

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

Detaliojo plano keitimas rengiamas remiantis:

- Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. rugsėjo 19 d. įsakymu Nr. V1E-685 „Dėl pritarimo pasiūlymui inicijuoti urbanizuojamos teritorijos Kaišiadorių m., Kaišiadorių m. sen., Kaišiadorių r. sav., detaliojo plano rengimą“;
- Kaišiadorių rajono savivaldybės mero 2024-10-10 potvarkiu Nr. V16E-1121 „Dėl urbanizuojamos teritorijos Ažuolyno g., Kaišiadorių m., Kaišiadorių m. sen., Kaišiadorių r. sav., detaliojo plano rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“;
- Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos direktorius įsakymu Nr. V1E-750 „Dėl urbanizuojamos teritorijos Ažuolyno g., Kaišiadorių m., Kaišiadorių m. sen., Kaišiadorių r. sav., detaliojo plano rengimo planavimo darbų programos patvirtinimo“;
- Teritorijų planavimo proceso 2024-10-29 iniciavimo sutartimi Nr. SUT(E)-293;
- Planavimo organizatoriaus patvirtinta planavimo darbų programa;

Planavimo organizatorius – Kaišiadorių r. sav. administracijos direktorius.

Planavimo iniciatorius – sklypo savininkas, privatus asmuo.

Planavimo uždaviniai:

1. Numatyti planuojamos teritorijos pertvarkymą, padalinti žemės sklypą, pakeisti planuojamos teritorijos žemės naudojimo paskirtį pagal Kaišiadorių miesto bendrojo plano sprendinius;
2. Numatyti planuojamos teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Kaišiadorių miesto bendrojo plano sprendiniais;
3. Suplanuoti nagrinėjamoje teritorijoje konkrečius susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridorius, numatyti funkcinius ryšius su gretimomis teritorijomis;
4. Nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus ir jų įgyvendinimo priemones;
5. Numatyti komunikacinius koridorius ir reikiamus servitutus;
6. Numatyti teritorijas želdynų įrengimui;
7. Nustatyti teritorijas, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

ESAMA BŪKLĖ

Planuojamas sklypas yra Kaišiadorių miesto pietinėje dalyje, besivystančiame individualių gyvenamųjų namų rajone, šiek tiek atokiau, tačiau netoli miesto centro. Sklypas yra urbanizuojamoje ir urbanizuotoje aplinkoje, gyvenamųjų namų apsuptyje, strategiškai patogioje vietoje, ribojasi su kitais privačiais bei vienu Lietuvos Respublikai priklausančiu žemės sklypu.

Sklypas neužstatytas, apaugęs krūmynais ir laukine pieva. Sklypą kerta du melioracijos grioviai – vienas šiaurės pietų kryptimi, kitas – rytų – vakarų. Reljefas palengva žemėja melioracijos griovio link, šiauriau jo - lygus. Aukščių skirtumas priešingose sklypo pusėse - ~4m. Rytinėje pusėje įsikūręs individualių namų kvartalas, vakarinėje kol kas žemės ūkio paskirties žemė – šiauriau teka Lomena. Privažiavimas prie sklypo – Ažuolyno gatve. Ažuolyno gatvė ties planuojamu sklypu eina dalinai valstybės žemėje, tarp planuojamo sklypo ir gatvės koridoriaus įsiterpęs valstybinis sklypas 4918/0065:571. Prie sklypo yra visa būtina inžinerinė infrastruktūra – vandentiekis, buitinės nuotekos, elektra. Kiek atokiau - ryšiai. Saugotinių želdinių, pastatų ar statinių sklype nėra.

Duomenys apie sklypą:

- **Sklypas registro Nr. 44/2812372, kadastro Nr. 4918/0065:564:**

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: žemės ūkio, plotas: 5,5733 ha (pagal kadastrinius matavimus), adresas: Kaišiadorių m. Sklypas nuosavybės teise priklauso fiziniam asmeniui;

[registruoti apribojimai naudotis sklypu:

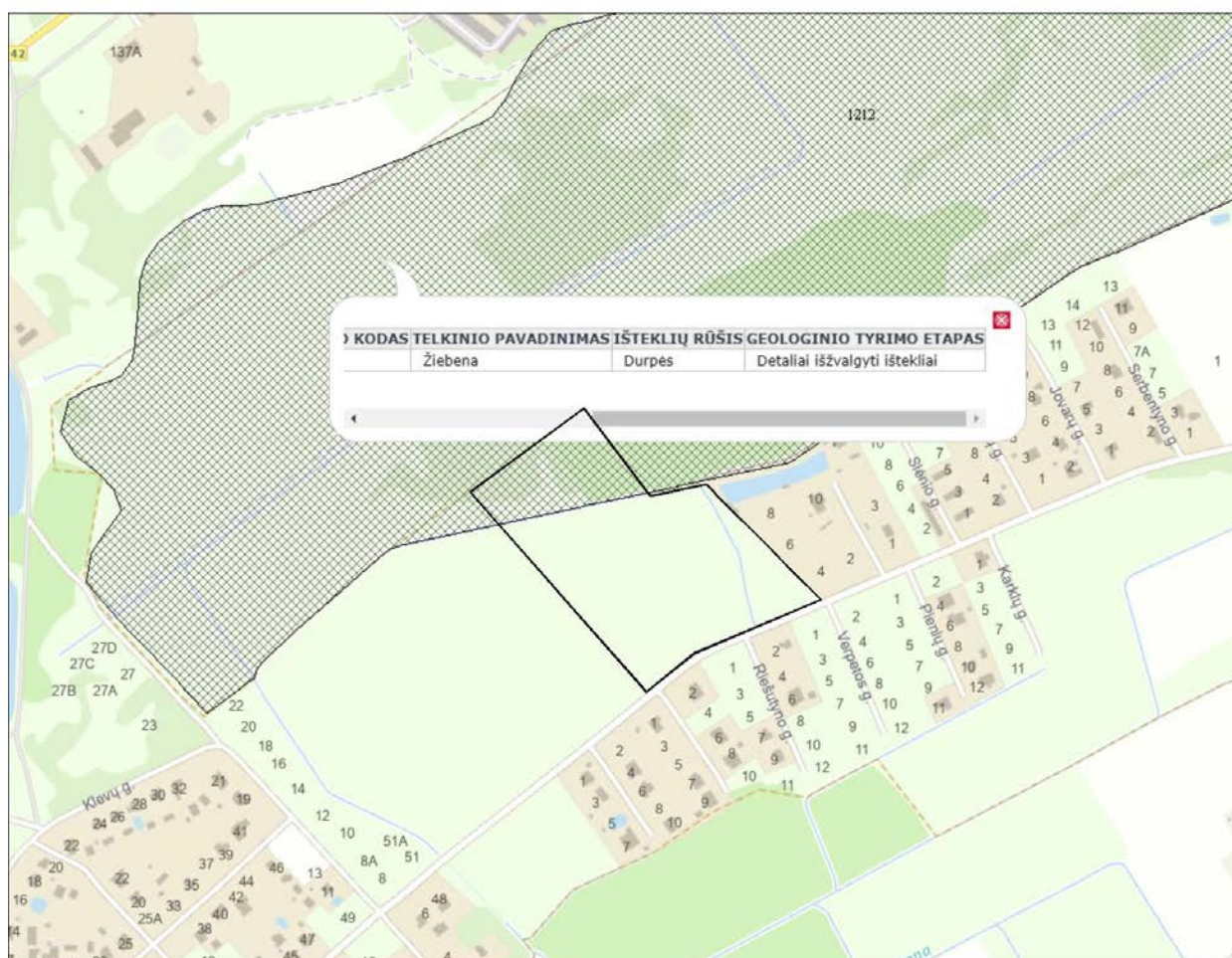
- Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- Žemės gelmių išteklių telkiniai (VI skyrius, tryliktasis skirsnis).

