

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

Detaliojo plano keitimas rengiamas remiantis:

- Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-11-22 įsakymu Nr. V1E-1904 „Dėl pritarimo pasiūlymui inicijuoti urbanizuojamos teritorijos Vladikiškių k., Žiežmarių apyl. sen., Kaišiadorių r. sav., detaliojo plano rengimą“;
- Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-01-25 įsakymu Nr. V1E-164 „Dėl urbanizuojamos teritorijos Vladikiškių k., Žiežmarių apyl. sen., Kaišiadorių r. sav., detaliojo plano rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“;
- Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-02-14 įsakymu Nr. V1E-121 „Dėl urbanizuojamos teritorijos Vladikiškių k., Žiežmarių apyl. sen., Kaišiadorių r. sav., detaliojo plano rengimo planavimo darbų programos patvirtinimo“;
- Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartimi (2023-03-23 Nr. IST(E)-1);
- Planavimo organizatoriaus patvirtinta planavimo darbų programa;

Planavimo organizatorius – Kaišiadorių r. sav. administracijos direktorius.

Planavimo iniciatorius – sklypo savininkai, privatūs asmenys.

Planavimo uždaviniai:

1. 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 inžineriniai tinklais būdus ir jų įgyvendinimo priemones;
5. Numatyti reikiamus servitutus;
6. Numatyti teritorijas želdynų įrengimui;
7. Nustatyti teritorijas, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

ESAMA BŪKLĖ

Planuojamas sklypas yra Kaišiadorių rajone, Vladikiškių kaime, piečiau Kaišiadorių miesto. Sklypas yra strategiškai patogioje, ramioje, greitai iš Kaišiadorių pasiekiamoje vietoje, tarp Vladikiškių k. ir Stasiūnų k. Sklypas šiaurėje ribojasi su Vladikiškių gatve, kitomis kraštinėmis - su kitais privačiais žemės sklypais. Pietinėje pusėje pro sklypą teka Lomenos upė.

Sklypas neužstatytas, tuščias, apaugęs laukine pieva. Reljefas palengva žemėja Lomenos upės link. Aukščių skirtumas priešingose sklypo pusėse - ~4m. Kitapus Vladikiškių gatvės bei vakarinėje pusėje teritorija urbanizuota - stovi vienbučiai gyvenamieji namai. Privažiavimas prie sklypo – Vladikiškių gatve (D kategorija). Prie sklypo yra visa būtina inžinerinė infrastruktūra – vandentiekis, buitinės nuotekos, elektra, ryšiai. Saugotinių želdinių, pastatų ar statinių sklype nėra.

Duomenys apie sklypą:

- Sklypas registro Nr. 44/2788520, kadastro Nr. 4955/0001:948:

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: žemės ūkio (kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai), plotas: 8,9189 ha (pagal kadastrinius matavimus), adresas: Vladikiškių k., Žiežmarių apyl. Sen., Kaišiadorių r. sav. Sklypas nuosavybės teise priklauso fiziniams asmenims;

[registruoti apribojimai naudotis sklypu:

