

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 r. sav., Pravieniškių sen., Pravieniškių k., Miško g. 11

Projekto tikslas: detalizuoti Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius racionaliam urbanizuojamos teritorijos (gyvenamųjų namų kvartalo) suplanavimui; sudaryti sąlygas privačioms investicijoms, kuriančioms socialinę ir ekonominę gerovę; suplanuoti optimalią planuojamos teritorijos inžinerinę infrastruktūrą, numatant susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą; nustatyti planuojamos urbanizuojamos teritorijos naudojimo reglamentus.

SPAV atlikimas: neprivaloma.

Koncepcija: neprivaloma.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis:

- Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo planu, patvirtintu Kaišiadorių rajono savivaldybės tarybos 2021-04-29 Nr. V17E-72
- Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu 2024-06-30 Nr. V1E-463 „Dėl pritarimo pasiūlymui inicijuoti urbanizuojamos teritorijos Miško g., Pravieniškių k., Pravieniškių sen., Kaišiadorių r. sav., detaliojo plano rengimą“;
- Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartimi 2024-08-23 Nr. SUT(E)-249;
- Plano koregavimo planavimo darbų programa teritorijų planavimo dokumentui rengti;
- Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos 2025-02-03 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG29685323;
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2024-09-30 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG24119554;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2024-09-20 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG23585136;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2024-09-18 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG23528305;
- Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūros 2024-09-23 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG23843320;
- Telia Lietuva 2024-09-18 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG23498186;
- Lietuvos kariuomenės 2025-03-06 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG31251017

2. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ



1 pav. Situacijos schema

Planuojamas žemės sklypas yra Kaišiadorių rajone, Pravieniškių k.. Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, parengta 2024 m., žemės sklypų ir kiti nekilnojamojo turto kadastro ir registro VI Kaišiadorių filialo bei planavimo iniciatorių pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje. Sklype yra 5 vnt. medžių.

Planuojama teritorija yra Kaišiadorių r. sav., Pravieniškių sen., Pravieniškių k., Miško g. 11.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Kaišiadorių rajono sav. teritorijos bendrąjį planą, planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną (71.2). 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 8 m, kraštovaizdžio tvarkymo zonos indeksas- au6L“, įgyvendinimo prioritetas - 1 (žr. 2 pav.)



2 pav. Situacijos schema iš Kaišiadorių rajono sav. teritorijos bendrojo plano

Sklypas yra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre Nr.: 44/1033290 kad. Nr.: 4950/0002:466 Rumšiškių k.v. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita (būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos). Plotas: 1,2800 ha. Adresas: Kaišiadorių r. sav., Pravieniškių sen., Pravieniškių k., Miško g. 11. Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso: fiziniui asmeniui. Žemės sklype nėra įregistruotų statinių.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir žymos:

- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) (plotas – 300 kv. m);
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) (plotas – 300 kv. m);
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (plotas - 12800 kv. m)
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) (plotas - 99 kv. m);
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) (plotas- 600 kv. m)

Sklypų gretimybės (žemės sklypų) užstatymo vertinimas:

Planuojamą teritoriją supa suformuoti sklypai:

- 1) kad. Nr. 4950/0002:154 , adresas – Kaišiadorių r. sav., Pravieniškių sen., Pravieniškių k.; paskirtis – žemės ūkio,
- 2) kad. Nr. 4950/0002:141, adresas - Kaišiadorių r. sav., Pravieniškių sen., Pravieniškių k.; paskirtis – žemės ūkio, būdas - kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;
- 3) kad. Nr. 4950/0002:430, adresas - Kaišiadorių r. sav., Pravieniškių sen., Pravieniškių k., paskirtis - žemės ūkio, būdas - kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;
- 4) kad. Nr. 4950/0002:151, adresas - Kaišiadorių r. sav., Pravieniškių sen., Pravieniškių k., paskirtis - žemės ūkio;
- 5) kad. Nr. 4950/0002:490, adresas - Kaišiadorių r. sav., Rumšiškių sen., Užtakų k. paskirtis - miškų ūkio, būdas - ūkinių miškų sklypai

Planuojamas kvartalas yra ribojamas: vakarinėje pusėje Miško gatvės (D kategorijos), pietuose ir rytuose esamo melioracijos griovio. Rytinėje pusėje – mišku (3 pav).

Į žemės sklypą, patenkama iš Miško (D kategorijos) gatvės. Planuojama teritorija ribojasi su žemės ūkio sklypais ir mišku.

Planuojama teritorija nepatenka į kultūros paveldo objektų teritorijas ar saugomas teritorijas.



3 pav. Planuojamos teritorijos ribos (kvartalas)

3. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Numatomos ūkinės veiklos pobūdis

Planavimo tikslai: detalizuoti Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius racionaliam urbanizuojamos teritorijos (gyvenamųjų namų kvartalo) suplanavimui; sudaryti sąlygas privačioms investicijoms, kuriančioms socialinę ir ekonominę gerovę; suplanuoti optimalią planuojamos teritorijos inžinerinę infrastruktūrą, numatant susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą; nustatyti planuojamos urbanizuojamos teritorijos naudojimo reglamentus.

Pagal detaliojo plano sprendinius, žemės sklypo **Nr. 1** plotas – 2180 kv.m., aukštis – 8,00, tankis – 0,22, intensyvumas – 0,40, žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdai: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

Sklype Nr.1 planuojama statyti iki 8,00 m aukščio vienbutį/ dvibutį gyvenamąjį pastatą.

Pagal detaliojo plano sprendinius, žemės sklypo **Nr. 2** plotas – 1347 kv.m., aukštis – 8,00, tankis – 0,26, intensyvumas – 0,40, žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdai: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

Sklype Nr.2 planuojama statyti iki 8,00 m aukščio vienbutį/ dvibutį gyvenamąjį pastatą.

Pagal detaliojo plano sprendinius, žemės sklypo **Nr. 3** plotas – 1284 kv.m., aukštis – 8,00, tankis – 0,27, intensyvumas – 0,40, žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdai: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

Sklype Nr.3 planuojama statyti iki 8,00 m aukščio vienbutį/ dvibutį gyvenamąjį pastatą.