Gautos atskirų institucijų planavimo sąlygos detaliojo plano rengimui:

- AB "Energijos skirstymo operatorius" planavimo sąlygos Nr. REG27209808;
- Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos Nr. REG27798271;
- Uždaroji akcinė bendrovė "Kaišiadorių vandenys" planavimo sąlygos Nr. REG294868;
- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos planavimo sąlygos Nr. REG27675208;
- Telia Lietuva, AB planavimo sąlygos Nr. REG27239871;
- Kaišiadorių r. sav. administracijos planavimo sąlygos Nr. REG293945;

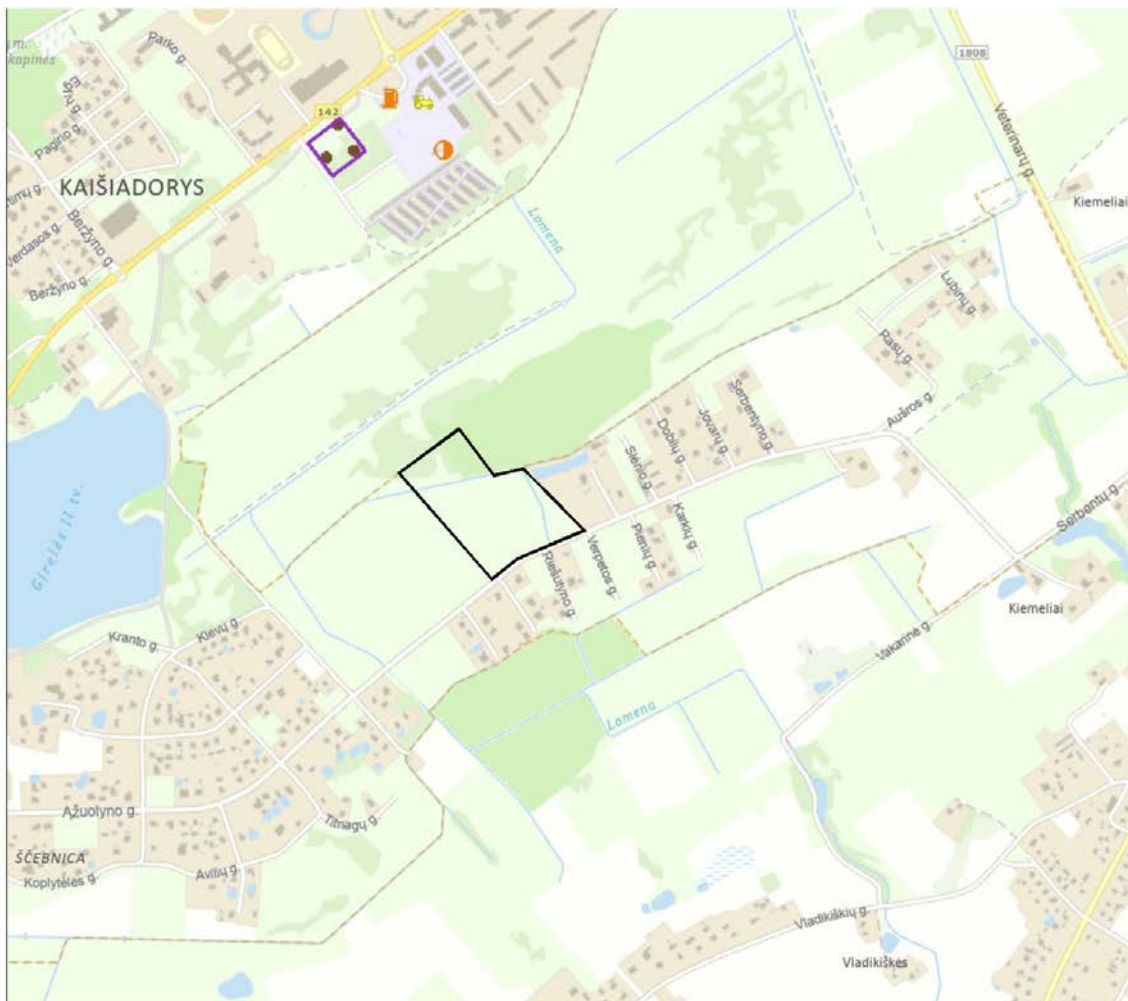
Uždaroji akcinė bendrovė "Kaišiadorių vandenys" ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos per nustatytą terminą sąlygų detaliojo plano rengimui nepateikė.