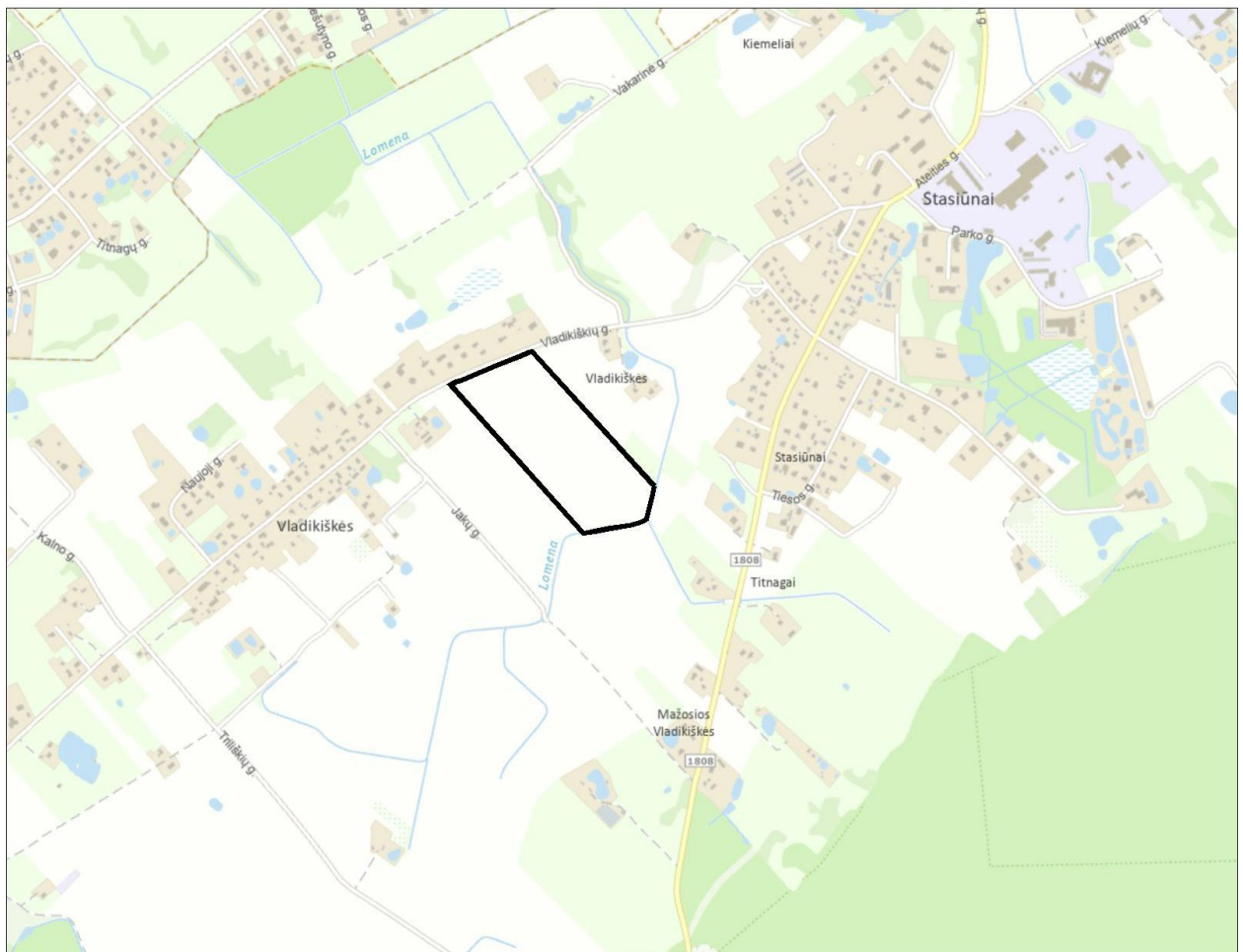
- Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis);
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis);
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis).

Gautos atskirų institucijų planavimo sąlygos detaliojo plano rengimui:

- AB "Energijos skirstymo operatorius" planavimo sąlygos Nr. REG30847958;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos Nr. REG31075119;
- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos planavimo sąlygos Nr. REG31268436;
- Telia Lietuva, AB planavimo sąlygos Nr. REG30884787;

