

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

Detalusis planas rengiamas remiantis:

- Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. vasario 13 d. įsakymu Nr. V1E-116 „Dėl pritarimo pasiūlymui inicijuoti urbanizuojamos teritorijos Kaišiadorių m., Kaišiadorių m. sen., Kaišiadorių r. sav., detaliojo plano rengimą“;
- Kaišiadorių rajono savivaldybės mero 2025-03-26 potvarkiu Nr. V16E-325 „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 direktoriaus 2025-03-28 įsakymu nr. V1E-244 „Dėl urbanizuojamos teritorijos Ažuolyno g., Kaišiadorių m., Kaišiadorių m. sen., Kaišiadorių r. sav., detaliojo plano rengimo planavimo darbų programos patvirtinimo“;
- Teritorijų planavimo proceso 2025-04-08 iniciavimo sutartimi Nr. SUT(E)-94;
- 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

Nagrinėjama teritorija

Nagrinėjama teritorija yra Kaišiadorių miesto pietinėje dalyje, besivystančiame individualių gyvenamųjų namų rajone, šiek tiek atokiau, tačiau netoli miesto centro. Nagrinėjama teritorija apima iniciatoriui priklausančią sklypą kadastro Nr. 4918/0065:564, Lietuvos Respublikai priklausančią sklypą kadastro Nr. 4918/0065:544 bei laisvą, sklypu nesuformuotą valstybinę žemę tarp Lomenos upės ir pirmos eilės privačių sklypų vakaruose. Teritorija yra urbanizuojamoje ir urbanizuotoje aplinkoje, gyvenamųjų namų apsuptyje, strategiškai patogioje vietoje, ribojasi su privačiais sklypais, vienu Lietuvos Respublikai priklausančiu žemės sklypu ir laisva valstybės žeme.

Apibendrinant – į nagrinėjamą teritoriją, be iniciatoriaus sklypo ir Lietuvos Respublikai priklausančio infrastruktūrai skirtą sklypo, daugiau įregistruotų sklypų nepatenka.

Teritorija neužstatyta, apaugusi krūmynais ir laukine pieva. Teritorija pietuose ribojasi su melioracijos grioviu, vakarine – su privačiais, namų valdos sklypais, rytine – su 4m pločio komunikaciniu koridoriumi valstybės žemėje, šiaurine – su Ažuolyno gatve. Teritoriją kerta Lomenos upė (dalina kanalizuota), kurios vaga sutampa su iniciatoriaus sklypo vakarine riba. Dalis teritorijos melioruota. Reljefas palengva žemėja

melioracijos griovio ir Lomenos upės link. Aukščių skirtumas priešingose teritorijos pusėse - ~2m. Į rytus ir vakarus nuo planuojamos teritorijos, palei Ažuolyno gatvę driekiasi vienbučių/dvibučių gyvenamųjų namų kvartalai. Privažiavimas prie teritorijos – Ažuolyno gatve. Ažuolyno gatvė ties planuojama teritorija eina laisvoje valstybės žemėje, bet tarp iniciatoriaus sklypo ir gatvės koridoriaus įsiterpęs valstybinis sklypas 4918/0065:571, kuris skirtas infrastruktūrai plėtoti. Prie teritorijos yra visa būtina inžinerinė infrastruktūra – vandentiekis, buitinės nuotekos, elektra. Kiek atokiau - ryšiai.

Teritorija į saugomas teritorijas nepatenka. Vadovaujantis topografinės nuotraukos ir ortofoto duomenimis, laisvoje valstybės žemėje, sklype kadastro Nr. 4918/0065:544 bei sklypo kadastro Nr. 4918/0065:543 dalyje palei melioracijos griovį matomi želdiniai.