Šiaurinė sklypo dalis (šiauriau melioracijos griovio) patenka į išžvalgyto durpių telkinio teritoriją (žr. schemą Nr. 1).



Pav. 1 – ištrauka Geologijos tarnybos duomenų bazės

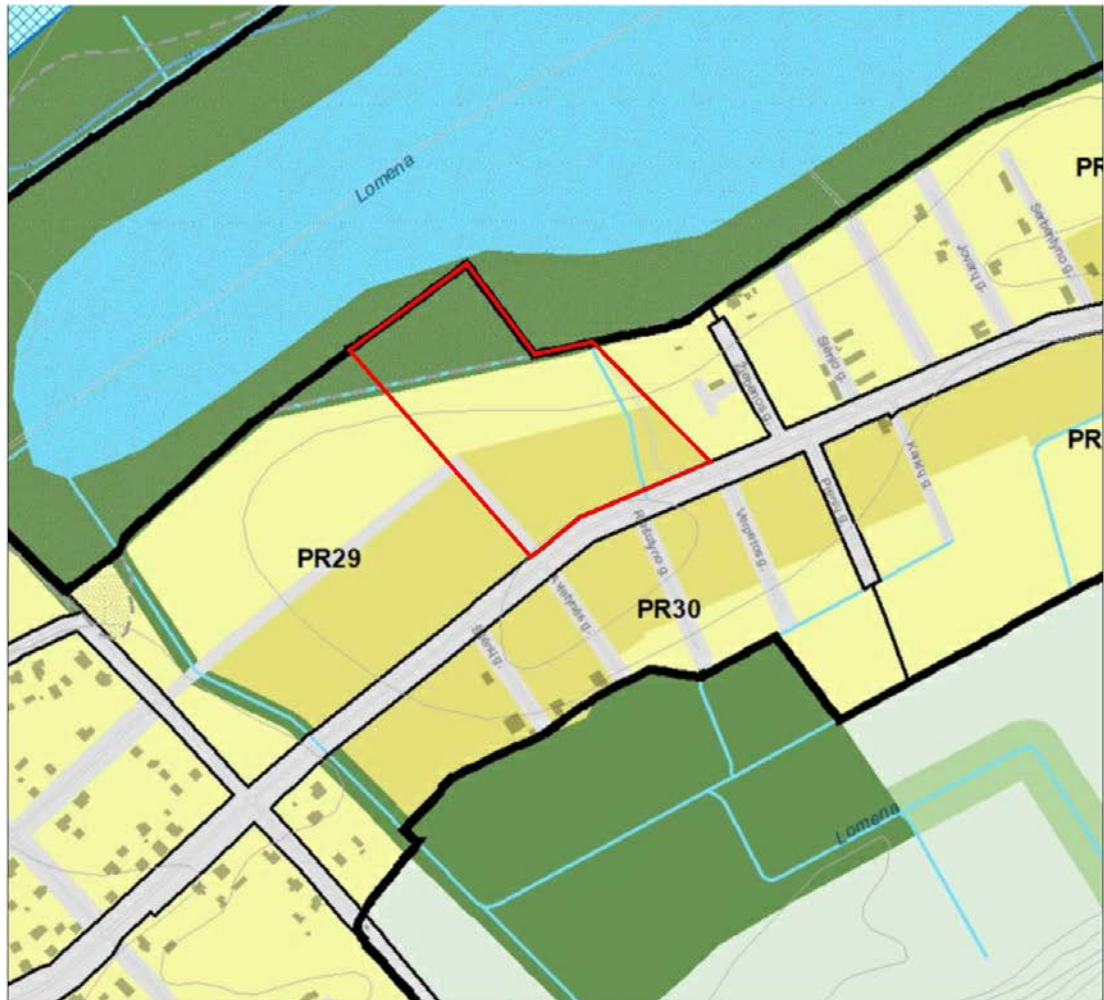
Teritorijoje ar greta jos potencialių taršos židinių nėra (Schema Nr. 2).