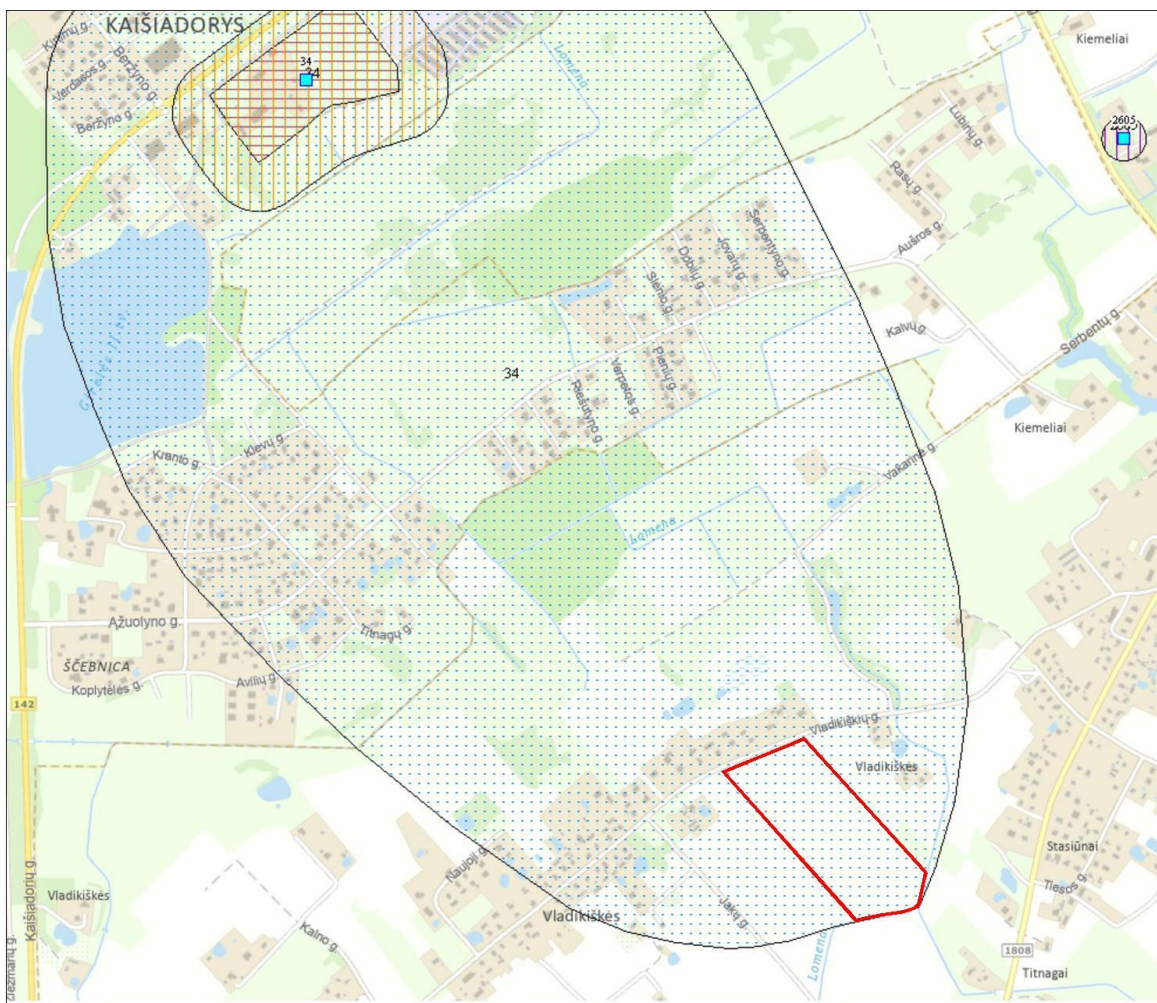
Uždaroji akcinė bendrovė "Kaišiadorių vandenys" ir Kaišiadorių r. sav. administracija per nustatytą terminą sąlygų detaliojo plano rengimui nepateikė.

Teritorijoje ar greta jos potencialių taršos židinių nėra (Pav. Nr. 1).