Pagal detaliojo plano sprendinius, žemės sklypo **Nr. 4** plotas – 1243 kv.m., aukštis – 8,00, tankis – 0,27, intensyvumas – 0,40, žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdai: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

Sklype Nr.4 planuojama statyti iki 8,00 m aukščio vienbutį/ dvibutį gyvenamąjį pastatą.

Pagal detaliojo plano sprendinius, žemės sklypo **Nr. 5** plotas – 1195 kv.m., aukštis – 8,00, tankis – 0,28, intensyvumas – 0,40, žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdai: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

Sklype Nr.5 planuojama statyti iki 8,00 m aukščio vienbutį/ dvibutį gyvenamąjį pastatą.

Pagal detaliojo plano sprendinius, žemės sklypo **Nr. 6** plotas – 1122 kv.m., aukštis – 8,00, tankis – 0,28, intensyvumas – 0,40, žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdai: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

Sklype Nr.6 planuojama statyti iki 8,00 m aukščio vienbutį/ dvibutį gyvenamąjį pastatą.

Pagal detaliojo plano sprendinius, žemės sklypo **Nr. 7** plotas – 1003 kv.m., aukštis – 8,00, tankis – 0,29, intensyvumas – 0,40, žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdai: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

Sklype Nr.7 planuojama statyti iki 8,00 m aukščio vienbutį/ dvibutį gyvenamąjį pastatą.

Pagal detaliojo plano sprendinius, žemės sklypo **Nr. 8** plotas – 1825 kv.m., aukštis – 8,00, tankis – 0,23, intensyvumas – 0,40, žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdai: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

Sklype Nr.8 planuojama statyti iki 8,00 m aukščio vienbutį/ dvibutį gyvenamąjį pastatą.

Pagal detaliojo plano sprendinius, žemės sklypo **Nr. 9** plotas – 1601 kv.m., aukštis – nenustatomas, tankis – nenustatomas, intensyvumas – nenustatomas, žemės sklypo paskirtis – kita,

naudojimo būdai: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Sklype Nr.9 pastatai neplanuojami; planuojama gatvė.

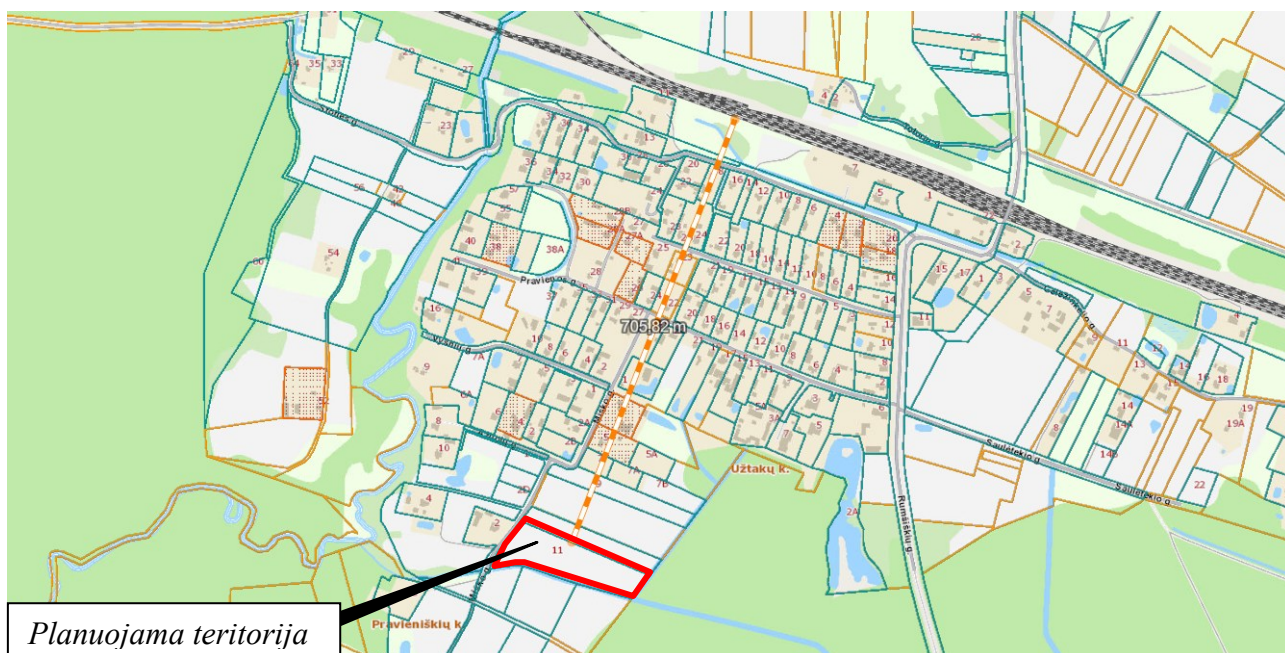
Detaliojo plano sprendinių vertinimas įvairiais aspektais:

Užstatymo apribojimų dėl gretimuose sklypuose vykdomos veiklos ir inžinerinių tinklų, gamtinių objektų įtakos: Sklype Nr. 1-8 užstatymo zona išdėstoma remiantis užsakovo pateikta užduotimi, planuojama sklypuose vykdyti veikla, atsižvelgiant į planuojamus gaisrinius privažiavimus, inžinerinius tinklus, melioracijos įrenginius/ melioracijos griovį.

Vykdamą veiklą sklypuose vadovautis: LR 2019-06-06 įstatymu 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 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; Žemės sklypuose planuojamas statinių aukštis iki 8 m. Atstumai iki sklypo ribos gali būti sumažinti, techninio projekto rengimo metu, gavus gretimo žemės sklypo savininkų ar valstybinės žemės patikėtinio rašytinį sutikimą.