Nagrinėjama teritorija išsidėsčiusi ramiame Kaišiadorių priemiestyje, kuriame kuriasi ekstensyvaus užstatymo individualių namų kvartalai. Jokių pramonės, komunalinių įmonių ar kitų taršos šaltinių netoliese nėra. Inžinerinė infrastruktūra išvystyta – centralizuotas vandentiekis ir buitinių nuotekų tinklai leidžia nuotekas tvarkyti šiuolaikiškai, be nepageidaujamo poveikio ir rizikų aplinkai. Viena kraštine teritorija ribojasi su mišku, kas užtikrina sveiką aplinką ir švarų orą. Dėl išvardintų aplinkybių prielaidų dėl nepageidaujamų ar normas viršijančių kvapų, taršos ar triukšmo nei nagrinėjamoje teritorijoje, nei planuojamame sklype nėra, papildomi tyrimai ar vertinimai neatliekami.

Planuojama teritorija

Duomenys apie sklypą:

- Sklypas registro Nr. 44/2799303, kadastro Nr. 4918/0065:543:

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: žemės ūkio, plotas: 1,5775 ha (pagal kadastrinius matavimus), adresas: Kaišiadorių m. Sklypas nuosavybės teise priklauso fiziniam asmeniui;

Įregistruoti apribojimai naudotis sklypu:

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

Gautos atskirų institucijų planavimo sąlygos detaliojo plano rengimui:

- AB "Energijos skirstymo operatorius" planavimo sąlygos Nr. REG34972781;
- Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos Nr. REG35272743;
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos planavimo sąlygos Nr. REG35470910;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento planavimo sąlygos Nr. REG35014696;
- Telia Lietuva, AB planavimo sąlygos Nr. REG35021668;

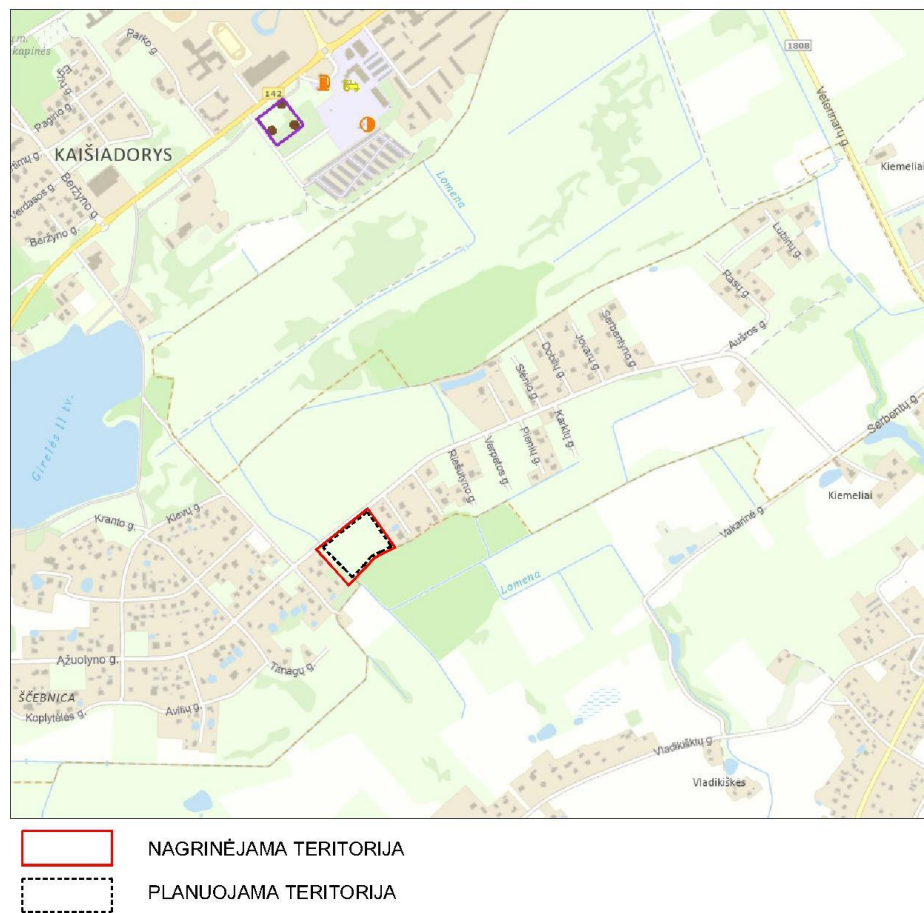
Uždaroji akcinė bendrovė "Kaišiadorių vandenys" ir Kaišiadorių rajono savivaldybės administracija per nustatytą terminą sąlygų detaliojo plano rengimui nepateikė.