Pav. 2 – ištrauka iš taršos objektų žemėlapis

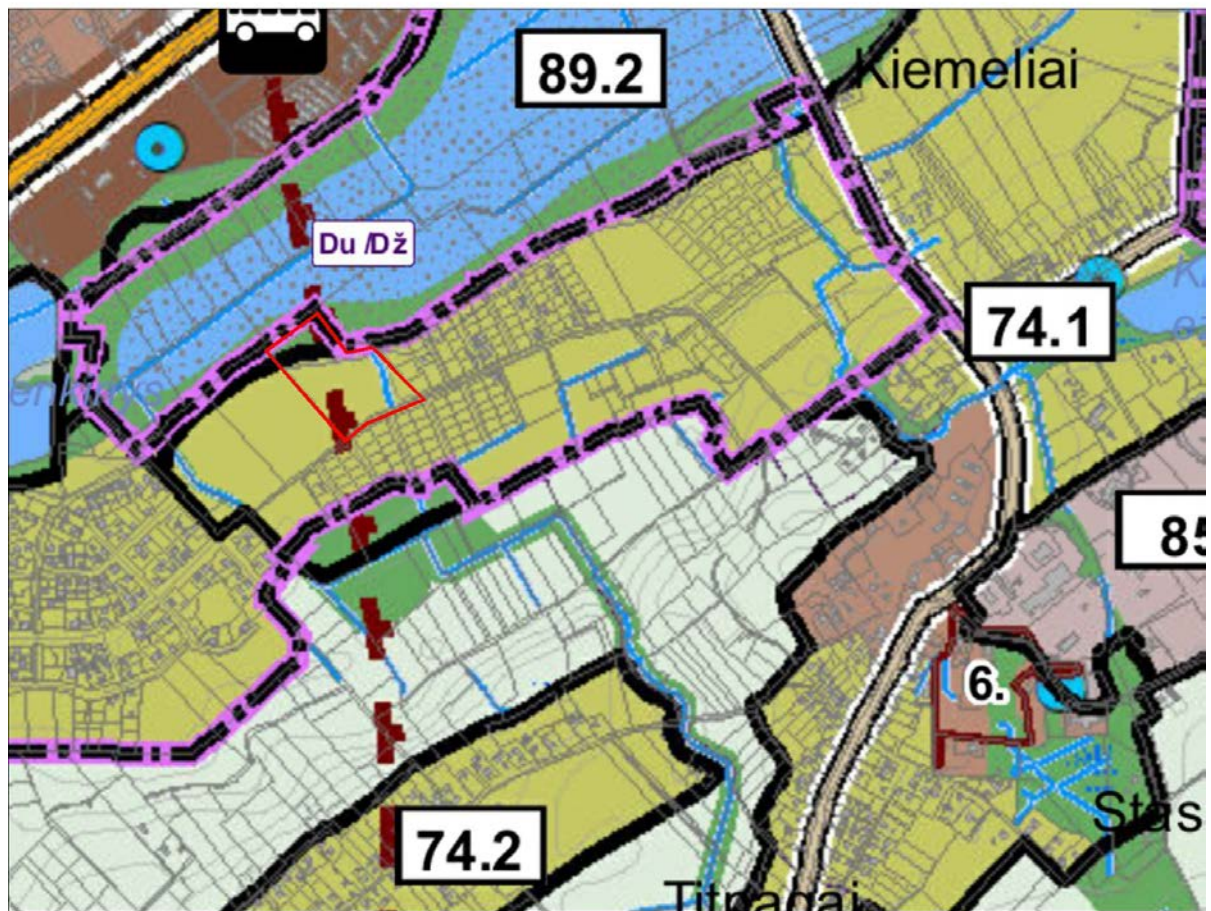
SĄSAJA SU AUKŠTESNIO IR ATITINKAMO LYGMENS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAIS

- Kaišiadorių miesto teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniuose planuojamo sklypo dalis piečiau melioracijos griovio patenka į mažo užstatymo intensyvumo ir vidutinio užstatymo intensyvumo zonas, kuriose vienbučių ir dvibučių gyv. namų statyba yra leistina veikla, o sklypo dalis šiauriau melioracijos griovio - į intensyviai naudojamų želdynų zoną (Schema Nr. 3).



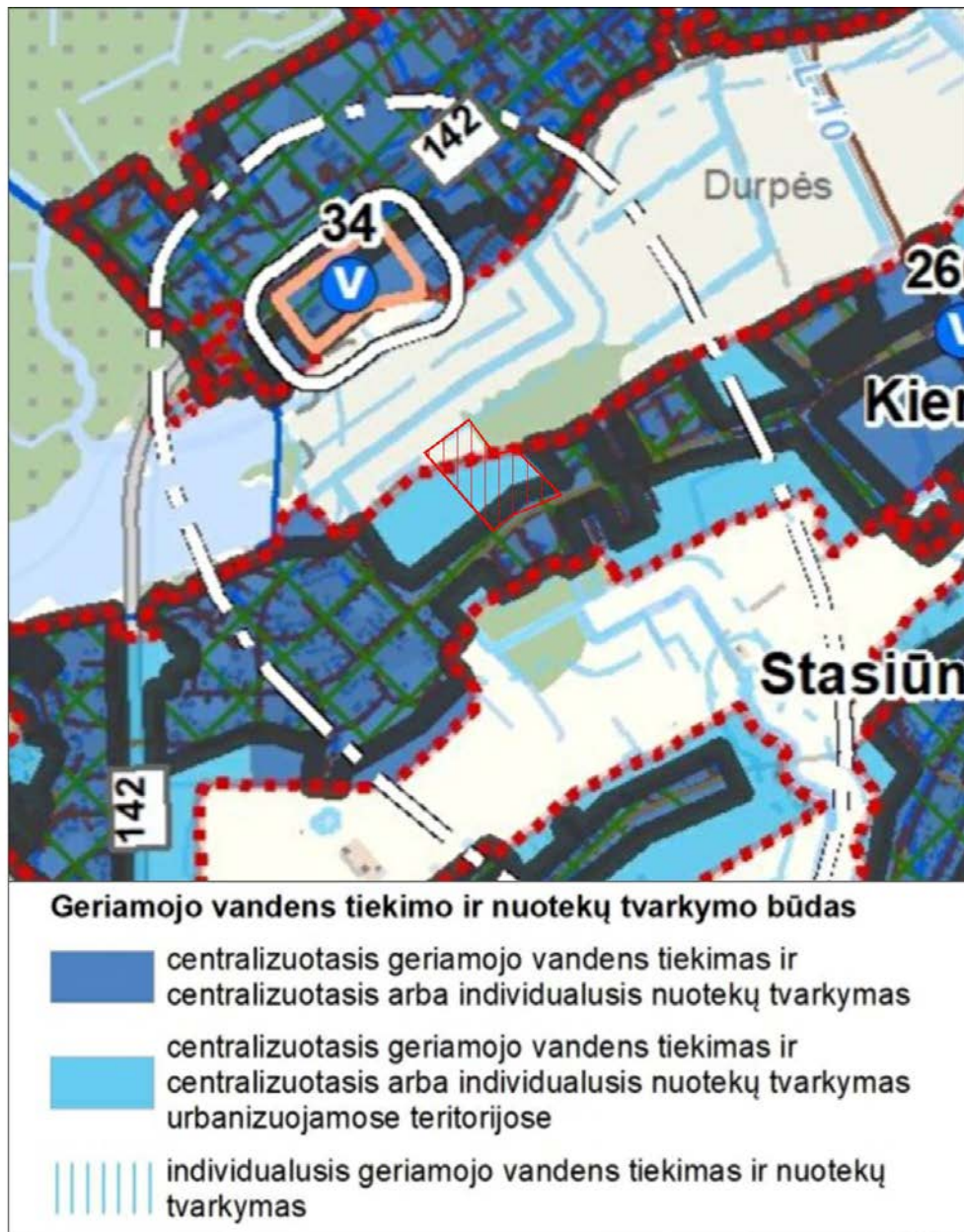
Pav. 3 – ištrauka iš Kaišiadorių m. BP

- Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos bendrajame plane planuojamas sklypas patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną (Schema Nr. 4).