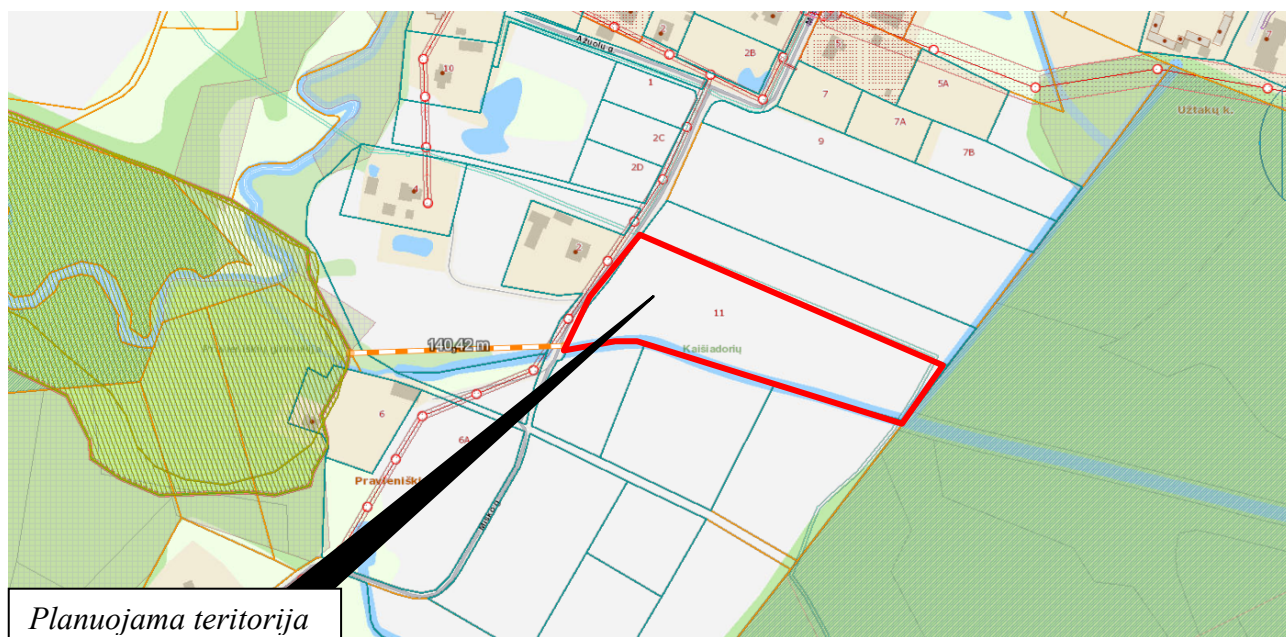
Urbanistiniu, kraštovaizdžio formavimo – Urbanistiniu požiūriu detaliojo plano sprendiniai esamą kraštovaizdžio situaciją įtakos t.y. atsižvelgiant į planavimo tikslus ir uždavinius bei galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, teritorija bus urbanizuojama, suformuotas gyvenamųjų namų kvartalas. Šiuo metu, prie planuojamos teritorijos vyrauja žemės ūkio, miško ūkio sklypas; aplinkinėse teritorijose - besivystantis sodybinis užstatymas, su 1-2 aukštų gyvenamaisiais pastatai (t.y. urbanizuojama pietinė Pravieniškių k. dalis, su gyvenamosios teritorijos plėtra). Pravieniškių k. neatsiejamas nuo geležinkelio, turi tiesioginę ryšį su geležinkeliu (planuojama teritorija nutolusi apie 700 m atstumu) (žr. 4 pav). Vakarinėje pusėje nuo planuojamos teritorijos apie 140 m atstumu nutolęs Kauno marių regioninis parkas (žr. 4.1. pav).



4 pav. Planuojama teritorija su gretimomis teritorijomis

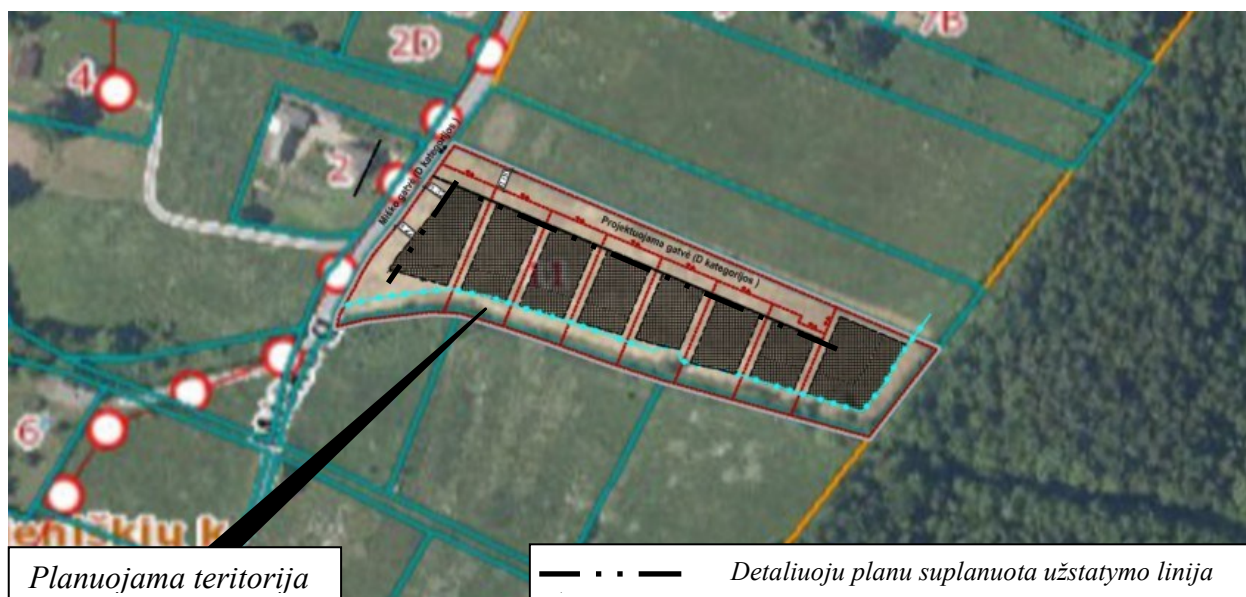
Iniciatoriai: fizinis asmuo

Objektas – Urbanizuojamos teritorijos, esančios Miško g., Pravieniškių k., Pravieniškių sen., Kaišiadorių r. sav., apimančios žemės sklypą, Miško g. 11, Pravieniškių k., Pravieniškių sen., Kaišiadorių r. sav., kadastro Nr. 4950/0002:466, ir gretimas (nagrinėjamas) teritorijas, detalusis planas



4.1 pav. Planuojama teritorija su gretimomis teritorijomis

Žemės sklypuose Nr.1-9 formuojamas užstatymas papildys Miško gatvės užstatymą, bus suformuotas gyvenamųjų pastatų kvartalas su projektuojama gatve. Šiuo detaliuoju planu užstatymo linija nustatoma naujai t.y. prie projektuojamos gatvės (linija projektuojama 6 metrus nuo sklypo ribos); Miško gatvės atžvilgiu – užstatymo linija nesuformuota (užstatymo riba sutampa su kelio apsaugos zonos riba); Statybos zona formuojama atsižvelgiant ir į melioracijos įrenginius/griovius (žr. 5 pav). (Detaliau žr. skyrių „Numatomi planuojamos teritorijos inžineriniai įrenginiai“; poskyris „Melioracijos įrenginiai/tinklai“).