Planuojamas sklypas į naudingų iškasenų teritorijas nepatenka (žr. schemą Nr. 1).



Pav. 1 – ištrauka Geologijos tarnybos duomenų bazės

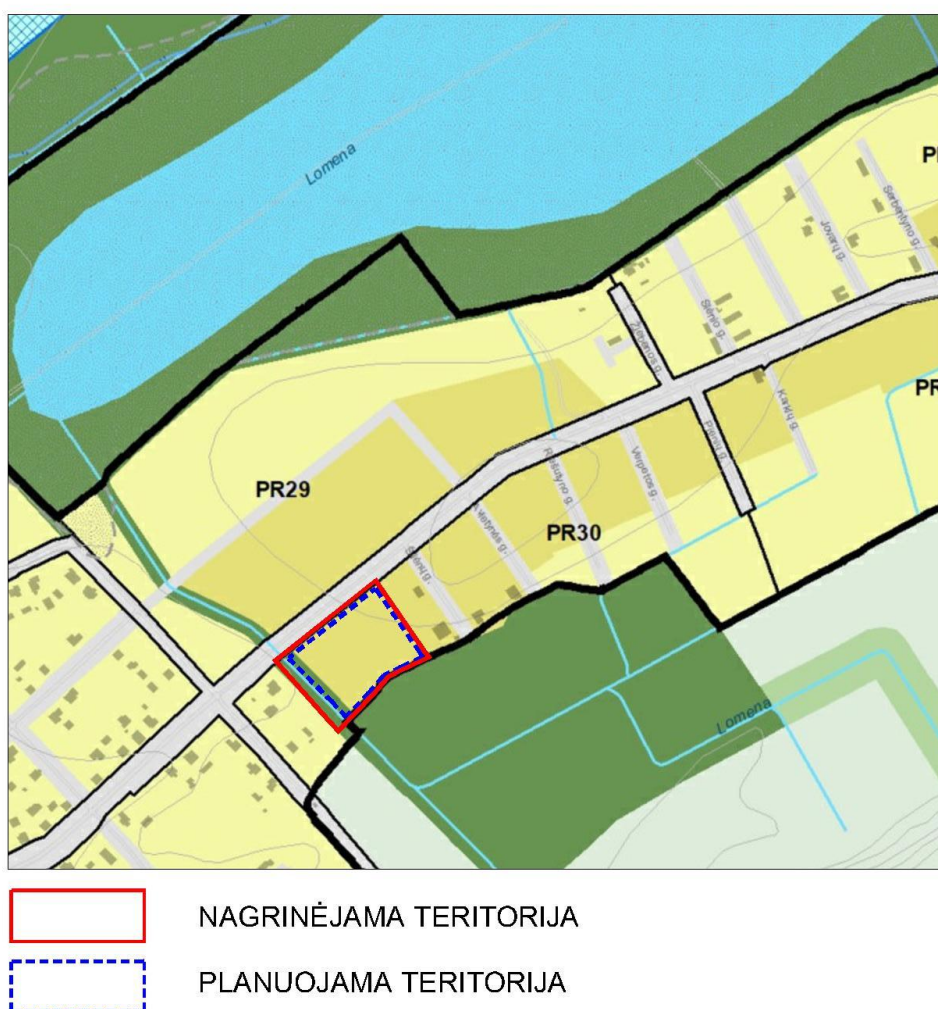
Teritorijoje ar greta jos potencialių taršos židinių nėra (Schema Nr. 2).