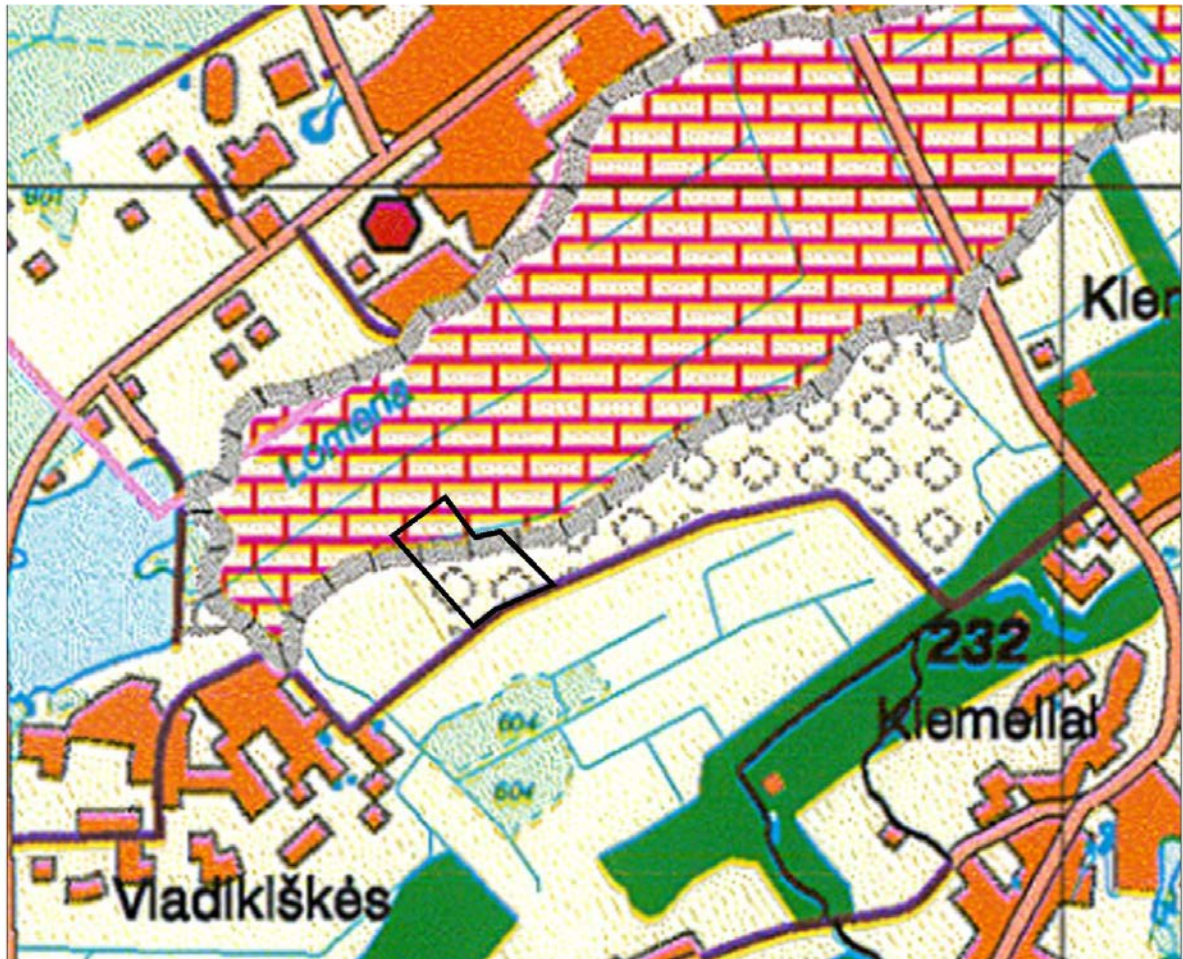
Pav. 4 – ištrauka iš Kaišiadorių r. BP

- Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialiojo plano keitimo sprendiniuose planuojamas sklypas patenka į centralizuoto geriamojo vandens tiekimo ir centralizuoto arba individualaus nuotekų tvarkymo teritoriją (Schema Nr. 5).