5 pav. Planuojamo kvartalo užstatymas

Dalinant žemės sklypus Nr. 1-9 vadovautasi šiais principais: žemės sklypas turi būti stačiakampio arba artimos jam keturkampės formos (žemės sklypas turėtų bent dvi lygiagrečias kraštines arba bent vieną statų kampą, kiti kampai ne smailesni nei 60°), išskyrus atvejus, kai žemės sklypas ribojasi su žemės reljefo formomis, paviršiniais vandens telkiniais, želdynais, antropogeniniais komponentais ir (ar) Nekilnojamojo turto registre įregistruotais žemės sklypais; 2) žemės sklypo ilgosios kraštinės aukščių perkritimas neturėtų viršyti 12°.

Atsižvelgiant į Kaišiadorių rajono sav. teritorijos bendrąjį planą, teritorijoje leistinas tik mažaaukštis užstatymas iki 8 m aukščio. Žemės sklypuose naujai planuojamų pastatų tūriai, apimtimi ir architektūrine išraiška privalo darniai derėti aplinkoje. Rengiant techninį projektą, vadovautis LR architektūros įstatymo 11 str. išvardintais architektūros kokybės kriterijais.

Aplinkos kokybės ir higienos būklė - Sklype šiuo metu veikla nėra vykdoma.

Planuojamuose sklypuose Nr. 1-8 planuojama statyti vienbutį/dvibutį pastatą; sklypu Nr. 9 projektuojama gatvė.

Sklypuose 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.

Vadovaujantis LR 2019-06-06 įstatymu Nr. XIII-2166 "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 nenustatoma 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.

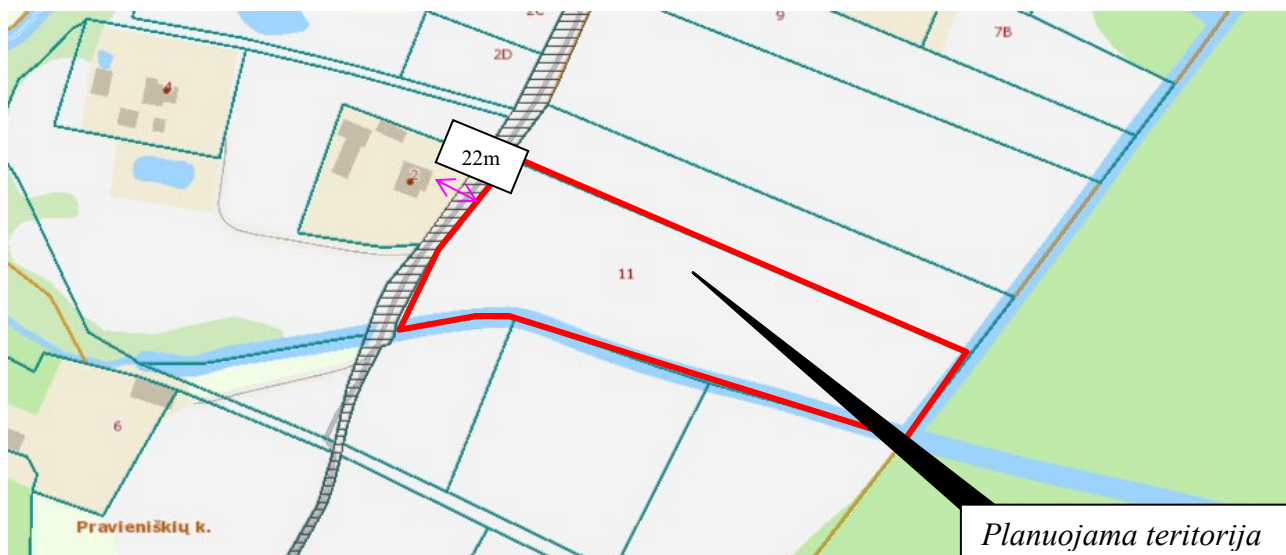
Planuojami triukšmo ir taršos šaltiniai – lengvųjų automobilių transportas. Automobilių parkavimo vietos projektuojamos planuojamo sklypo ribose.

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, 32¹ lentelėje;

Automobilių transportas į teritoriją pateks iš Miško gatvės (D kategorijos); į sklypus – per projektuojamą susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypą Nr. 9 (skirtą gatvei).

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Kaišiadorių rajono sav. terit. bendrąjį planą, pagal kurį planuojami sklypai patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną.

Gretimose artimoje aplinkoje planuojama teritorija ribojasi su žemės ūkio ir miškų ūkio žemės sklypais. Artimiausias vienbutis pastatas 22 m atstumu, vakarinėje planuojamos teritorijos pusėje (žr. 6 pav.)



6 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:

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, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	(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 D kategorijos Miško gatvė. Aplinkinėse teritorijose pramonės, sandėliavimo paskirties įmonių, galinčių ženkliai įtakoti esamą triukšmo lygį, nėra.

Planuojami triukšmo ir taršos šaltiniai – lengvieji automobiliai ir bei vėdinimo įrenginiai planuojamoje teritorijoje. Žemės sklypuose Nr. 1-8 lengvųjų automobilių bus iki 4vnt, 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 sukeliama 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. Vėdinimo įrenginių poveikis bus įvertintas techninio projekto metu, atsižvelgiant į jų technines charakteristikas ir lokalizacijos vietą. Automobilių parkavimas numatomas sklypo ribose, atvirose aikštelėse.

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).