Pav. 2 – ištrauka iš taršos objektų žemėlapis

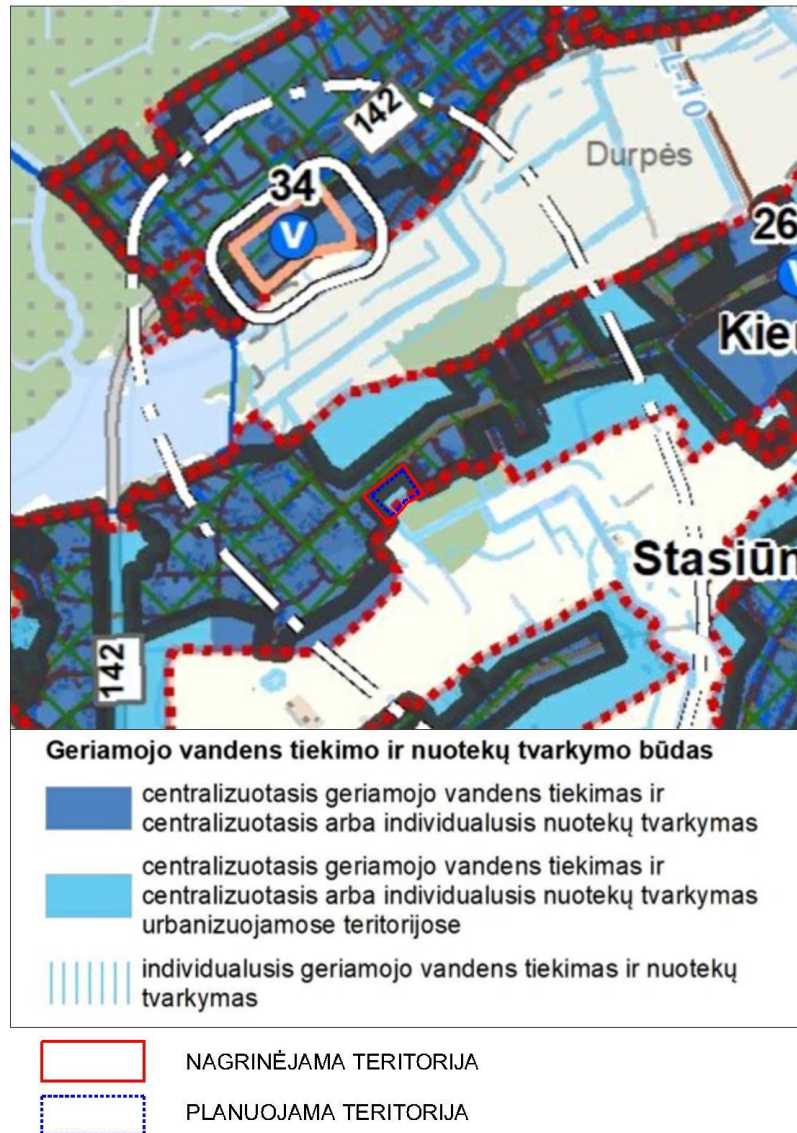
SAŠAJA SU AUKŠTESNIO IR ATITINKAMO LYGMENS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAIS

- Kaišiadorių miesto teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniuose didžioji planuojamo sklypo dalis patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo zoną, kuriose vienbučių ir dvibučių gyv. namų statyba yra leistina veikla, o sklypo dalis išilgai Lomenos upės ir kitapus Lomenos upės esanti nagrinėjamos teritorijos dalis - į intensyviai naudojamų želdynų zoną (Schema Nr. 3).



