

Iniciatoriai: fizinis asmuo

Objektas – Detaliojo plano, patvirtinto Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos 2006-05-26 įsakymu Nr.V1-303 "Dėl K.S. sklypų detaliojo plano patvirtinimo", koregavimas žemės sklypuose Slėnio g. 2 (kad. Nr. 4918/0065:244), Slėnio g. 4 (kad. Nr. 4918/0065:245) ir Slėnio gatvės žemės sklypas (kad. Nr. 4918/0065:542), Kaišiadorių m., detaliojo plano koregavimas

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1. BENDROJI DALIS

**Detaliojo plano darbų organizatorius:** Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos direktorius, Katedros g. 4, LT- 56121 Kaišiadorys

**Detaliojo plano darbų iniciatoriai:** fizinis asmuo.

**Detaliojo plano rengėjas:** PV Justina Mačiukėnaitė, Atest. Nr. A 2015, individualios veiklos Nr. 682733.

**Planuojamos teritorijos vieta:** Kaišiadorių m., Slėnio g. 2 (kad. Nr. 4918/0065:244), Slėnio g. 4 (kad. Nr. 4918/0065:245), Slėnio gatvė ( kad. Nr. 4918/0065:542)

**Projekto tikslas:** koreguoti detaliojo plano sprendinius, juos pakeičiant ir nustatant naujus suplanuotos teritorijos dalyje, apimančioje žemės sklypus, esančius Slėnio g. 2, Kaišiadorių m., kadastro Nr. 4918/0065:244, Slėnio g. 4, Kaišiadorių m., kadastro Nr. 4918/0065:245 ir Slėnio gatvės žemės sklypą, kadastro Nr. 4918/0065:542.

**SPAV atlikimas:** neprivaloma.

**Koncepcija:** neprivaloma.

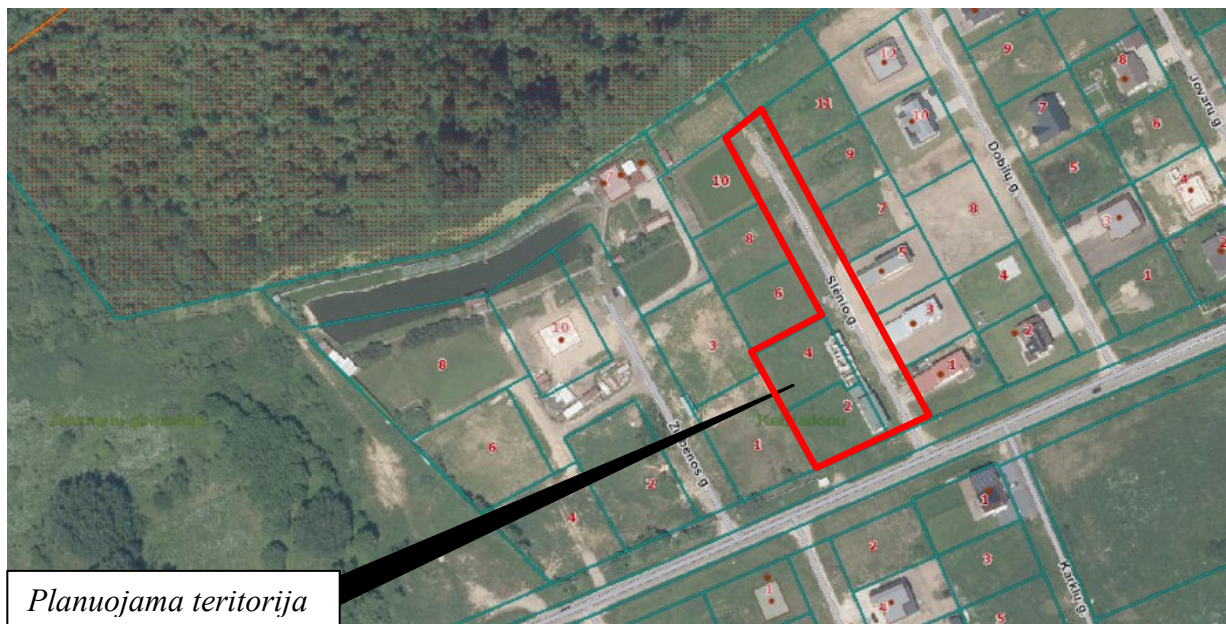
#### Detalusis planas rengiamas vadovaujantis:

- Kaišiadorių miesto teritorijos bendrojo plano keitimas;
- Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas;
- Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu 2023-11-29 Nr. VIE-1334 „Dėl žemės sklypų, esančių Kaišiadorių r. sav., Žiežmarių apyl. sen., Kiemelių k., detaliojo plano koregavimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo, teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutarties sudarymo ir finansavimo“;
- Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartimi 2023-12-01 Nr. SUT-154;
- Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu patvirtinta detaliojo plano koregavimo planavimo darbų programa“ Dėl žemės sklypų, esančių Kaišiadorių r. sav., Žiežmarių apyl. sen., Kiemelių k., detaliojo plano koregavimo planavimo darbų programos patvirtinimo”;
- Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos 2024-01-18 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG311697;
- Nacionalinio sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2024-01-14 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG311487;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2024-01-18 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG311798;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2024-01-09 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG310066;
- AB „Kaišiadorių vandenys“ 2024-01-15 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG310927;
- Telia Lietuva 2024-01-11 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG310449;
- Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos 2024-01-19 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG312036

Iniciatoriai: fizinis asmuo

Objektas – Detaliojo plano, patvirtinto Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos 2006-05-26 įsakymu Nr.V1-303 "Dėl K.S. sklypų detaliojo plano patvirtinimo", koregavimas žemės sklypuose Slėnio g. 2 (kad. Nr. 4918/0065:244), Slėnio g. 4 (kad. Nr. 4918/0065:245) ir Slėnio gatvės žemės sklypas (kad. Nr. 4918/0065:542), Kaišiadorių m., detaliojo plano koregavimas

## 2. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ



1 pav. Situacijos schema

Planuojamas žemės sklypas yra Kaišiadorių mieste. Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, parengta 2023 m., žemės sklypų ir kiti nekilnojamojo turto kadastro ir registro VĮ Kaišiadorių filialo bei planavimo iniciatorių pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Planuojama teritorija yra Kaišiadorių mieste, Slėnio g. 2, Slėnio g. 4, Slėnio gatvė (kad. Nr. 4918/0065:542).