Specifinių oro taršos šaltinių, be lengvojo transporto srautų nenumatoma. Į teritoriją atvykstantis, manevruojantis bei parkuojamas autotransportas į aplinkos orą išmes anglies

monoksidą, azoto oksidą, sieros dioksidą, kietąsias daleles. 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.

Išlaikomi privalomi minimalūs atstumai nuo esamų automobilių aikštelių iki gyvenamųjų pastatų langų. Apsaugos nuo triukšmo charakteristikos ir priemonės rengiant pastatų techninius projektus nustatomos vadovaujantis STR 2.01.01 (5):2008 „Esmenis 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.

Kad išvengti neleistino triukšmo padidėjimo artimiausioje gyvenamojoje teritorijoje statybos darbų metu, statybvietėje naudojama techninė įranga turi atitikti ii-statybos techniniame reglamente STR 2.01.08:2003 „Lauko sąlygomis naudojamos įrangos į aplinką skleidžiamo triukšmo valdymas“, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. birželio 30 d. įsakymu Nr. 325 (Žin., 2003, Nr. [90-4086](#)), nustatytus reikalavimus.

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.

Pagal NVSC duomenis, artimiausi radiotechninių objektų elektromagnetinės spinduliuotės objektai yra Rumšiškių g., Pravieniškių geležinkelio stotyje, Pravieniškėse. Artimiausi radiotechninių objektų elektromagnetinės spinduliuotės objektai neturės įtakos planuojamos teritorijos atžvilgiu ir atitiks Lietuvos higienos normoje HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz dažnių juostose“ keliamus reikalavimus.

Elektros linijų elektromagnetinio lauko parametrų vertės planuojamojoje teritorijoje neviršys Lietuvos higienos normoje HN 104:2011 „Gyventojų sauga nuo elektros linijų sukuriama elektromagnetinio lauko“, patvirtintoje Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. gegužės 30 d. įsakymu Nr. V-552 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 104:2011 „Gyventojų sauga nuo elektros linijų sukuriama elektromagnetinio lauko“ patvirtinimo“, nustatytų leidžiamų verčių.

Planuojamos teritorijos dirvožemio užterštumas pavojingomis cheminėmis medžiagomis, neviršys Lietuvos higienos normoje HN 60:2015 „Pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje“, patvirtintoje Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2004 m. kovo 8 d. įsakymu Nr. V-114 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 60:2015 „Pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje“ patvirtinimo“, nustatytų ribinių verčių.

Įvertinant, kad planuojama teritorija nėra prie vandens telkinių – potvynių apsauga nenumatoma; Planuojamoje teritorijoje planuojami priklausomieji želdynai kaip barjerai, tarnaujantys kaip klimato kaitos keliamoms grėsmėms ir poveikiui išvengi, garsui slopinti, esant poreikiui - kvapui slopinti (gyvenamojo kvartalo aplinkoje).

Socialinės aplinkos - numatoma ūkinė veikla vykdoma nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų. Planuojamas užstatymas ir numatoma veikla nepažeis gretimų teritorijų galimai pagal galiojančius teritorijų planavimo dokumentus plėtrai ir (ar) esamai veiklai.

Transporto organizavimas ir automobilių stovėjimo vietų, saugaus eismo organizavimas:

Įvažiavimai / išvažiavimai į planuojamą teritoriją projektuojami iš Miško (D kategorijos) gatvės; per projektuojamą susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių sklypą (skirtą gatvei įrengti) projektuojamos naujos įvažos į sklypus patekti.

Projektuojamo susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių sklypo plotis t.y. atstumas tarp raudonųjų linijų – 9 metrai, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai.“ 10 lentelės pastabos 1.2 p., sumažinamas gatvės juostos plotis „kai naudojami racionali inžinerinių tinklų įrengimo būdai, efektyvesnė taršos slopinimo įranga ir būdai.“

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.“

Sklype Nr.1-8 planuojama statyti iki 8,00 m vienbučius/dvibučius pastatus.

Žemės sklypuose Nr. 1-8 projektuojamiems pastatams pagal jų naudojimo paskirtį reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius yra toks:

Vienbučių ir dvibučių pastatų paskirties grupei – 1vieta, bet ne daugiau kaip 4 būstui

Automobilių vietos ir jų kiekiai tikslinami techninio projekto rengimo metu vadovaujantis STR 2.06.04:2014 (pagal "Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius" 30 lentelę).

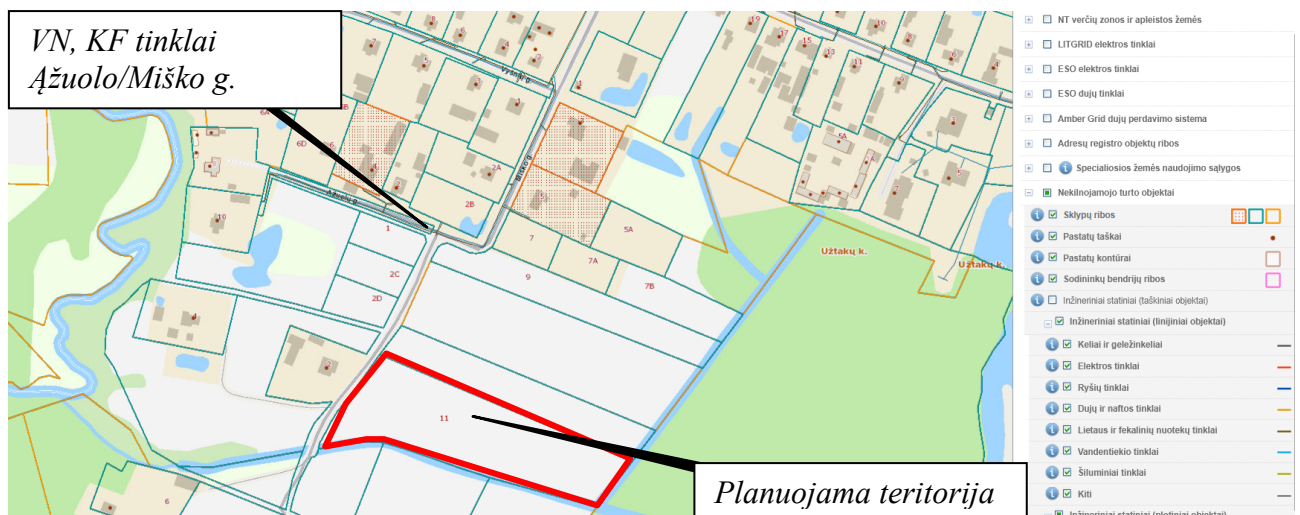
Automobilių parkavimas galimas tik savo sklypo ribose.

