKAITA

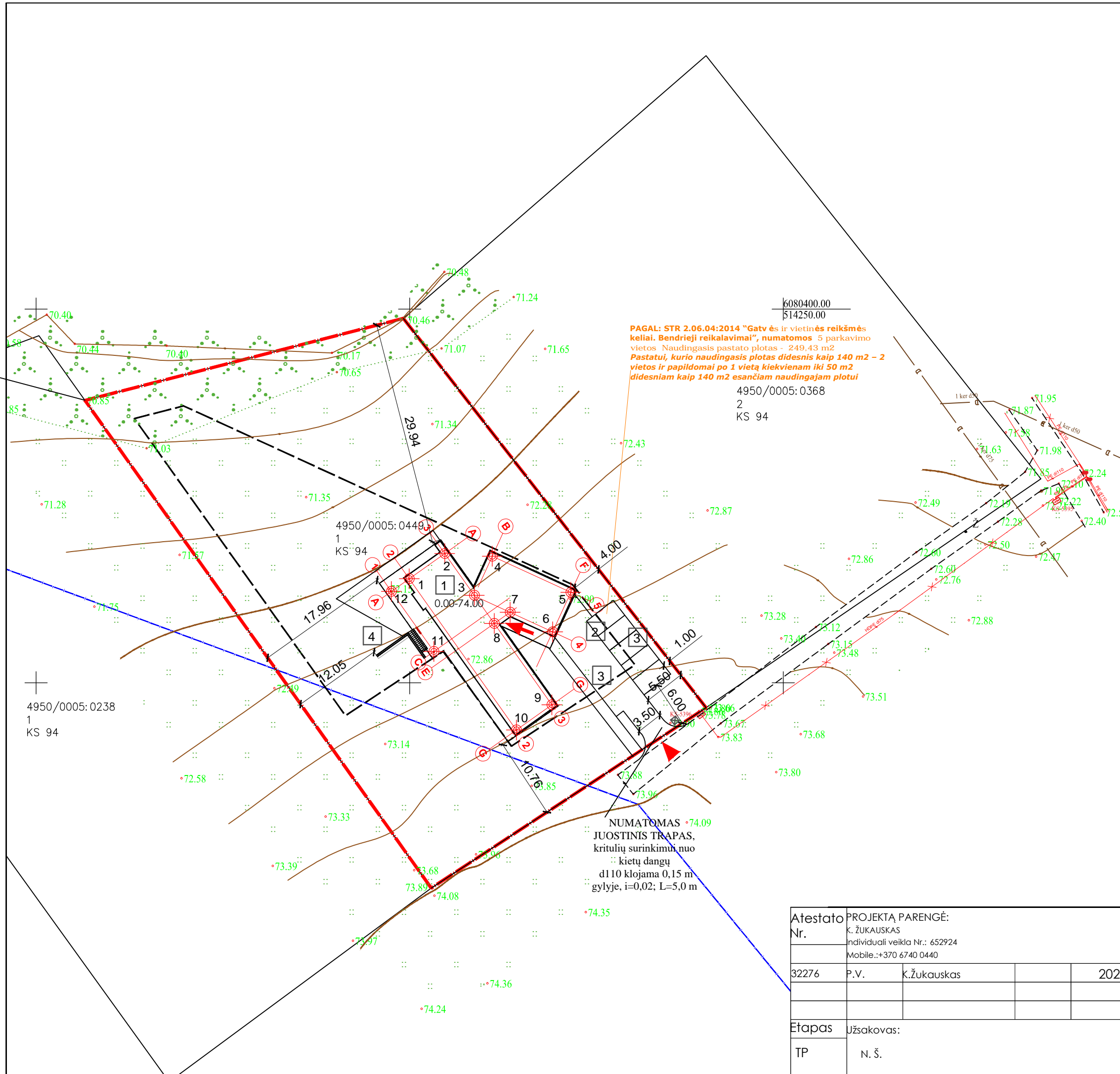
LENTELĖ

1.	Planavimo organizatorius	<i>Vanda Pamarnackienė</i>	
2.	Detaliojo plano rengėjas	<i>UAB "Propilėjai", į.k.158958364, Kaišiadorys, Gedimino g.51A, tel.8-346-52146, propilejai@yahoo.com</i>	
3.	Detalusis planas	<i>Žemės sklypų detalusis planas, įregistruotos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimas į kitos paskirties žemę gyvenamajai teritorijai (mažaaukščių gyvenamųjų namų statybai), teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas</i>	
4.	Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais	<i>Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Kaišiadorių raj. Rumšiškių gyvenvietės praplečiamos dalies detaliojo išplanavimo projekto sprendiniams (sklypas yra planuojamoje plėsti gyvenamoje teritorijoje), o Rumšiškių vietovės žemės kadastro ūkinės veiklos apribojimo plane – teritorija patenka į vandens telkinio 500 m apsaugos zoną. Daugiau apribojimų nėra.</i>	
5.	Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais	-	
6.	<i>Status quo</i> situacija	<i>Žemės sklypai yra šalia valstybinio miško, praeina 10 kV elektros oro linija, tačiau pati teritorija neapaugusi želdiniais, paskirtis – žemės ūkio. Kadangi šiai vietai parengta ir galioja Rumšiškių praplėtimo schema, yra logiškas žemės paskirties pakeitimas į gyvenamąją paskirtį</i>	
7.	Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant detaliojo plano sprendinius	<i>Detalioju planu siekiama pakeisti žemės naudojimo paskirtį, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą gyvenamųjų namų statybai</i>	
8.	Galimo sprendinių poveikio vertinimas (apibendrintas poveikio aprašymas ir įvertinimas)	<i>Detaliojo plano sprendiniai užtikrina planuojamos veiklos korektiškumą gamtinės aplinkos ir kraštovaizdžio atžvilgiu: esami želdiniai išsaugomi, numatoma gyvenamo namo statyba reglamentuojama atsižvelgiant į spec. tarnybų reikalavimus ir išduotas sąlygas: inžineriniai tinklai planuojami jungiantis prie magistralinių tinklų. Patikslinta veikiančių uždarytųjų BVĮ sanitarinė apsaugos zona (50 m), nustatyta, kad sklypas į ją nepatenka. Kol miesto FK tinklai nebus atvesti iki sklypų, planuojami vietiniai BVĮ. Apvalytos BVĮ nuotekos planuojamos išleisti per infiltracinį grunto sluoksnį.</i>	