Šiuo metu planuojamuose sklypuose nėra įregistruotų pastatų.

Sklype nėra saugotinių medžių.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Kaišiadorių miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius, pagal kuriuos planuojami sklypai patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną (PR 28).

Galimos paskirtys ir naudojimo būdai: kitos paskirties: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; visuomeninės paskirties teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; bendro naudojimo teritorijos; atskirųjų želdynų teritorijos; rekreacinės teritorijos,

UI bendrajame plane – max. 0,4, aukštis iki 12 m, užstatymo tankumas – max 0,4, intensyvumas – 40 proc. (žr. 2 pav.)

Iniciatoriai: fizinis asmuo

Objektas – Detaliojo plano, patvirtinto Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos 2006-05-26 įsakymu Nr.V1-303 "Dėl K.S. sklypų detaliojo plano patvirtinimo", koregavimas žemės sklypuose Slėnio g. 2 (kad. Nr. 4918/0065:244), Slėnio g. 4 (kad. Nr. 4918/0065:245) ir Slėnio gatvės žemės sklypas (kad. Nr. 4918/0065:542), Kaišiadorių m., detaliojo plano koregavimas



2 pav. Situacijos schema iš Kaišiadorių miesto teritorijos bendrojo plano

Planuojami žemės sklypai yra Kaišiadorių mieste. Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, parengta 2023 m., žemės sklypo ir kiti nekilnojamojo turto kadastro ir registro VĮ Kaišiadorių filialo bei planavimo iniciatorių pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Planuojama teritorija yra Kaišiadorių mieste, Slėnio g. 2, Slėnio g. 4, Slėnio gatvė (kad. Nr. 4918/0065:542).

Šiuo metu planuojamuose sklypuose nėra įregistruotų pastatų.

Sklypuose nėra saugotinių medžių.

Sklypas "A" yra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre Nr.: 44/713460 kad. Nr.: 4918/0065:244 Kaišiadorių m. k.v.. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita (būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos). Plotas: 0,1022 ha. Adresas: Kaišiadorys, **Slėnio g. 2**. Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso: fiziniam asmeniui.

#### Specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir žymos:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (plotas - 1022 kv. m)
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (plotas - 1022 kv. m)

Sklypas "B" yra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre Nr.: 44/713707 kad. Nr.: 4918/0065:245 Kaišiadorių m. k.v.. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita (būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos). Plotas: 0,1028 ha. Adresas: Kaišiadorys, **Slėnio g. 4**. Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso: fiziniam asmeniui.

#### Specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir žymos:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (plotas - 1028 kv. m)
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (plotas - 1028 kv. m)

Sklypas "C" yra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre Nr.: 44/2799247 kad. Nr.: 4918/0065:542 Kaišiadorių m. k.v.. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita (būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos). Plotas: 0,3056 ha. Adresas: Kaišiadorys. Žemės

sklypas nuosavybės teise priklauso: fiziniui asmeniui.

**Specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir žymos:**

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (plotas - 2460 kv. m)
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (plotas - 323 kv. m)
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (plotas - 1665 kv. m)
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (plotas - 3056 kv. m)

Žemės sklype nėra įregistruotų statinių.

**Sklypų gretimybės (žemės sklypų) užstatymo vertinimas:**

Planuojamą teritoriją supa suformuoti sklypai:

- 1) adresas – Kaišiadorys, Žiebenos g. 1; paskirtis – kita, būdas – gyvenamosios teritorijos pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;
- 2) adresas – Kaišiadorys, Žiebenos g. 1; paskirtis – kita, būdas – gyvenamosios teritorijos pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;
- 3) adresas – Kaišiadorys, Slėnio g. 6; paskirtis – kita, būdas – gyvenamosios teritorijos pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;
- 4) adresas – Kaišiadorys, Slėnio g. 8; paskirtis – kita, būdas – gyvenamosios teritorijos pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;
- 5) adresas – Kaišiadorys, Slėnio g. 10; paskirtis – kita, būdas – gyvenamosios teritorijos pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;
- 6) adresas – Kaišiadorys, Slėnio g. 1; paskirtis – kita, būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- 7) adresas – Kaišiadorys, Slėnio g. 3; paskirtis – kita, būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- 8) adresas – Kaišiadorys, Slėnio g. 5; paskirtis – kita, būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- 9) adresas – Kaišiadorys, Slėnio g. 7; paskirtis – kita, būdas – gyvenamosios teritorijos pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;
- 10) adresas – Kaišiadorys, Slėnio g. 10; paskirtis – kita, būdas – gyvenamosios teritorijos pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;
- 11) adresas – Kaišiadorys, Slėnio g. 11; paskirtis – kita, būdas – gyvenamosios teritorijos pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;
- 12) sklypas kad. Nr. 4918/0065:491; paskirtis – kita, būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;
- 13) sklypas kad. Nr. 4918/0065:492; paskirtis – kita, būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;
- 14) kad. Nr. 4918/0065:571; paskirtis – kita, būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;

Nagrinėjama teritorija patenka tarp Dobilų, Ažuolyno gatvių, melioracijos griovio.

Į žemės sklypus, patenkama iš Slėnio gatvės (3 pav).

Nagrinėjamoje teritorijoje dominuoja gyvenamoji teritorija, sodybinis užstatymas. 2006-05-26 įsakymu Nr.V1-303 patvirtintame detaliojame plane nustatyta užstatymo riba, užstatymo linija - nustatyta, neišlaikoma. Nagrinėjama teritorija ir planuojami sklypai nepatenka į kultūros paveldo objektų teritorijas ar saugomas teritorijas. (3 pav).