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 yra 5 vnt. medžių.

Vadovaujantis 2007-12-21 LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694 "Dėl viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo", 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. 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 želdinius bus numatyta atstatomoji vertė. Techniniame projekte bus tikslinamas kertamų medžių kiekis.

Vandentiekio, lietaus ir buitinių nuotekų tinklai: žemės sklypai prijungiami prie artimiausių centralizuotų vandentiekio tiekimo, buitinių nuotekų tinklų. Vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai prijungiami prie artimiausių tinklų Ažuolų/Miško gatvių sankirtoje. Lietaus nuotekos infiltruojamos į gruntą žemės sklype vejos laistymui. Ateityje įrengus centralizuotus lietaus tinklus - jungtis į juos. (Buitinių nuotekų ir lietaus tinklų prijungimo būdą spręsti techninio projekto metu). Techninio projekto metu šie sprendiniai gali būti keičiami. Ruošiant statinių techninį projektą prisijungimui prie šių tinklų projektavimo sąlygas gauti atskirai.



7 pav. Vandentiekio, buitinių nuotekų tinklų schema

Melioracijos statinių pertvarkymas atliekamas pagal pridedamą melioracijos statinių pertvarkymo projektą (Nr. 2025/061-TDP-MS). Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 92 str., melioruotoje žemėje draudžiama: 5 m atstumu nuo melioracijos griovio šlaito viršutinės briaunos, išilgai drenažo rinktuvo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 15 metrų į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos, o atsiklus bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo buvimo vietą ir parengus bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo

inžinerinių tinklų planą – po 5 metrus į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos, urbanizuotose ir (ar) urbanizuojamose teritorijose – išilgai drenažo rinktuvo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos: a) sodinti medžius ir (ar) krūmus; b) statyti statinius, įrengti įrenginius; c) įrengti nepratekamus dirbtinius vandens telkinius;

Detaliajame plane nustatoma statybos zona 5 m atstumu nuo griovio šlaito viršutinės briaunos. Naujai įrengtų drenažo rinktuvų apsaugos zona yra žemės juosta išilgai drenažo rinktuvo, kurios ribos yra po 2,5 metrus į abi puses nuo rinktuvo ašies.

Pagal pridedamą melioracijos statinių pertvarkymo projektą (Nr. 2025/061-TDP-MS) privalomos pastabos dėl melioracijos statinių pertvarkymo ir pralaidos įrengimo:

1. Melioracijos statinių pertvarkymo darbus, jų techninę priežiūrą turi atlikti įmonės, turinčios Žemės ūkio ministerijos išduotus kvalifikacijos atestatus.
2. Vykdam darbus išskiesti Žemės ūkio skyriaus atstovą.
3. Žemės ūkio skyriui pateikti kontrolinę geodezinę nuotrauką.
4. Prieš perduodant objektą eksploatacijon gauti iš rajono Žemės ūkio skyriaus pažymą apie atliktus melioracijos statinių pertvarkymo darbus.

(Nustačius neatitikimus natūroje ar vykdant melioracijos statinių pertvarkymo darbus, tai atlikti iki statybos pradžios).

Atlikus melioracijos statinių pertvarkymą, privalo būti nepažeisti trečiųjų asmenų interesai bei nedaryti įtakos planuojamai vykdyti veiklai.

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 (sprendžiama techninio projekto rengimo metu). Techninio projekto rengimo metu turi būti priimami sprendiniai užtikrinantys priešgaisrinių automobilių pravažiavimą. Kelias privažiuoti prie pastatų įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų, projektuojama 12x12 m apsisukimo aikštele akligatvyje.

Gaisro gesinimo atveju vanduo gali būti imamas iš esamų hidrantų 200 m spinduliu (ar) artimiausio atviro vandens telkinio.

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.

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.

4. TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REGLAMENTAI

SKLYPAS NR. 1 (plotas – 2180 m²)

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

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita

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

Leistinas sklype statyti pastatų aukštis – 8,0 m nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki aukščiausios pastato konstrukcijos taško

Sklypo užstatymo tankumas – 22 %

Sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40

Želdynų plotas – 25 % sklypo ploto.

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai – netaikomi

Projektuojamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos žemės sklype Nr. 1:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (2180 m²);
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) (773 m²);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) (2180m²);
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos zona (VI skyrius, septintasis skirsnis) (26 m²);
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juosta (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) (26 m²);

Projektuojami servitutai:

- „S1-1“ Servitutas (tarnaujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas sklypams Nr. 2-9 (plotas – 0,0076 ha);
- „S2-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas sklype Nr.2 (plotas – 0,0075 ha);
- „S3-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti pož. ir antžemines komunikacijas sklype Nr. 3 (plotas – 0,0075 ha);
- „S4-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti pož. ir antžemines komunikacijas sklype Nr. 4 (plotas – 0,0075 ha);
- „S5-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti pož. ir antžemines komunikacijas sklype Nr. 5 (plotas – 0,0075 ha);
- „S6-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti pož. ir antžemines komunikacijas sklype Nr. 6 (plotas – 0,0075 ha);
- „S7-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti pož. ir antžemines komunikacijas sklype Nr. 7 (plotas – 0,0039 ha);
- „S9-1“ Kelio servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku žemės sklype Nr. 9 (plotas – 0,1601 ha);
- „S9-2“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas žemės sklype Nr. 9 (plotas – 0,1601 ha);

SKLYPAS NR. 2 (plotas – 1347 m²)

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

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita

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

Leistinas sklype statyti pastatų aukštis – 8,0 m nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki aukščiausios pastato konstrukcijos taško

Sklypo užstatymo tankumas – 26 %

Sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40

Želdynų plotas – 25 % sklypo ploto.