	Vertinimo aspektai	Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis	Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis
9.	<i>Sprendinio poveikis</i>		
	teritorijos vystymo darnai ir (ar)	-	-

9.	<i>Sprendinio poveikis</i>		
	planuojamai veiklos sričiai		
	ekonominei aplinkai	-	-
	socialinei aplinkai	-	-
	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	<i>Kraštovaizdžio estetinė kokybė, oro bei paviršinių ir požeminių vandenių kokybė dėl planuojamų sprendinių nepablogės. Bus sukurtos sąlygos kokybiškai sutvarkyti planuojamą teritoriją.</i>	-
10.	<i>Siūlomos alternatyvos poveikis:</i>		
	teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	-	-
	ekonominei aplinkai	-	-
	socialinei aplinkai	-	-
	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	-	-

Architektė S. Lissauskienė





SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI	
	Sklypo riba
	Sklypo užstatymo riba pagal DP
	Kauno marių regioninio parko riba

- Įėjimas į pastatą
- Įvažiavimas į sklypą pagal DP (koreguojams DP įvažiavimo vieta į sklypą NR.1 Projektuojamas užstatymas. Vieno buto gyvenamasis namas. Mūrinis
- Koordinuoti taškai
- Buitinių atliekų konteineris
- Projektuojamas vienbutis gyvenamasis namas. Mūras
- Projektuojamas priėjimas/privažiavimas. Trinkelės
- Projektuojamos auto aikštelės. Trinkelės
- Projektuojama atraminė sienelė. Mūras

SKLYPO PAGRINDINIAI TECHNINIAI RODIKLIAI:

Sklypo plotas:	3092,00 m ²
Statinio užimtas žemės plotas:	347,27 m ²
Vidaus patalpų bendras plotas:	249,43 m ²
Sklypo užstatymo tankumas:	11,23
Sklypo užstatymo intensyvumas:	8,07
Pastato statybinis tūris sklype:	1389,08 m ³

KOORDINAČIŲ ŽINIARAŠTIS

Taško Nr.	X	Y	
1	6080363.912	514199.937	N
2	6080367.277	514204.686	N
3	6080361.690	514208.644	N
4	6080366.927	514211.051	N
5	6080362.099	514221.555	N
6	6080356.811	514219.124	N
7	6080359.428	514213.431	N
8	6080357.926	514211.311	N
9	6080347.041	514219.022	N
10	6080343.676	514214.273	N
11	6080354.178	514203.236	N
12	6080362.219	514197.546	N

Atestato Nr.	PROJEKTĄ PARENGĖ: K. ŽUKAUSKAS Individuali veikla Nr.: 652924 Mobile: +370 6740 0440			Objektas:	Vienbučio gyvenamojo namo Kaišiadorių r. sav., Rumšiškių sen., Rumšiškės, Slėnio g. 19 statybos projektas	
32276	P.V.	K. Žukauskas	2022	SKLYPO PLANAS M 1:500		Laida
Etapas				Jūsakovas:	Brėžinio žymuo:	Lapas
TP				N. Š.		Lapų
						1 1