Iniciatoriai: fizinis asmuo

Objektas – Detaliojo plano, patvirtinto Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos 2006-05-26 įsakymu Nr.V1-303 "Dėl K.S. sklypų detaliojo plano patvirtinimo", koregavimas žemės sklypuose Slėnio g. 2 (kad. Nr. 4918/0065:244), Slėnio g. 4 (kad. Nr. 4918/0065:245) ir Slėnio gatvės žemės sklypas (kad. Nr. 4918/0065:542), Kaišiadorių m., detaliojo plano koregavimas



3 pav. Nagrinėjamos teritorijos schema

### 3. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

#### Numatomos ūkinės veiklos pobūdis

**Planavimo tikslai** - koreguoti detaliojo plano sprendinius, juos pakeičiant ir nustatant naujus suplanuotos teritorijos dalyje, apimančioje žemės sklypus, esančius Slėnio g. 2, Kaišiadorių m., kadastro Nr. 4918/0065:244, Slėnio g. 4, Kaišiadorių m., kadastro Nr. 4918/0065:245 ir Slėnio gatvės žemės sklypą, kadastro Nr. 4918/0065:542.

Pagal detaliojo plano sprendinius, žemės sklypo **Nr. 1** plotas – 1088 kv.m., aukštis – 10,0, tankis – 0,29, intensyvumas – 0,40, žemės sklypo paskirtis - kitos paskirties žemė, naudojimo būdai: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklype Nr. 1 šiuo metu veikla nevykdoma. Sklype Nr.2 planuojama statyti vienbutį/dvibutį pastatą.

Pagal detaliojo plano sprendinius, žemės sklypo **Nr. 2** plotas – 1068 kv.m., aukštis – 10,0, tankis – 0,29, intensyvumas – 0,40, žemės sklypo paskirtis - kitos paskirties žemė, naudojimo būdai: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklype Nr. 2 šiuo metu veikla nevykdoma. Sklype Nr.2 planuojama statyti vienbutį/dvibutį pastatą.

Pagal detaliojo plano sprendinius, žemės sklypo **Nr. 3** plotas – 2950 kv.m., aukštis, tankis, intensyvumas – nenustatomi, žemės sklypo paskirtis - kitos paskirties žemė, naudojimo būdai: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

#### Detaliojo plano sprendinių vertinimas įvairiais aspektais:

Užstatymo apribojimų dėl gretimuose sklypuose vykdomos veiklos ir inžinerinių tinklų, gamtinių objektų įtakos: Sklype Nr. 1 ir Nr. 2 užstatymo zona išdėstoma remiantis užsakovo pateikta

Iniciatoriai: fizinis asmuo

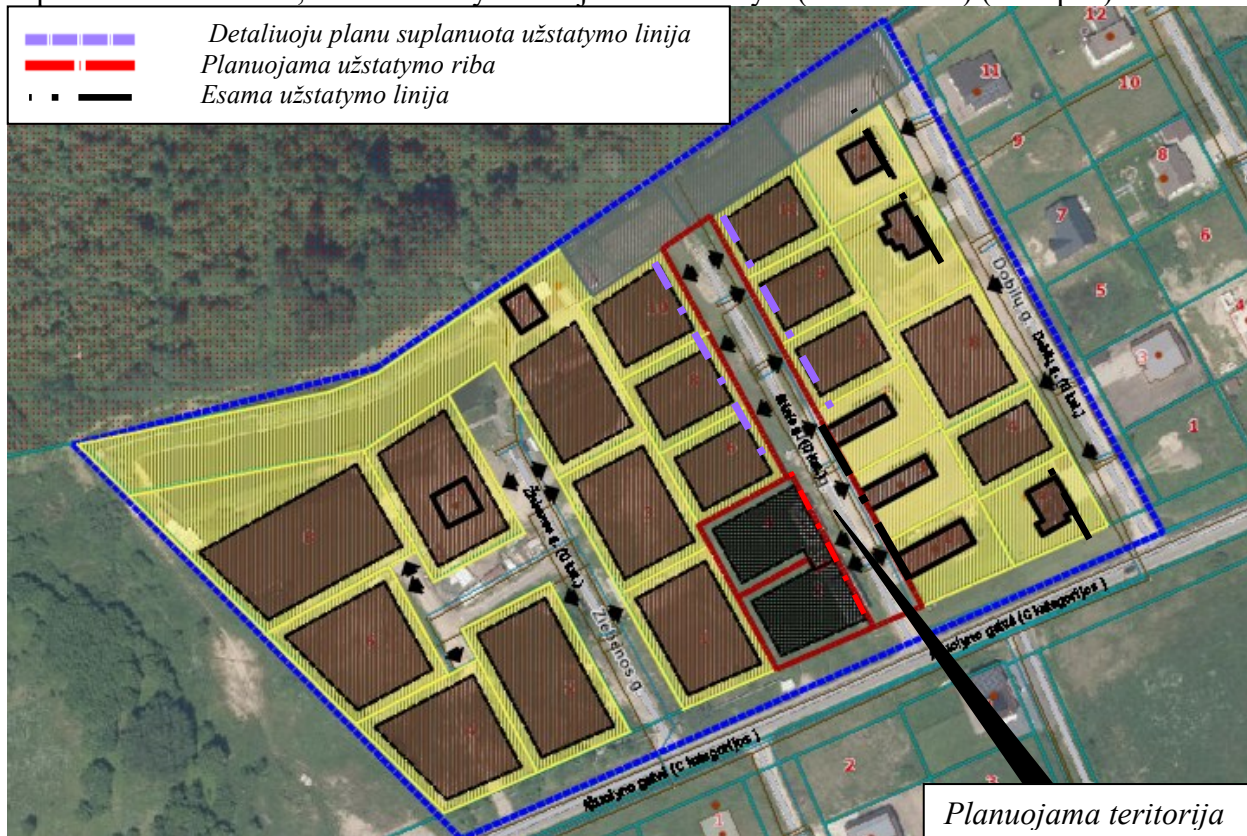
Objektas – Detaliojo plano, patvirtinto Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos 2006-05-26 įsakymu Nr.V1-303 "Dėl K.S. sklypų detaliojo plano patvirtinimo", koregavimas žemės sklypuose Slėnio g. 2 (kad. Nr. 4918/0065:244), Slėnio g. 4 (kad. Nr. 4918/0065:245) ir Slėnio gatvės žemės sklypas (kad. Nr. 4918/0065:542), Kaišiadorių m., detaliojo plano koregavimas

užduotimi, planuojama sklype vykdyti veikla, atsižvelgiant į planuojamus gaisrinius privažiavimus, inžinerinius tinklus bei esamus pastatus.