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai – netaikomi

Projektuojamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos žemės sklype Nr. 2:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (1347 m²);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) (1347 m²);
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos zona (VI skyrius, septintasis skirsnis) (39 m²);
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juosta (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) (39 m²);

Projektuojami servitutai žemės sklype Nr. 2:

- „S2-1“ Servitutas (tarnaujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas sklypams Nr. 1, 3-9 (plotas – 0,0075 ha);
- „S1-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas sklype Nr.1 (plotas – 0,0076 ha);
- „S3-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti pož. ir antžemines komunikacijas sklype Nr. 3 (plotas – 0,0075 ha);
- „S4-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti pož. ir antžemines komunikacijas sklype Nr. 4 (plotas – 0,0075 ha);
- „S5-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti pož. ir antžemines komunikacijas sklype Nr. 5 (plotas – 0,0075 ha);
- „S6-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti pož. ir antžemines komunikacijas sklype Nr. 6 (plotas – 0,0075 ha);
- „S7-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti pož. ir antžemines komunikacijas sklype Nr. 7 (plotas – 0,0039 ha);
- „S9-1“ Kelio servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku žemės sklype Nr. 9 (plotas – 0,1601 ha);
- „S9-2“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas žemės sklype Nr. 9 (plotas – 0,1601 ha);

SKLYPAS NR. 3 (plotas – 1284 m²)

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

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita

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

Leistinas sklype statyti pastatų aukštis – 8,0 m nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki aukščiausios pastato konstrukcijos taško

Sklypo užstatymo tankumas – 27 %

Sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40

Želdynų plotas – 25 % sklypo ploto.

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai – netaikomi

Projektuojamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos žemės sklype Nr. 3:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (1284 m²);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) (1284 m²);
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos zona (VI skyrius, septintasis skirsnis) (27 m²);
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juosta (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) (27 m²);

Projektuojami servitutai žemės sklype Nr. 3:

- „S3-1“ Servitutas (tarnaujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas sklypams Nr. 1-2, 4-9 (plotas – 0,0075 ha);
- „S1-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas sklype Nr.1 (plotas – 0,0076 ha);
- „S2-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas sklype Nr.2 (plotas – 0,0075 ha);
- „S4-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti pož. ir antžemines komunikacijas sklype Nr. 4 (plotas – 0,0075 ha);
- „S5-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti pož. ir antžemines komunikacijas sklype Nr. 5 (plotas – 0,0075 ha);
- „S6-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti pož. ir antžemines komunikacijas sklype Nr. 6 (plotas – 0,0075 ha);
- „S7-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti pož. ir antžemines komunikacijas sklype Nr. 7 (plotas – 0,0039 ha);
- „S9-1“ Kelio servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku žemės sklype Nr. 9 (plotas – 0,1601 ha);
- „S9-2“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas žemės sklype Nr. 9 (plotas – 0,1601 ha);

SKLYPAS NR. 4 (plotas – 1243 m²)

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

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita

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

Leistinas sklype statyti pastatų aukštis – 8,0 m nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki aukščiausios pastato konstrukcijos taško

Sklypo užstatymo tankumas – 27 %

Sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40

Želdynų plotas – 25 % sklypo ploto.

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai – netaikomi

Projektuojamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos žemės sklype Nr. 4:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (1243 m²);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) (1243 m²);
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos zona (VI skyrius, septintasis skirsnis) (22 m²);
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juosta (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) (22 m²);

Projektuojami servitutai žemės sklype Nr. 4:

- „S4-1“ Servitutas (tarnaujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas sklypams Nr. 1-3, 5-9 (plotas – 0,0075 ha);
- „S1-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas sklype Nr.1 (plotas – 0,0076 ha);
- „S2-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas sklype Nr.2 (plotas – 0,0075 ha);
- „S3-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti pož. ir antžemines komunikacijas sklype Nr. 3 (plotas – 0,0075 ha);
- „S5-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti pož. ir antžemines komunikacijas sklype Nr. 5 (plotas – 0,0075 ha);
- „S6-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti pož. ir antžemines komunikacijas sklype Nr. 6 (plotas – 0,0075 ha);
- „S7-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti pož. ir antžemines komunikacijas sklype Nr. 7 (plotas – 0,0039 ha);
- „S9-1“ Kelio servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku žemės sklype Nr. 9 (plotas – 0,1601 ha);
- „S9-2“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas žemės sklype Nr. 9 (plotas – 0,1601 ha);

SKLYPAS NR. 5 (plotas – 1195 m²)

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

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita

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

Leistinas sklype statyti pastatų aukštis – 8,0 m nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki aukščiausios pastato konstrukcijos taško

Sklypo užstatymo tankumas – 28 %

Sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40

Želdynų plotas – 25 % sklypo ploto.

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai – netaikomi

Projektuojamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos žemės sklype Nr. 5:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (1195 m²);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) (1195 m²);
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos zona (VI skyrius, septintasis skirsnis) (36 m²);
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juosta (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) (36 m²);

Projektuojami servitutai žemės sklype Nr. 5:

- „S5-1“ Servitutas (tarnaujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas sklypams Nr. 1-4, 6-9 (plotas – 0,0075 ha);
- „S1-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas sklype Nr.1 (plotas – 0,0076 ha);
- „S2-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas sklype Nr.2 (plotas – 0,0075 ha);

- „S3-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti pož. ir antžemines komunikacijas sklype Nr. 3 (plotas – 0,0075 ha);
- „S4-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti pož. ir antžemines komunikacijas sklype Nr. 4 (plotas – 0,0075 ha);
- „S6-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti pož. ir antžemines komunikacijas sklype Nr. 6 (plotas – 0,0075 ha);
- „S7-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti pož. ir antžemines komunikacijas sklype Nr. 7 (plotas – 0,0039 ha);
- „S9-1“ Kelio servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku žemės sklype Nr. 9 (plotas – 0,1601 ha);
- „S9-2“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas žemės sklype Nr. 9 (plotas – 0,1601 ha);

SKLYPAS NR. 6 (plotas – 1122 m²)

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

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)

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

Leistinas sklype statyti pastatų aukštis – 8,0 m nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki aukščiausios pastato konstrukcijos taško

Sklypo užstatymo tankumas – 28 %

Sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40

Želdynų plotas – 25 % sklypo ploto.