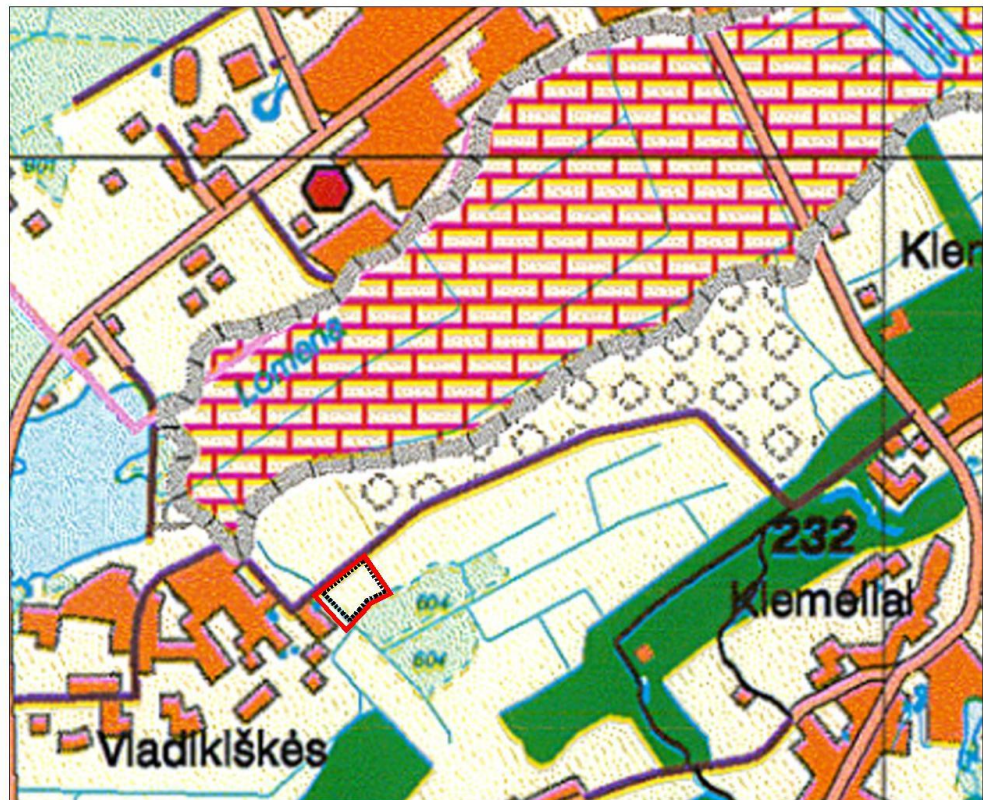
Pav. 3 – ištrauka iš Kaišiadorių m. BP

- 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. 4).



Pav. 4 – ištrauka iš Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialiojo plano

- Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schemoje nagrinėjama teritorija neišskirta (Schema Nr. 5).