Vykdamat veiklą sklypuose vadovautis: LR 2019-06-06 įsakymu Nr. XIII-2166 "Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu", STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai"; STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai"; STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai"; LR Aplinkos ministro įsakymu 2007-12-21 Nr. D1-694 „Dėl viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

Statomų statinių statybos zonoje, esančioje 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m, vadovautis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" 8 priedo 1.1. punktu; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. t.y. 10 m aukščio pastatas gali stovėti 3,75 m atstumu nuo sklypo ribos. Atstumai iki sklypo ribos gali būti sumažinti, techninio projekto rengimo metu, gavus gretimo žemės sklypo savininkų ar valstybinės žemės patikėtinio rašytinį sutikimą.

Urbanistiniu, kraštovaizdžio formavimo – Urbanistiniu požiūriu detaliojo plano sprendiniai esamą kraštovaizdžio situaciją įtakos, bet labai nepakeis. Teritorijoje vyrauja sodybinis užstatymas. Žemės sklype Nr.1 ir Nr. 2 formuojamas užstatymas papildys Slėnio gatvės užstatymą šiame suplanuotame kvartale, tačiau užstatymo linija nėra nustatyta (neišlaikoma) (žr. 4 pav).



4 pav. Slėnio gatvės užstatymas

Aplinkos kokybės ir higienos būklė - Sklype Nr. 1 ir Nr. 2 šiuo metu įregistruotų pastatų – nėra. Projektuojamuose sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 planuojama statyti vienbutį/dvibutį pastatą.

Sklype nenumatoma ūkinė veikla, įtraukta į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ar 2 priedo veiklų sąrašus. PŪV ir PAV procedūros neprivalomos ir neatliekamos.

Iniciatoriai: fizinis asmuo

Objektas – Detaliojo plano, patvirtinto Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos 2006-05-26 įsakymu Nr.V1-303 "Dėl K.S. sklypų detaliojo plano patvirtinimo", koregavimas žemės sklypuose Slėnio g. 2 (kad. Nr. 4918/0065:244), Slėnio g. 4 (kad. Nr. 4918/0065:245) ir Slėnio gatvės žemės sklypas (kad. Nr. 4918/0065:542), Kaišiadorių m., detaliojo plano koregavimas

Vadovaujantis Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių, patvirtintų LR sveikatos apsaugos ministro 2004 m. rugpjūčio 19 d. įsakymu Nr. V-586 ir 2019-06-06 Nr. XIII-2166 LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, detaliojo plano sprendiniuose nėra numatomos planuojamame sklype veiklos sanitarinės apsaugos zonos, nes planuojama, kad sklype bus vykdoma neigiamo poveikio gretimoms teritorijoms neturinti veikla kurioms nenumatoma SAZ.

Statybos metu susidariusias smulkesnes statybines atliekas numatoma panaudoti kiemo grindinio pasluoksniams suformuoti. Nenumatyti maži statybinių atliekų kiekiai turi būti pašalinti sudarius sutartį su atliekų tvarkymu užsiimančia organizacija. Buitinės atliekos kaupiamos tam tikslui skirtuose sandariuose konteineriuose ir išvežamos į atliekų surinkimo punktus, sudarius sutartį dėl atliekų išvežimo su atliekų tvarkymo organizacija.

Planuojami triukšmo ir taršos šaltiniai – lengvųjų automobilių transportas. Automobilių parkavimo vietos projektuojamos planuojamo sklypo ribose (garažuose).

Išlaikomi atstumai pagal automobilių kiekį nuo projektuojamos automobilių stovėjimo aikštelės iki gyvenamųjų pastatų langų kaip nustatyta pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" 123 p, 32<sup>1</sup> lentelėje;

Automobilių transportas į teritoriją pateks per Ažuolyno gatvę (C kategorijos) iš Slėnio (D kategorijos) gatvės. Į žemės sklypą Nr. 1 ir Nr. 2 yra esamos įvažos.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Kaišiadorių miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniams pagal kuriuos planuojami sklypai patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną.

Gretimoje artimoje aplinkoje planuojami sklypai ribojasi su gyvenamųjų namų teritorija bei suplanuota vienbučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Artimiausias vienbutis pastatas yra apie 18 metrų atstumu nuo planuojamų sklypų Nr. 1 ir Nr. 2 ribų (žr. 5 pav.).



5 pav. Schema gyvenamųjų pastatų atžvilgiu

Triukšmas gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje pateikiami pagal higienos normas HN 33:2011, pateikiant didžiausiais leidžiamais triukšmo ribiniais dydžiais gyvenamuosiuose bei visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje:

Iniciatoriai: fizinis asmuo

Objektas – Detaliojo plano, patvirtinto Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos 2006-05-26 įsakymu Nr.V1-303 "Dėl K.S. sklypų detaliojo plano patvirtinimo", koregavimas žemės sklypuose Slėnio g. 2 (kad. Nr. 4918/0065:244), Slėnio g. 4 (kad. Nr. 4918/0065:245) ir Slėnio gatvės žemės sklypas (kad. Nr. 4918/0065:542), Kaišiadorių m., detaliojo plano koregavimas

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas, val.	Ekvivalentinis garso slėgio lygis ( $L_{AeqT}$ ), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis ( $L_{AFmax}$ ), dBA
1.	Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, <b>veikiamoje transporto sukeliama triukšmo</b>	(diena) (vakaras) (naktis)	65 60 55	70 65 60

1 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje

Planuojamoje teritorijoje ir aplinkiniuose žemės sklypuose pagrindinis šiuo metu esančio foninio triukšmo šaltinis yra C kategorijos Ažuolyno gatvė. Aplinkinėse teritorijose pramonės, sandėliavimo paskirties įmonių, galinčių ženkliai įtakoti esamą triukšmo lygį, nėra.