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai – netaikomi

Projektuojamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos žemės sklype Nr. 6:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (1122 m²);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) (1122 m²);
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos zona (VI skyrius, septintasis skirsnis) (49 m²);
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juosta (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) (49 m²);

Projektuojami servitutai žemės sklype Nr. 6:

- „S6-1“ Servitutas (tarnaujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas sklypams Nr. 1-5, 7-9 (plotas – 0,0075 ha);
- „S1-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas sklype Nr.1 (plotas – 0,0076 ha);
- „S2-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas sklype Nr.2 (plotas – 0,0075 ha);
- „S3-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti pož. ir antžemines komunikacijas sklype Nr. 3 (plotas – 0,0075 ha);
- „S4-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti pož. ir antžemines komunikacijas sklype Nr. 4 (plotas – 0,0075 ha);
- „S5-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti pož. ir antžemines komunikacijas sklype Nr. 5 (plotas – 0,0075 ha);
- „S7-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti pož. ir

antžemines komunikacijas sklype Nr. 7 (plotas – 0,0039 ha);

- „S9-1“ Kelio servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku žemės sklype Nr. 9 (plotas – 0,1601 ha);
- „S9-2“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas žemės sklype Nr. 9 (plotas – 0,1601 ha);

SKLYPAS NR. 7 (plotas – 1003 m²)

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

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita

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

Leistinas sklype statyti pastatų aukštis – 8,0 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

Projektuojamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos žemės sklype Nr. 7:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (1003 m²);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) (1003 m²);
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos zona (VI skyrius, septintasis skirsnis) (39 m²);
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juosta (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) (39 m²);

Projektuojami servitutai žemės sklype Nr. 7:

- „S7-1“ Servitutas (tarnaujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas sklypams Nr. 1-6, 8-9 (plotas – 0,0039 ha);
- „S1-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas sklype Nr.1 (plotas – 0,0076 ha);
- „S2-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas sklype Nr.2 (plotas – 0,0075 ha);
- „S3-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti pož. ir antžemines komunikacijas sklype Nr. 3 (plotas – 0,0075 ha);
- „S4-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti pož. ir antžemines komunikacijas sklype Nr. 4 (plotas – 0,0075 ha);
- „S5-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti pož. ir antžemines komunikacijas sklype Nr. 5 (plotas – 0,0075 ha);
- „S6-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti pož. ir antžemines komunikacijas sklype Nr. 6 (plotas – 0,0075 ha);
- „S9-1“ Kelio servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku žemės sklype Nr. 9 (plotas – 0,1601 ha);
- „S9-2“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas žemės sklype Nr. 9 (plotas – 0,1601 ha);

SKLYPAS NR. 8 (plotas – 1825 m²)

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

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)

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

Leistinas sklype statyti pastatų aukštis – 8,0 m nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki aukščiausios pastato konstrukcijos taško

Sklypo užstatymo tankumas – 23 %

Sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40

Želdynų plotas – 25 % sklypo ploto.

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai – netaikomi

Projektuojamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos žemės sklype Nr. 8:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (1825 m²);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) (1825 m²);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos zona (VI skyrius, septintasis skirsnis) (77 m²);
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juosta (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) (77 m²);

Projektuojami servitutai žemės sklype Nr. 8:

- „S1-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas sklype Nr.1 (plotas – 0,0076 ha);
- „S2-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas sklype Nr.2 (plotas – 0,0075 ha);
- „S3-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti pož. ir antžemines komunikacijas sklype Nr. 3 (plotas – 0,0075 ha);
- „S4-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti pož. ir antžemines komunikacijas sklype Nr. 4 (plotas – 0,0075 ha);
- „S5-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti pož. ir antžemines komunikacijas sklype Nr. 5 (plotas – 0,0075 ha);
- „S6-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti pož. ir antžemines komunikacijas sklype Nr. 6 (plotas – 0,0075 ha);
- „S7-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti pož. ir antžemines komunikacijas sklype Nr. 7 (plotas – 0,0039 ha);
- „S9-1“ Kelio servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku žemės sklype Nr. 9 (plotas – 0,1601 ha);
- „S9-2“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas žemės sklype Nr. 9 (plotas – 0,1601 ha);

SKLYPAS NR. 9 (plotas – 1601 m²)

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

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita

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

Leistinas sklype statyti pastatų aukštis – nenustatomas

Sklypo užstatymo tankumas – nenustatomas

Sklypo užstatymo intensyvumas – nenustatomas

Želdynų plotas – nenustatomas

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai – netaikomi

Projektuojamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos žemės sklype Nr. 9:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (1601 m²);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) (1601 m²);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) (91 m²);

Projektuojami servitutai žemės sklype Nr. 9:

- „S9-1“ Kelio servitutas (tarnaujantis daiktas) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku žemės sklypams Nr. 1-8 (plotas – 0,1601 ha);
- „S9-2“ Servitutas (tarnaujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas žemės sklypams Nr. 1-8 (plotas – 0,1601 ha);
- „S1-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas sklype Nr.1 (plotas – 0,0076 ha);
- „S2-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas sklype Nr.2 (plotas – 0,0075 ha);
- „S3-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti pož. ir antžemines komunikacijas sklype Nr. 3 (plotas – 0,0075 ha);
- „S4-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti pož. ir antžemines komunikacijas sklype Nr. 4 (plotas – 0,0075 ha);
- „S5-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti pož. ir antžemines komunikacijas sklype Nr. 5 (plotas – 0,0075 ha);
- „S6-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti pož. ir antžemines komunikacijas sklype Nr. 6 (plotas – 0,0075 ha);
- „S7-1“ Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti pož. ir antžemines komunikacijas sklype Nr. 7 (plotas – 0,0039 ha);

Detalusis planas parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo, kitais įstatymais ir poįstatyminiais aktais, normatyviniais dokumentais. Projektas atitinka aplinkosauginius, higieninius ir priešgaisrinius reikalavimus. Detalųjį planą keisti ar jo sprendinius koreguoti galima tik Teritorijų planavimo įstatyme numatyta tvarka.

PV A 2015

Justina Mačiukėnaitė