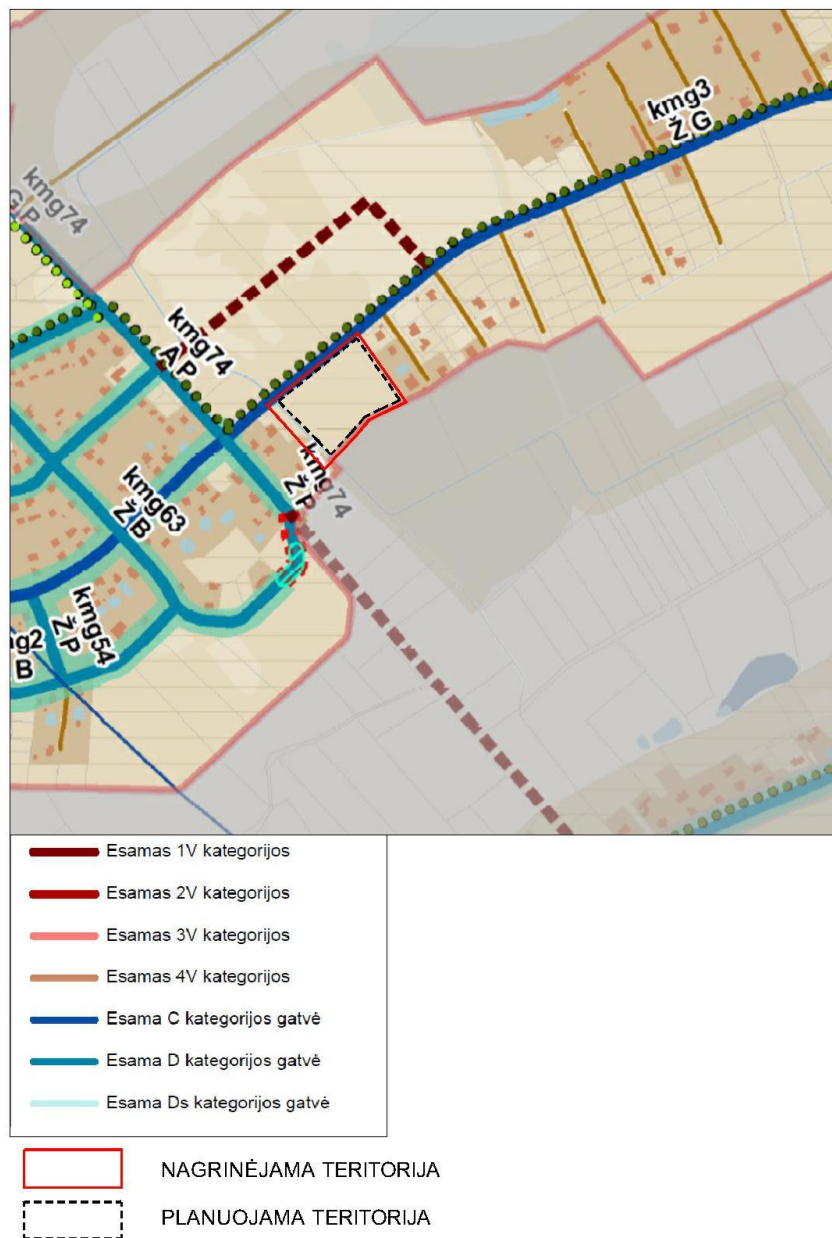
NAGRINĖJAMA TERITORIJA



PLANUOJAMA TERITORIJA

Pav. 5 – ištrauka iš miškų išdėstymo žemėtvarkos schemos

- Nacionalinio lygmens autoturizmo specialiojo plano sprendiniai įtakos nagrinėjamai teritorijai neturi;
- Kaišiadorių miesto ir Stasiūnų gyvenvietės šilumos ūkio specialiojo plano keitimo sprendiniuose nagrinėjama teritorija 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. 6), plotis tarp raudonųjų linijų pagal STR „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 33 p. – 20m.



Pav. 6 – ištrauka iš Vietinės reikšmės kelių Kaišiadorių rajone specialiojo plano

Inventorizuotų saugotinių želdinių planuojamame sklype registruota nėra, tačiau ortofoto duomenų bazėje bei toponuotraukoje želdiniai matosi ruože palei melioracijos griovį (planuojamoje teritorijoje), taip pat kitapus Lomenos upės ir prie Ažuolyno gatvės (nagrinėjamoje teritorijoje).

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

Detaliuoju planu keičiama sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis į kitą, jis dalinamas į 14 sklypų, devyniems nustatant naudojimo būdą – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos, trims - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos ir rekreacinės teritorijas, dviems sklypams - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijas. Taip pat nustatomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo bei statybos reglamentai, aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai bei reikiami servitutai.

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 10m pločio D kategorijos kvartalinių akligatvių, kurių plotis pilnai atitinka kvartalo poreikius. Akligatvių pabaigoje suplanuotos 12x12m apsisukimo aikštelės. 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.

Įgyvendinant Kaišiadorių m. sav. teritorijos bendrojo plano sprendinius, ruožas išilgai Lomenos upės skiriamas rekreacijai. Nustatomi servitutai būsimiems kvartalo gyventojams bei visuomenei netrukdomai naudotis šia zona. Pilna apimtimi įgyvendinus bendrojo plano sprendinius, teritorija išilgai Lomenos upės turėtų apsiungti į bendrą sistemą, kuri sudarys sąlygas žmonėms naudotis upės pakrantėmis rekreaciniais tikslais.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022 m. rugsėjo 2 d. įsakymo Nr. D1-293 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymo Nr. 540 „Dėl Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (toliau – Aprašas) pakeitimo“ preambulės 2.2 papunkčio nuostatomis, sprendiniai, susiję su veiklos reglamentavimu paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose ir paviršinių vandens telkinių pakrančių apsaugos juostose negali būti koreguojami ar tikslinami ir turi būti paliekami tokie pat, kaip patvirtintuose teritorijų planavimo dokumentuose ir (ar) žemės valdos projektuose arba statinių projektuose, kai išduotas statybą leidžiantis dokumentas, kol teisės aktų nustatyta tvarka nėra patvirtintas žemėlapis ir (ar) schema, kuriuose nustatomos paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos. Aprašo reikalavimai taikomi tik Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 6 straipsnio 1 dalies 6 punkte nurodytam planui, žemėlapiui ir (ar) schemai rengti, ir negali būti taikomas rengiant teritorijų planavimo dokumentus. Įvertinus tai, jog minėtas planas, žemėlapis ir (ar) schema nepatvirtintas įstatymų nustatyta tvarka, jo duomenys negali būti naudojami ir perkeliama rengiant teritorijų planavimo dokumentus. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 99 ir 100 straipsnių nuostatomis planuojamai teritorijai specialioji žemės naudojimo sąlyga dėl paviršinio vandens telkinio Lomenos upės (id. Nr. 12010940) apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos bus patikslinta ir nustatyta įstatymų nustatyta tvarka, kai bus patvirtintas minėtas žemėlapis.