Vadovaujantis HN 33:2011 "Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje" prireikus techninio projekto metu numatyti triukšmo slopinimo priemonės nuo D kategorijos Slėnio/ C kategorijos Ažuolyno gatvių. Konkretias kompensacines priemones numatyti techninio projekto metu.

Pagal Kaišiadorių miesto teritorijos bendrąjį planą, planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną.

Gretimose artimoje aplinkoje planuojami sklypai ribojasi su gyvenamųjų namų teritorija bei suplanuota vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija.

Vykdamt veiklą, būtina išlaikyti minimalų atstumą nuo garažų ir atvirų mašinų aikštelių iki gyvenamųjų namų, visuomeninių pastatų langų, pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai". Nuo planuojamų žemės sklypų iki artimiausio gyvenamojo namo yra apie 18 metrai (5 pav).

Vėdinimo įrenginių poveikis bus įvertintas techninio projekto metu, atsižvelgiant į jų technines charakteristikas ir lokalizacijos vietą. Automobilių parkavimas numatomas sklypo ribose, garažuose.

Atsižvelgiant į dokumento stadiją, nėra žinoma ŠVOK sistema, įrenginių (išorinių blokų) išdėstymas, tipai, modeliai ir t.t. Taip pat šiuo metu nėra žinoma kaip bus šildomos patalpos. Konkretus šildymo būdas bus parinktas rengiant techninį projektą. Visi aukščiau išvardinti sprendiniai bus sprendžiami rengiant tolimesnius dokumentus (t.y. techninio projekto metu).

Žemės sklype Nr. 1 ir Nr. 2 lengvųjų automobilių bus iki 5vnt, o pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" atstumai nuo lengvųjų automobilių stovėjimo aikštelių iki gyvenamosios paskirties pastatų iki gretimuose sklypuose esančių pastatų langų nuo tokio kiekio automobilių - nenormuojami. Automobilių sukeliamas triukšmo lygis priklauso nuo jo judėjimo greičio. Automobiliai kaip iki šiol teritorijoje manevruos nedideliu greičiu todėl planuojamų sklypų teritorijoje manevruojantys automobiliai esamo foninio triukšmo lygio nepadidins.

Išlaikomi privalomi minimalūs atstumai nuo esamų automobilių aikštelių iki visuomeninių pastatų langų. Apsaugos nuo triukšmo charakteristikos ir priemonės rengiant pastatų techninius projektus nustatomos vadovaujantis STR 2.01.01 (5):2008 „Esminis statinio reikalavimas „Apsauga nuo triukšmo“ ir STR 2.01.07:2003 „Pastatų vidaus ir išorės apsauga nuo triukšmo“.

Atsižvelgiant į pateiktus duomenis, triukšmo padidėjimas dėl ūkinės veiklos plėtros aplinkinėse visuomeninėse teritorijose nenumatomas, o gyvenamosioms teritorijoms įtakos neturės.



Vadovaujantis Triukšmo, kylančio atliekant statybos darbus gyvenamosiose patalpose ir gyvenamosiose teritorijose, kontrolės vykdymo tvarkos aprašu (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2018 m. balandžio 4 d. nutarimas Nr. 321), statybos darbus atliekantys triukšmo šaltinių valdytojai, planuojantys statybos, rekonstrukcijos, remonto, montavimo darbus gyvenamosiose vietovėse, privalo ne vėliau kaip prieš 7 kalendorines dienas iki šių darbų pradžios pateikti institucijoms pranešimą apie numatomus vykdyti darbus. Nepateikus šios informacijos, darbai negali būti pradėti.

### ***Aplinkos oro tarša***

Atsižvelgiant į projekto stadiją, šiuo konkrečiu atveju nagrinėjami oro taršos šaltiniai yra srautas į/iš teritorijas. Į teritoriją atvykstantis, manevruojantis bei parkuojamas autotransportas į aplinkos orą išmes anglies monoksidą, azoto oksidą, sieros dioksidą, kietąsias daleles, lakius organinius junginius. Prognozuojama, kad transporto priemonių sukeliama oro tarša, įgyvendinus detaliojo plano sprendinius, smarkiai nepasikeis ir neviršys 2001 m. gruodžio 11 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ir sveikatos apsaugos ministrų įsakyme Nr. 591/640 „Dėl aplinkos oro užterštumo normų nustatymo“ reglamentuotų aplinkos oro užterštumo normų. Oro tarša dėl PŪV veiklos bus nereikšminga ir nedaranti įtakos aplinkos oro kokybei bei žmonių sveikatai.

Socialinės aplinkos - numatoma ūkinė veikla vykdoma nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.

Transporto organizavimas ir automobilių stovėjimo vietų, saugaus eismo organizavimas:  
Planuojama teritorija yra prie Ažuolyno (C kategorijos) ir Slėnio (D kategorijos) gatvių.

Įvažiavimai/išvažiavimai į sklypą Nr.1, į sklypą Nr. 2 – esami, įvažiuojama per Ažuolyno (C kategorijos) gatvę iš Slėnio (D kategorijos) gatvės.

Projektuojant pastatus, atsižvelgti į detaliojo plano sprendinius, LR teisės aktus bei konkrečią situaciją, tikslinti automobilių išdėstymo sprendinius bei užtikrinti normatyvinį automobilių patekimą į automobilių saugyklas (numatant pastato konsolines dalis pirmame aukšte ar pan.). Įrenginėjant automobilių stovėjimo aikšteles esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonose, būtina gauti tinklus eksploatuojančių organizacijų sutikimus.

Automobilių poreikio skaičiavimai pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai.“

Žemės sklype Nr. 1 ir žemės sklype Nr. 2 šiuo metu veikla nevykdoma. Sklypuose planuojama statyti vienučius/dvibučius pastatus.

Sklype Nr. 1 ir Nr. 2 projektuojamiems pastatams pagal jų naudojimo paskirtį skaičiuojamas reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius toks:

Žemės sklypuose projektuojamiems pastatams pagal jų naudojimo paskirtį reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius yra toks:

Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatams, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m<sup>2</sup> – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m<sup>2</sup> didesniai kaip 140 m<sup>2</sup> esančiam naudingam plotui. Automobilių vietos ir jų kiekiai tikslinami techninio projekto rengimo metu vadovaujantis STR 2.06.04:2014 (pagal "Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius" 30 lentelę). Automobilių parkavimas galimas tik savo sklypo ribose.