Pav. 1 – ištrauka iš taršos objektų žemėlapis

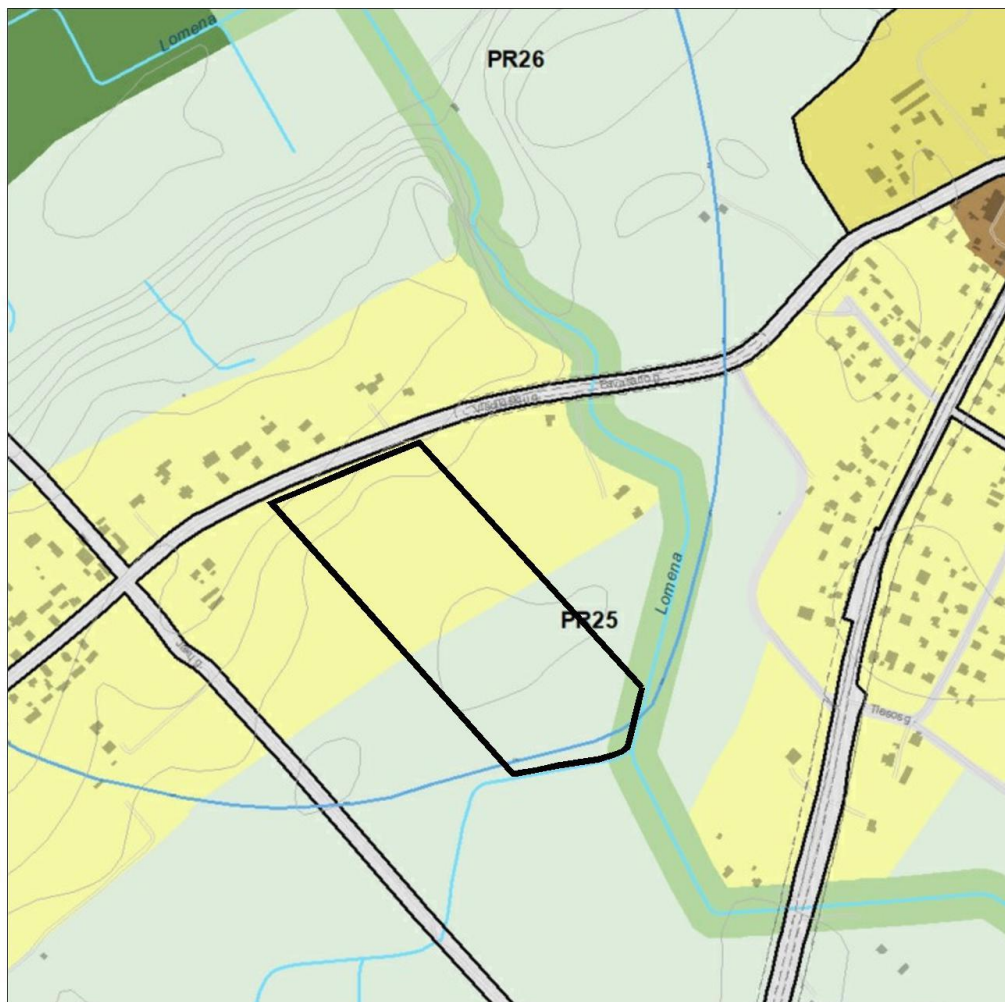
Planuojamas sklypas patenka į Kaišiadorių vandenvietės (II gr.) III VAZ teritoriją (Pav. Nr. 2). VAZ riba, vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos duomenų baze, sutampa su sklypo pietine riba (Lomenos upe).



Pav. 2 – ištrauka iš Požeminio vandens vandenviečių su VAZ ribomis schemos

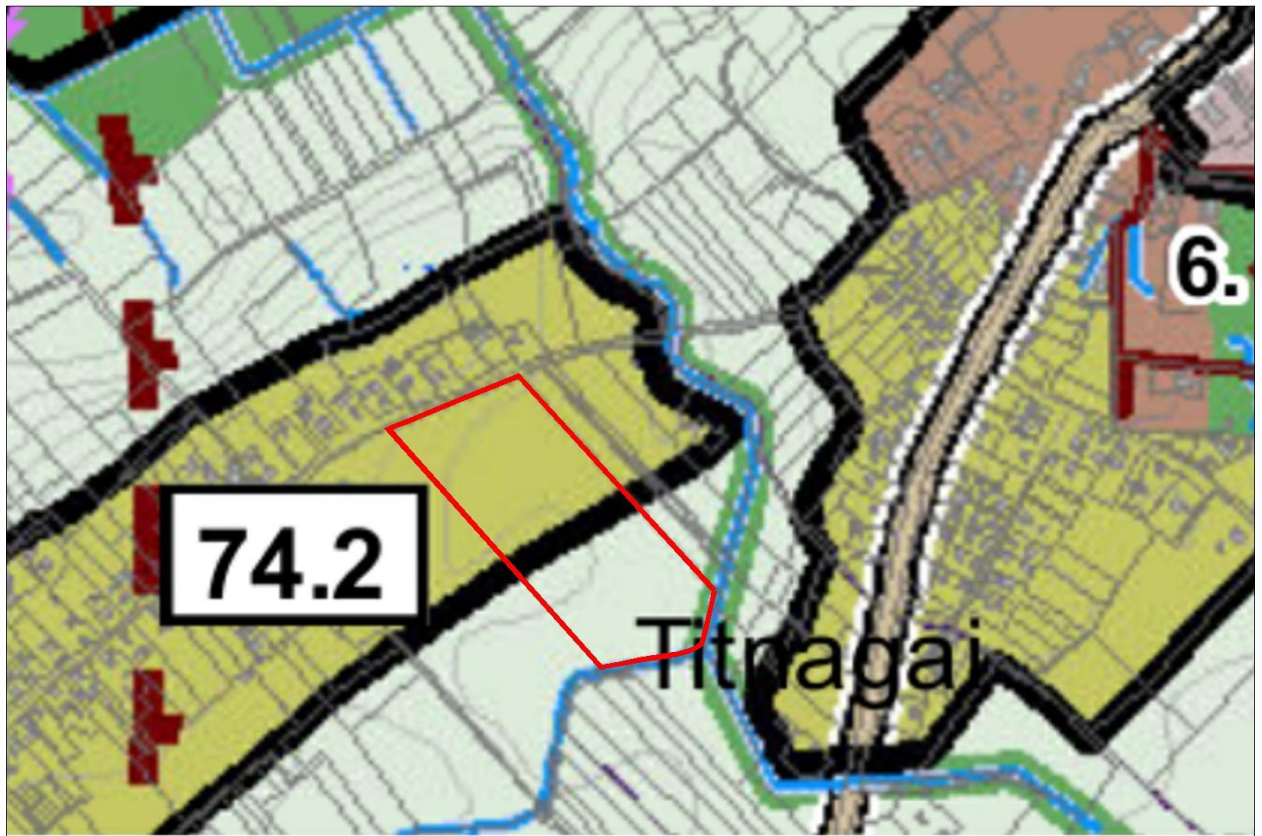
SĄSAJA SU AUKŠTESNIO IR ATITINKAMO LYGMENS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAIS