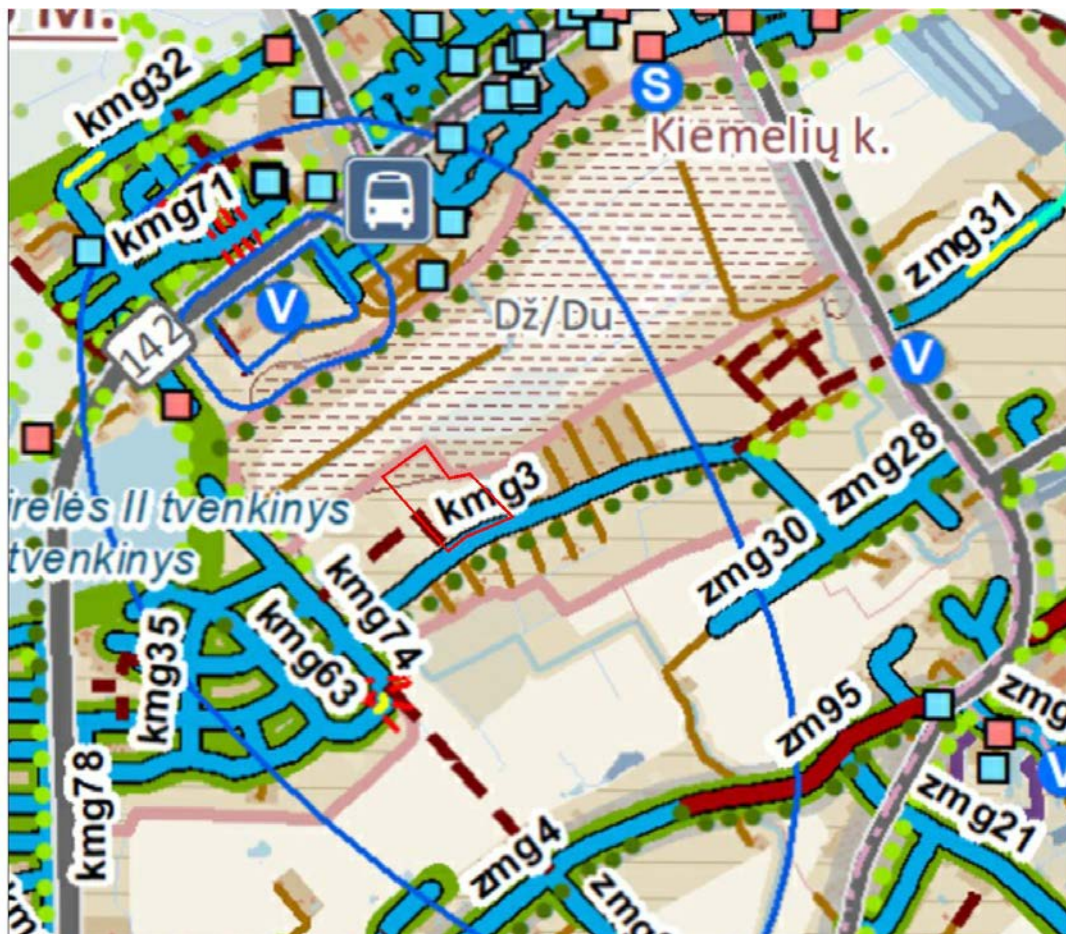
Pav. 5 – ištrauka iš Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialiojo plano

- Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schemoje sklypo šiaurinė dalis patenka į detaliai išžvalgytą naudingų iškasenų telkinį (Schema Nr. 6).



Pav. 6 – ištrauka iš miškų išdėstymo žemėtvarkos schemos

- Nacionalinio lygmens autoturizmo specialiojo plano sprendiniai įtakos planuojamai teritorijai neturi;
- Kaišiadorių miesto ir Stasiūnų gyvenvietės šilumos ūkio specialiojo plano keitimo sprendiniuose planuojamas sklypas patenka į vietinės šilumos tiekimo, nereglamentuotą (n) zoną;
- Vietinės reikšmės kelių Kaišiadorių rajone specialiojo plano keitimo sprendiniuose Ažuolyno g. šioje atkarpoje – C kategorijos (Schema Nr. 7), plotis tarp raudonųjų linijų pagal STR „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 33 p. – 20m.



Pav. 7 – ištrauka iš Vietinės reikšmės kelių Kaišiadorių rajone specialiojo plano

Saugotinių želdinių planuojamoje teritorijoje nėra.

Teritorija nepatenka į įsteigtas ar potencialias „Natura 2000“ teritorijas, todėl vertinimas šiuo kriterijumi neatliekamas. **Sklype nenumatoma ūkinė veikla, įtraukta į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ar 2 priedo veiklų sąrašus. PŪV PAV procedūros neprivalomos ir nebus atliekamos.**

SPRENDINIAI

Detalioju planu keičiama sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis į kitą, jis dalinamas į 36 sklypus, trisdešimt keturiems sklypams nustatant naudojimo būdą – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos, vienam sklypui - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Vienas sklypas (patenkantis į išžvalgyto durpių telkinio teritorijos ribas) paliekamas žemės ūkio paskirties. Taip pat nustatomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo bei statybos reglamentai.

Teritorijoje, vadovaujantis Kaišiadorių m. sav. teritorijos bendrojo plano reglamentais, planuojamas tvarkingas vienbučių/dvibučių gyvenamųjų namų kvartalas su jam reikalinga inžinerine ir socialine infrastruktūra.

Patekimas į atskirus sklypus numatomas iš planuojamų D kategorijos kvartalinių gatvių. Gatvėms ir inžineriniams tinklams suplanuoti 12m pločio komunikaciniai koridoriai, pilnai atitinkantys kvartalo poreikius. Gatvės, jas įrengus, galės būti perduotos savivaldybei įstatymų nustatyta tvarka.

Gretimos teritorijos neigiamos įtakos planuojamai teritorijai neturi. Planuojamas sklypų užstatymas gyvenamosios paskirties namais darniai įsilies į aplinką, įgyvendins bendrajame plane numatytas plėtros tendencijas, neturės neigiamo poveikio aplinkiniams sklypams bei sklypų gyventojams.

Sklypų užstatymas

Viso detaliuoju planu planuojami 36 sklypai: vienas – infrastruktūros paskirties, vienas paliekamas žemės ūkio paskirties, likę – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybai, kuriuose planuojama vienbučių arba dvibučių gyvenamųjų namų statyba. Blokuoti namus per sklypų ribas galima tik įstatymų nustatyta tvarka atlikus detaliojo plano korekciją. Sklypai namų statybai – 800-1600 kv. m. ploto, stačiakampio arba artimos jam formos, išdėstyti abipus kvartalinių gatvių. Bendru atveju sklypuose statybinės zonos numatytos 3m atstumu iki sklypų ribų (pastatams iki 8,5m aukščio). Projektuojant aukštesnius pastatus, jiems vieta statybinėje zonoje turi būti parinkta įvertinus pastatų aukštį, vadovaujantis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai gyvenamieji pastatai" 8 priedo reikalavimais bei priešgaisrinėmis normomis. Nuo kelių statybinės zonos atitrauktos 6m atstumu.