Visi automobiliai turi būti parkuojami taip, kad būtų išlaikytas STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ numatyti minimalūs atstumai nuo automobilių stovėjimo vietų ir gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų langų.

### Sklypų tvarkymas bei apželdinimas - Planuojamoje teritorijoje nėra saugomų medžių.

Medžius, įsiterpusius į statomų statinių zoną, trukdančius planuojamai vykdyti ūkinei veiklai bei statinių gaisrinei saugai, numatoma kirsti. Medžių kirtimai galimi tik gavus atsakingų institucijų leidimus, už kertamus saugotinus želdinius bus numatyta atstatomoji vertė.

Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtintomis „Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu“ kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos turi būti apželdinti ne mažiau nei 25 % sklypo ploto nuo viso žemės sklypo ploto želdiniais, įskaitant vejas ir gėlynus. Rengiant statinių techninį projektą želdinių planuojama teritorija gali kisti, tačiau negali būti mažesnė nei norminis plotas.

### Numatomi planuojamos teritorijos inžineriniai įrenginiai

Naujai projektuojami pastatai bus prijungtas prie centralizuotų inžinerinių tinklų.

Detaliajame plane numatytos principinės teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais galimybės. Techninio projekto metu šie sprendiniai gali būti keičiami. Ruošiant statinių techninį projektą prisijungimui prie šių tinklų projektavimo sąlygas gauti atskirai.

Numatytos ir išskirtos žemės zonos esamiems, išsaugomiems, naujiems tinklams: elektros ir ryšių kabelių linijoms, buitinių nuotekų, vandentiekio, dujotiekio ir lietaus tinklams. Šiems tinklams yra numatytos apsaugos zonos pagal LR teisės aktus. Sklypuose esančius inžinerinius tinklus eksploatuoti, vadovaujantis 2019-06-06 Nr. XIII-2166 LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Tverti tvoras galima tik LR teisės aktų nustatyta tvarka, gavus reikalingus sutikimus, inžinerinių tinklų, kurių apsaugos zonoje numatoma tvora, raštiškus pritarimus bei kitus reikalingus pritarimus.

Vandentiekio, lietaus ir buitinių nuotekų tinklai: į naujai statomus pastatus atvedami nauji įvadai; Sklype Nr. 1 ir sklype Nr. 2 projektuojami vandens, ūkio-buities, lietaus tiekimui tinklai prijungiami prie artimiausių tinklų, esančių Slėnio gatvėje.

Elektros energija: į naujus pastatus elektra bus atvedama iš artimiausių esančių elektros tinklų Slėnio gatvėje.

Ryšiai: ryšio tinklai prijungiami prie artimiausio ryšio šulinio Ažuolyno gatvėje.

Šildymas: konkretus pastatų šildymo būdas bus parinktas techninių projektų metu.

Dujotiekio tinklai: dujotiekio tinklai prijungiami prie artimiausių tinklų esančių planuojamos teritorijos ribose.

Gaisrinė sauga – Projektiniai sprendiniai, užtikrinantys statinio esminio reikalavimo "Gaisrinė sauga" nuostatas, priimami vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 „Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti“ nuostatomis.

Priešgaisriniai atstumai sprendžiami techninio projekto stadijoje, atsižvelgiant į statinio gabaritus ir techninius parametrus. Gaisro plitimas į kitus statinius esant būtinybei gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis. Techninio projekto rengimo metu turi būti priimami sprendiniai užtikrinantys priešgaisrinių automobilių pravažiavimą; kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų.

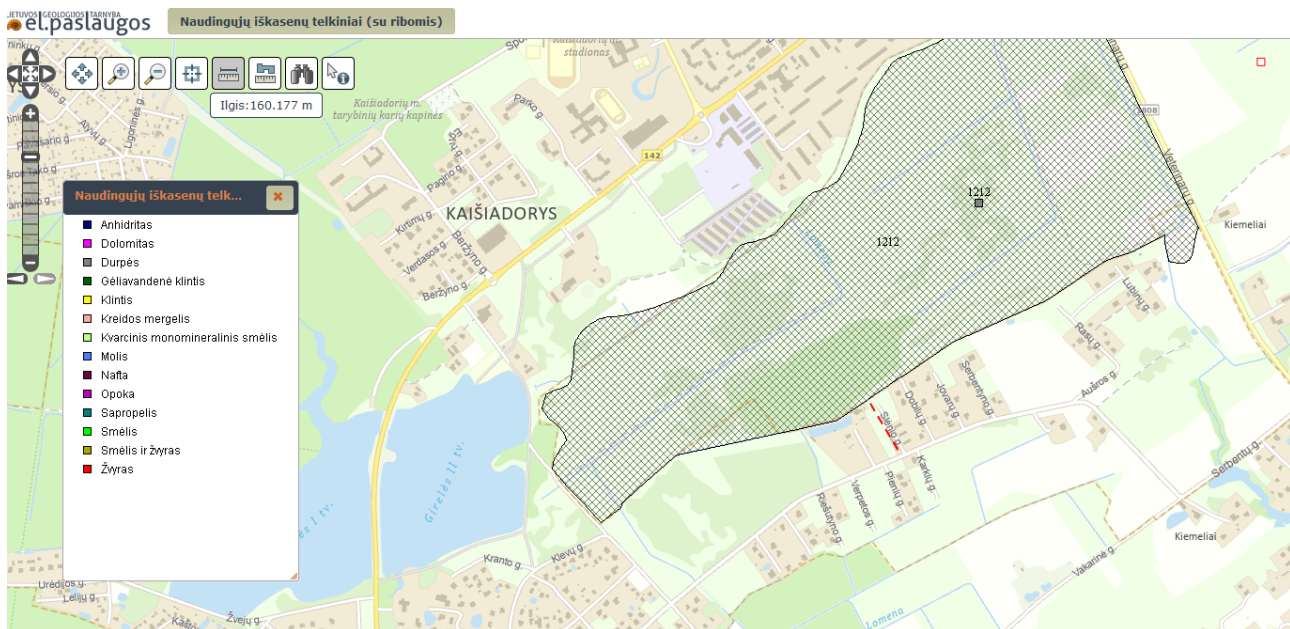
Gaisro gesinimo atveju vanduo gali būti imamas iš hidranto, esančio 200 metrų atstumu.