- Kaišiadorių miesto teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniuose planuojamo sklypo dalis arčiau Vladikiškių gatvės patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną, kurioje vienbučių ir dvibučių gyv. namų statyba yra leistina veikla, sklypo dalis arčiau Lomenos upės - į žemės ūkio teritorijų zoną, o siauras sklypo ruožas išilgai Lomenos - į ekstensyviai naudojamų želdynų zoną, kuri skirta urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių ir bendram naudojimui pritaikytų atskirųjų želdynų teritorijų įrengimui (Pav. Nr. 3).



Pav. 3 – ištrauka iš Kaišiadorių m. BP

- Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos bendrajame plane planuojamas sklypas patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną, sklypo dalis arčiau Lomenos upės - į žemės ūkio teritorijų zoną, o siauras sklypo ruožas išilgai Lomenos - į bendro naudojimo erdvių, želdynų zoną (Pav. 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 (Pav. Nr. 5).



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

- Nacionalinio lygmens autoturizmo specialiojo plano sprendiniai įtakos planuojamai teritorijai neturi;
- Į Kaišiadorių miesto ir Stasiūnų gyvenvietės šilumos ūkio specialiojo plano keitimo sprendinius planuojamas sklypas nepatenka;
- Vietinės reikšmės kelių Kaišiadorių rajone specialiojo plano keitimo sprendiniuose Vladikiškių g. šioje atkarpoje – D kategorijos (Pav. Nr. 6), plotis tarp raudonųjų linijų pagal STR „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 33 p. – 12 m.



Pav. 6 – 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. Sklypas nepatenka į miškus. Sklype nenumatoma ūkinė veikla, įtraukta į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ar 2 priedo veiklų sąrašus. PŪV PAV procedūros neatliekamos.

SPRENDINIAI

Detaliuoju planu keičiama dalies sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis į kitą, jis dalinamas į 41 sklypą, keturiasdešimčiai sklypų keičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis į kitą, nustatant naudojimo būdą:

- Trisdešimt devyniems sklypams – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos;
- Vienam sklypui - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.
- Vienas sklypas (vadovaujantis Kaišiadorių m. sav. Teritorijos bendrojo plano sprendiniais) paliekamas žemės ūkio paskirties. Taip pat nustatomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo bei statybos reglamentai.

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

Pateikimas į atskirus sklypus numatomas iš planuojamų D kategorijos kvartalinių gatvių. Gatvėms įrengti ir inžineriniams tinklams tiesti 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 plėtos tendencijas, neturės neigiamo poveikio aplinkiniams sklypams bei sklypų gyventojams.

Sklypų užstatymas

Viso detaliuoju planu planuojamas 41 sklypas: 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 – 600-1200 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 27-36 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 nustatiusi 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.