Projektuojant užstatymą, būti formuoti vieningas kvartalinių gatvių statybos linijas.

Detaliajame plane nustatyti šie pagrindiniai reglamentai:

Leistinas užstatymo tankis sklypuose 24-32 proc.

Leistinas užstatymo intensyvumas – iki 0,4.

Maksimalus leistinas aukštingumas – 12m (3 aukštai).

Detaliuoju planu nustatomi privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai: teritorijos naudojimo tipas ir leistinas pastatų aukštis, leistinas sklypo užstatymo tankumas, leistinas sklypo užstatymo intensyvumas. Kiti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai, jeigu jie nepažeidžia įstatymų ar kitų teisės aktų ir juos nustačiusi institucija raštu pritaria, gali būti koreguojami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir nesikeičia nustatytos pasekmės ar poveikis aplinkai.

Planuojamų sprendinių įtaka aplinkai

Sklypas yra bendruoju planu numatytoje urbanizuoti teritorijoje. Rytinėje ir pietinėje pusėse driekiasi individualių namų kvartalai, kitose – žemės ūkio paskirties sklypai. Sklypas nepatenka į jokiais saugomas teritorijas, kurioms sprendiniai galėtų daryti įtaką. Šiaurinė sklypo dalis (kitapus melioracijos griovio) patenka į detaliai išžvalgyto durpių telkinio teritoriją, todėl ji atskiriama atskiru sklypu ir paliekama žemės ūkio paskirties.

Visas sklypas patenka į Kaišiadorių vandenvietės (II gr.) III VAZ teritoriją, kurioje veikia reglamentuota Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme. Kvartalo vandentiekio ir buitinių nuotekų sistemos bus prijungtos prie centralizuotų miesto tinklų, paviršinės nuotekos išleidžiamos į melioracijos griovį, tad neigiamos įtakos vandenvietei sprendiniai nedarys. Rengiant komunikacijų TP nustačius, kad išleidžiamų paviršinių nuotekų užterštumas viršys normas, būtina numatyti išleidžiamų į aplinką paviršinių nuotekų valymą iki leistinų koncentracijų.

Sprendinių įgyvendinimas nelems padidėjusios oro taršos ar dirvožemio, kadangi visos komunikacijos jungiamos prie miesto tinklų, o gyvenamieji namai nėra taršus objektas. Galimybės A++ energetinio naudingumo namus šildyti nei kietu kuru, nei dujomis nėra. Planuojama gyvenamoji teritorija pavojaus aplinkai nekelia, kenksmingų teršalų, triukšmo, dulkių tokia veikla nesukelia. Kvartalinės gatvės bus asfaltuotos, dulkėjimo nekels. Aplinkui taršių ar triukšmingų objektų nėra. Sklypuose pastačius vienbučius ir/ar dvibučius gyvenamuosius namus, nei juose, nei aplinkoje nebus viršijami HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ reglamentuojami triukšmo ribiniai dydžiai: miegamuosiuose kambariuose – 6-18 val- 45dBA, 18-22 val- 40dBA, 22-6 val- 35dBA; gyvenamųjų pastatų aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo – 6-18 val- 65dBA, 18-22 val- 60dBA, 22-6 val- 55dBA; gyvenamųjų pastatų aplinkoje, išskyrus transporto sukeltą triukšmą – 6-18 val- 55dBA, 18-22 val- 50dBA, 22-6 val- 45 dBA.

Servitutai

Detalioju planu suplanuoti keturi servitutai:

Servitutas sklype Nr. 1 (brėžinyje – S1):

- Tarnaujantis servitutas sklypams Nr. 2-34 - teisė naudotis pėsčiųjų taku, kodas 202.
- Tarnaujantis servitutas sklypui Nr. 36- teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku, kodas 215.

Servitutas sklype Nr. 7 (brėžinyje – S2):

- Tarnaujantis servitutas projektuojamiems sklypams Nr. 1-6, 8-34 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas, kodas 222.

Servitutas sklype Nr. 35 (brėžinyje – S3):

- Tarnaujantis servitutas sklypams Nr. 1-34 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas, kodas 222.
- Tarnaujantis servitutas sklypams Nr. 1-34,36- teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku, kodas 215.

Servitutas sklype Nr. 36 (brėžinyje – S4):

- Tarnaujantis servitutas sklypams Nr. 1-34 - teisė naudotis pėsčiųjų taku - 202.
- Tarnaujantis servitutas sklypams Nr. 1-34 - teisė ribotai naudotis žemės sklypo dalimi kitais tikslais (kvartalo viešąja erdve) - 212.

Apželdinimas

Planuojamuose vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos sklypuose apželdinimui turi būti skirta ne mažiau kaip 25% sklypo ploto (LR aplinkos ministro įsakymas Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo). Planuojant želdynus, vadovautis LR Želdynų įstatymo nuostatomis.

Kvartalo gyventojų rekreaciniais poreikiams sklype Nr. 36 numatyta teritorija kvartalo viešosios erdvės įrengimui. Kvartalo projekto apimtyje joje bus suprojektuota poilsiui skirta infrastruktūra – birios dangos takeliai, suoliukai, vaikų žaidimo aikštelė, apželdinimas dekoratyviniais krūmais ir t.t.. Kadangi visas sklypas Nr. 36 patenka į detaliai išžvalgyto durpių telkinio teritoriją, būtina vadovautis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 109 str. reikalavimais ir neprojektuoti šiuo įstatymu neleistinų statinių ir įrenginių.

Inžineriniai tinklai

Prie planuojamo sklypo yra visa reikalinga infrastruktūra.