Techninio projekto metu, projektuojant pastatus, būtina atsižvelgti į detaliojo plano sprendinius, LR teisės aktus, statinių gabaritus. Priešgaisriniai atstumai sprendžiami techninio projekto stadijoje, atsižvelgiant į statinio gabaritus ir techninius parametrus. Tikslus vandens kiekis ir jo poreikis sprendžiamas techninio projekto metu. Tikslus hidrantų kiekis sprendžiamas techninio projekto metu.

Iniciatoriai: fizinis asmuo

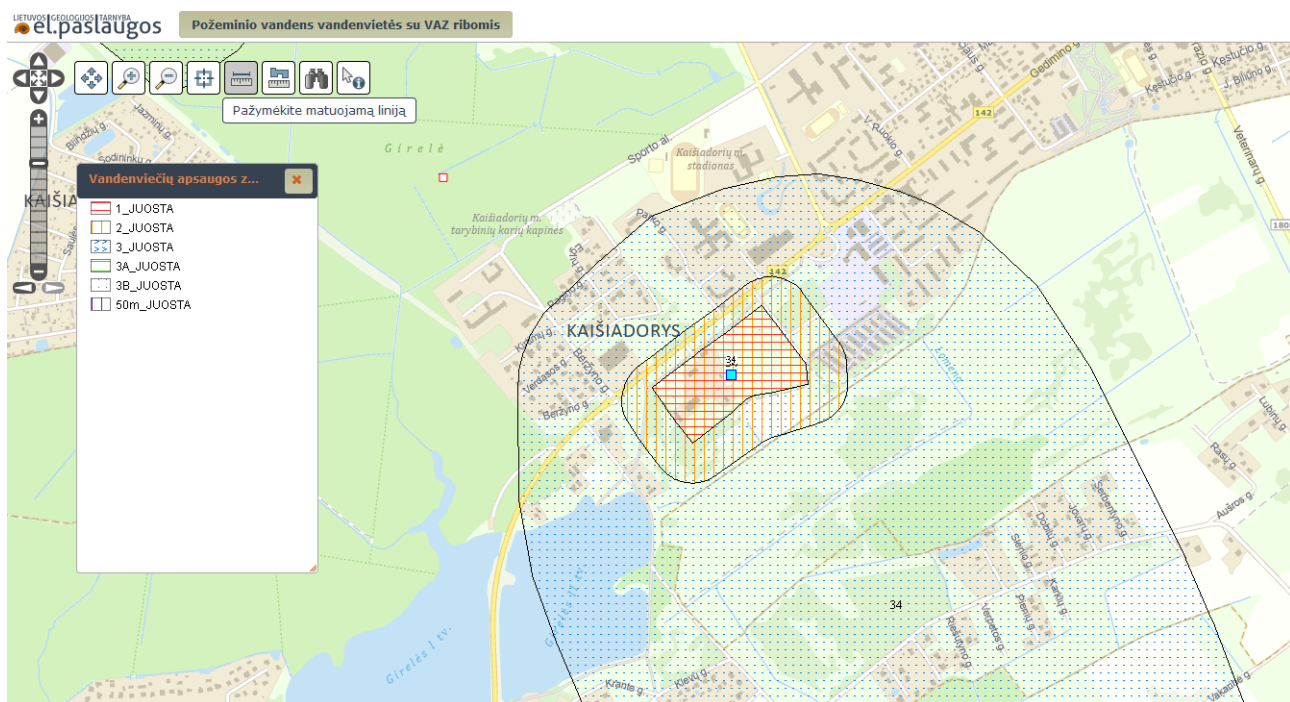
Objektas – Detaliojo plano, patvirtinto Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos 2006-05-26 įsakymu Nr.V1-303 "Dėl K.S. sklypų detaliojo plano patvirtinimo", koregavimas žemės sklypuose Slėnio g. 2 (kad. Nr. 4918/0065:244), Slėnio g. 4 (kad. Nr. 4918/0065:245) ir Slėnio gatvės žemės sklypas (kad. Nr. 4918/0065:542), Kaišiadorių m., detaliojo plano koregavimas

**Trečiųjų asmenų interesų apsauga** – detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų, jų gyvenimo sąlygų, darbo ir kitos veiklos nevaržo. Detaliojo plano sprendiniuose numatytos ūkinės veiklos sukelti veiksniai – transporto srautų padidėjimas, triukšmo ir oro taršos padidėjimas neviršys teisės aktuose įtvirtintų ribinių normų. Nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų, kelio servitutas ir inžinerinius tinklus tiesti, aptarnauti *servitutai registruojami pagal 2014-03-05 Taikos sutartį F1-9213*. (Dėl šios sutarties servitutai detalajame plane neprojektuojami).



6 pav. Schema naudingųjų iškasenų telkinių atžvilgiu

Nuo planuojamos teritorijos naudingųjų iškasenų telkinys (durpių telkinys) nutolęs apie 160 m atstumu.