Planuojamas sklypas melioruotas, jį kerta d150mm bendro naudojimo rinktuvos. Detaliojo plano sudėtyje parengtas melioracijos statinių pertvarkymo techninis darbo projektas (Nr. 2025/054-TDP-MS), kuris turi būti įgyvendintas prieš pradedant kvartale statybos darbus. Šio projekto pagrindu, sklypuose statybinės zonos planuojamos nevertinant esamų rinktuvų apsaugos zonų.

Planuojamų sprendinių įtaka aplinkai

Sklypo šiaurinė dalis (arčiau Vladikiškių g.) yra bendrojo planu numatytoje urbanizuoti teritorijoje. Aplinkinės teritorijos nėra intensyviai urbanizuotos, artimiausi namai stovi kitapus Vladikiškių gatvės, bei viena sodyba sklypo vakarinėje pusėje. Sklypas nepatenka į jokiais saugomas teritorijas, kurioms sprendiniai galėtų daryti įtaką.

Visas sklypas patenka į Kaišiadorių vandenvietės (II gr.) III VAZ teritoriją, kurioje veikla reglamentuota Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme. Kvartalo vandentiekio ir buitinių nuotekų sistemos bus prijungtos prie centralizuotų miesto tinklų, lietaus nuotekos išleidžiamos į Lomenos upę, tad neigiamos įtakos vandenvietei sprendiniai nedarys. Rengiant komunikacijų TP nustatius, 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. Kvartalinių 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. 11 (brėžinyje – S1):

- Tarnaujantis servitutas sklypams Nr. 1-10,12-39 - teisė naudotis pėsčiųjų taku; teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas; kodas 202, 222.

Servitutas sklype Nr. 41 (brėžinyje – S2):

- Tarnaujantis servitutas sklypams Nr. 1-39 - teisė naudotis pėsčiųjų taku; teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas; kodas 202, 222.

Servitutas sklype Nr. 41 (brėžinyje – S3):

- Tarnaujantis servitutas sklypams Nr. 1-39 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas; kodas 222;
- Tarnaujantis servitutas sklypams Nr. 1-39 ir visuomenės poreikiams – teisė ribotai naudotis žemės sklypo dalimi kitais tikslais (kvartalo viešąja erdve), kodas 212.

Servitutas sklype Nr. 40 (brėžinyje – S4):

- Tarnaujantis servitutas sklypams Nr. 1-39 – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku; teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas; kodas 215, 222.

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 rekreaciniams poreikiams sklype Nr. 41 numatyta teritorija kvartalo viešosios erdvės įrengimui. Vieta parinkta vadovaujantis Kaišiadorių m. sav. Teritorijos bendrojo plano sprendiniais, kuriuose šioje zonoje numatyta ekstensyviai naudojamų želdynų zona. Kvartalo projekto apimtyje joje bus suprojektuota poilsiui skirta infrastruktūra –takeliai, suoliukai, vaikų žaidimo aikštelė, apželdinimas dekoratyviniais krūmais ir t.t. Taip pat suprojektuoti servitutai ne tik kvartalo gyventojams, bei ir visuomenei lankytis šioje sklypo dalyje, taip sudarant prielaidas ateityje formuoti darnią ir tęstinę želdynų sistemą išilgai Lomenos upės.

Inžineriniai tinklai

Prie planuojamo sklypo yra visa reikalinga infrastruktūra.

Būsiami gyvenamieji namai bus prijungti prie centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų Vladikiškių gatvėje, elektros, ryšių (pagal pageidavimą). Dėl reljefo ypatumų buitinių nuotekų nuvedimui kvartalo teritorijoje numatyta vieta siurblinės įrengimui. Siurblinės reikalingumas bus sprendžiamas techniniame LVN tinklų projekte. Lietaus nuotekos nuvedamos į Lomenos upę. 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. Tiesiant tinklus per privačius arba nuomojamus sklypus, arba tiesiamų komunikacijų apsaugos zonoms patenkant į trečiųjų

asmenų sklypus, būtina gauti tų sklypų savininkų/nuomininkų sutikimus įstatymų nustatyta tvarka.

Gaisrinė sauga

Išorės gaisrų gesinimas bus vykdomas iš esamų gaisrinių hidrantų, įrengtų esamose vandentiekio linijose.

Prie sklypų bus privažiuojama suprojektuotomis kvartalinėmis gatvėmis. Važiuojamosios dalies plotis – 6m. Akligatvių gale suprojektuotos 12x12m apsisukimo aikštelės

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 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