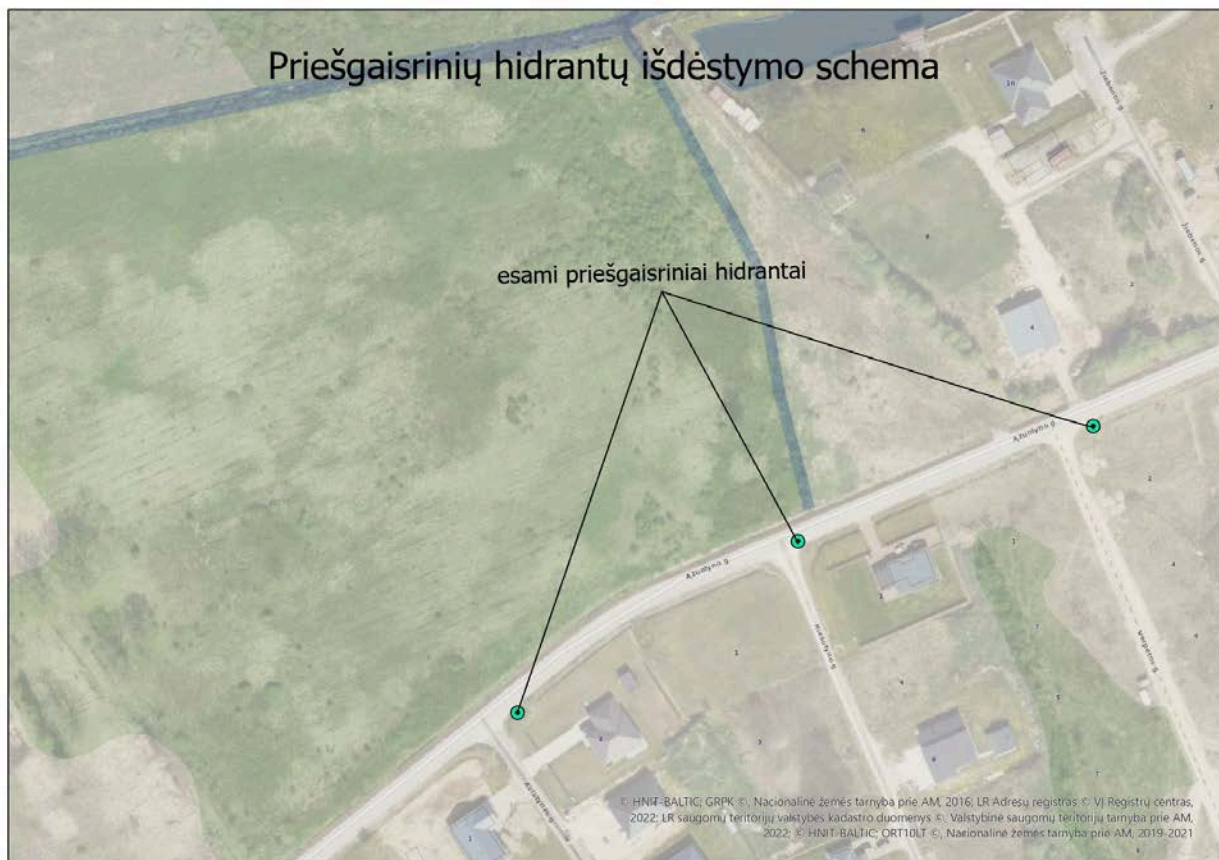
Būsiami gyvenamieji namai bus prijungti prie centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų Ažuolyno gatvėje, elektros, ryšių (pagal pageidavimą). Dėl reljefo ypatumų buitinių nuotekų nuvedimui kvartalo teritorijoje numatyta vieta siurblinės įrengimui. Lietaus nuotekos nuvedamos į melioracijos griovį. Rengiant komunikacijų TP nustačius, kad išleidžiamų paviršinių nuotekų užterštumas viršys normas, būtina numatyti išleidžiamų į aplinką paviršinių nuotekų valymą iki leistinų koncentracijų.

Prijungimas prie elektros ir ryšių tinklų bus sprendžiamas techniniame projekte, gavus technines prisijungimo sąlygas.

Visi inž. tinklų sprendiniai, pateikti detalajame plane yra principiniai ir rengiant techninius projektus bus tikslinami ir derinami nustatyta tvarka.

Gaisrinė sauga

Išorės gaisrų gesinimas galimas iš trijų gaisrinių hidrantų, įrengtų Ažuolyno gatvėje, prie pat planuojamo kvartalo (žr. Pav. Nr. 8).



Pav. 8. Hidrantų išdėstymo schema

Prie sklypų bus privažiuojama suprojektuotomis kvartalinėmis gatvėmis. Važiuojamosios dalies plotis – 6m.

Projektuojant ir statant pastatus sklype turi būti išlaikyti priešgaisriniai atstumai iki gretimuose sklypuose esančių pastatų arba pritaikytos kompensacinės priemonės (priešgaisrinės sienos, bendri gaisriniai skyriai ir pan.).

SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Detaliojo plano sprendiniai neigiamų socialinių, ekonominių pasekmių, žalingo poveikio aplinkiniam užstatymui bei gamtos vertybėms neturės. Jie taip pat nepažeis trečiųjų asmenų interesų. Pastačius planuojamoje teritorijoje gyvenamuosius namus, bus sutvarkyta aplinka, įrengtas gerbūvis, priklausomieji bei atskirieji želdynai, pratęstas vieningas, tvarkingas teritorijos užstatymas vienbučiais ir/arba dvibučiais gyvenamaisiais namais.

Biologinei įvairovei, paviršinių ir požemių vandenų ar dirvožemio ištekliams planuojama veikla neigiamos įtakos nedarys, nes visa inžinerinė infrastruktūra bus įrengta pagal LR galiojančius įstatymus ir normas. Vandentiekis ir buitinės nuotekos jungiamos prie centralizuotų miesto tinklų.

Planuojamoje vietovėje istorijos, archeologijos ar kultūros paveldo, gamtos objektų nėra.

Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja aukštesniojo ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms.

Projekto vadovas J. Šarakauskas