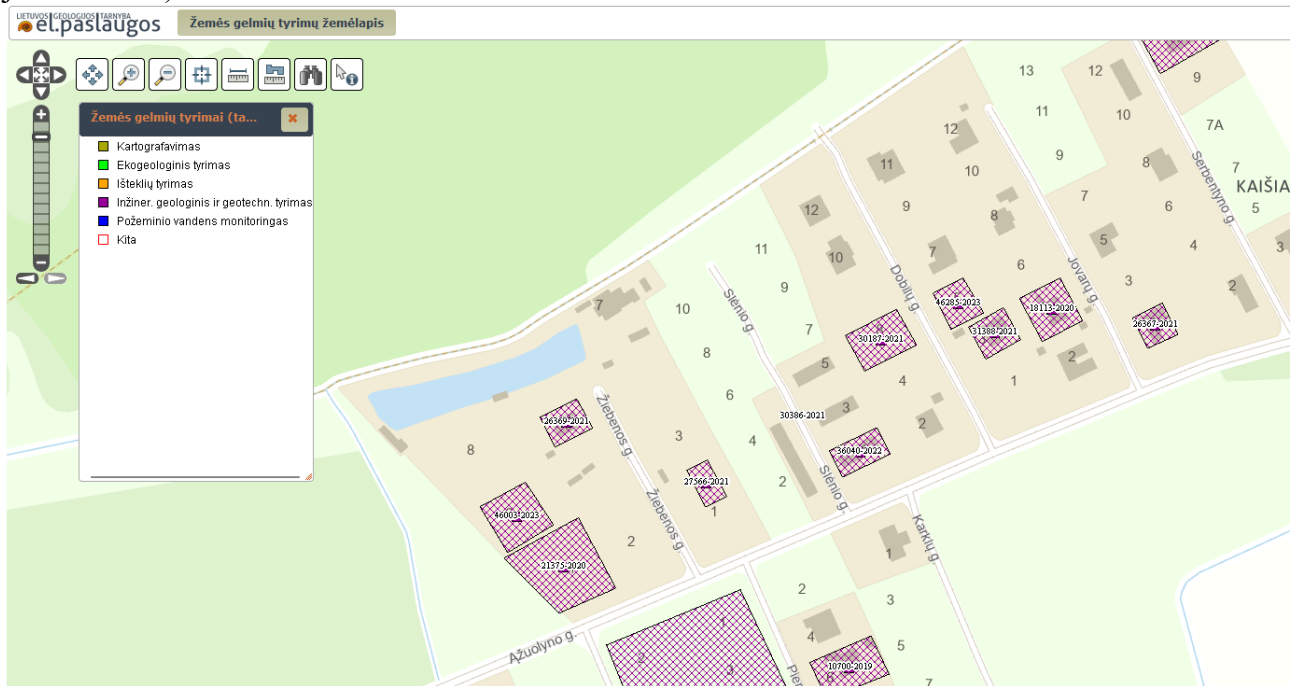


7 pav. Schema požeminio vandens telkinių (vandenviečių) atžvilgiu

Iniciatoriai: fizinis asmuo

Objektas – Detaliojo plano, patvirtinto Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos 2006-05-26 įsakymu Nr.V1-303 "Dėl K.S. sklypų detaliojo plano patvirtinimo", koregavimas žemės sklypuose Slėnio g. 2 (kad. Nr. 4918/0065:244), Slėnio g. 4 (kad. Nr. 4918/0065:245) ir Slėnio gatvės žemės sklypas (kad. Nr. 4918/0065:542), Kaišiadorių m., detaliojo plano koregavimas

Planuojama teritorija patenka į vandens vandenviečių apsaugos zonos 3-iąją juostą (3B juostos ribas).



8 pav. Schema dėl žemės gelmių tyrimų

Nagrinėjamos planuojamos teritorijos ribose yra atlikti inžineriniai geologiniai tyrimai.

### **Projektuojami servitutai žemės sklype Nr. 2:**

- „S2-1“. Servitutas (tarnaujantis daiktas) - teisė statinių, esančių/planuojamų žemės sklype Nr. 1, savininkams naudotis žemės sklypo Nr.2 dalimi ("S2-1"- 3 m<sup>2</sup>)

### **Projektuojamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos žemės sklype Nr. 1:**

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (plotas– 1088 m<sup>2</sup>);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (plotas– 1088 m<sup>2</sup>);

### **Projektuojamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos žemės sklype Nr. 2:**

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (plotas– 1068 m<sup>2</sup>);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (plotas– 1068 m<sup>2</sup>);

### **Projektuojamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos žemės sklype Nr. 3:**

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (plotas– 2950 m<sup>2</sup>);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (plotas– 2950 m<sup>2</sup>);

## ***4. TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REGLAMENTAI***

### **SKLYPAS NR. 1** (plotas – 1088 m<sup>2</sup>)

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita

Teritorijos naudojimo tipas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV)

Naudojimo būdai: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos(G1)

Leistinas sklype statyti pastatų aukštis – 10,0 m nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki aukščiausios pastato konstrukcijos taško

Sklypo užstatymo tankumas – 29 %

Sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40

Želdynų plotas –25 % sklypo ploto.

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai – netaikomi

### **SKLYPAS NR. 2** (plotas – 1068 m<sup>2</sup>)

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita

Teritorijos naudojimo tipas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV)

Naudojimo būdai: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos(G1)

Leistinas sklype statyti pastatų aukštis – 10,0 m nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki aukščiausios pastato konstrukcijos taško

Sklypo užstatymo tankumas – 29 %

Sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40

Iniciatoriai: fizinis asmuo

Objektas – Detaliojo plano, patvirtinto Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos 2006-05-26 įsakymu Nr.V1-303 "Dėl K.S. sklypų detaliojo plano patvirtinimo", koregavimas žemės sklypuose Slėnio g. 2 (kad. Nr. 4918/0065:244), Slėnio g. 4 (kad. Nr. 4918/0065:245) ir Slėnio gatvės žemės sklypas (kad. Nr. 4918/0065:542), Kaišiadorių m., detaliojo plano koregavimas

Želdynų plotas –25 % sklypo ploto.

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai – netaikomi

**SKLYPAS NR. 3** (plotas – 2950 m<sup>2</sup>)

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita

Teritorijos naudojimo tipas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV)

Naudojimo būdai: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)

Leistinas sklype statyti pastatų aukštis – netaikomi

Sklypo užstatymo tankumas – netaikomi

Sklypo užstatymo intensyvumas – netaikomi

Želdynų plotas – netaikomi

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai – netaikomi

Detalusis planas parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo (*Suvestinė redakcija nuo 2024-01-02*), kitais įstatymais ir poįstatyminiais aktais, normatyviniais dokumentais. Projektas atitinka aplinkosauginius, higieninius ir priešgaisrinius reikalavimus.

Detalų planą keisti ar jo sprendinius koreguoti galima tik Teritorijų planavimo įstatyme numatyta tvarka.

PV A 2015

Justina Mačiukėnaitė