Rengiamame detalajame plane paviršinio vandens telkinio apsaugos zona ir pakrantės apsaugos juosta nenustatoma ir nekeičiama, o paliekama tokia, kokia buvo nustatyta ir įregistruota žemės sklypui kad. Nr. 4918/0065:543 Nekilnojamojo turto registre (405 m² ploto), t. y. 5 m nuo Lomenos upės šlaito briaunos (vadovaujantis nepatvirtinto žemėlapio duomenimis Lomenos upei nustatoma 3 m apsaugos zona ir pakrantės apsaugos juosta), dalis Lomenos upės planuojamoje teritorijoje yra sukanalizuoja. Planuojama statinių statybos zona ir statybos riba nuo Lomenos upės planuojama už apytiksliai 10 metrų nuo Lomenos upės šlaito briaunos ir į paviršinio vandens telkinio apsaugos zoną bei pakrantės apsaugos juostą nepatenka. Detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 99 ir 100 straipsnių nuostatų.

Planuojamo sklypo pietinė dalis (išilgai Lomenos upės) patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Šioje zonoje suplanuoti trys sklypai – Nr. 10, 11 ir 12. Sklype Nr. 12 statybinė zona numatyta už gamtinio karkaso ribos, sklypuose Nr. 10 ir 11 – karkaso teritorijoje arba dalinai joje. Bendras šių trijų sklypų plotas ~0,535 ha, į karkaso teritoriją

patenkanti ploto dalis ~0,438 ha, tad kompaktiškai užstatyta teritorija, kaip tai apibrėžiama Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnyje, gamtinio karkaso zonoje neformuojama, teisės aktų nuostatos nepažeidžiamos.

Duomenys apie sklypus

- **Sklypas Nr. 1.** Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas ~901 kv. m.; leistinas maksimalus užstatymo tankis 30 proc., intensyvumas – 0,4. Maksimalus aukštingumas 12m (iki 3 aukštų). Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 25 proc. Sklypui nustatomi apribojimai:
 1. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 2. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- **Sklypas Nr. 2.** Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas ~826 kv. m.; leistinas maksimalus užstatymo tankis 31 proc., intensyvumas – 0,4. Maksimalus aukštingumas 12m (iki 3 aukštų). Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 25 proc. Sklypui nustatomi apribojimai:
 1. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 2. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- **Sklypas Nr. 3.** Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas ~1562 kv. m.; leistinas maksimalus užstatymo tankis 25 proc., intensyvumas – 0,4. Maksimalus aukštingumas 12m (iki 3 aukštų). Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 25 proc. Sklypui nustatomi apribojimai:
 1. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 2. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- **Sklypas Nr. 4.** Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas ~1398 kv. m.; leistinas maksimalus užstatymo tankis 26 proc., intensyvumas – 0,4. Maksimalus aukštingumas 12m (iki 3 aukštų). Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 25 proc. Sklypui nustatomi apribojimai:
 1. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 2. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- **Sklypas Nr. 5.** Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas ~766 kv. m.; leistinas maksimalus užstatymo tankis 32 proc., intensyvumas – 0,4. Maksimalus aukštingumas 12m (iki 3 aukštų). Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 25 proc. Sklypui nustatomi apribojimai:
 1. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

2. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- **Sklypas Nr. 6.** Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas ~778 kv. m.; leistinas maksimalus užstatymo tankis 32 proc., intensyvumas – 0,4. Maksimalus aukštingumas 12m (iki 3 aukštų). Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 25 proc. Sklypui nustatomi apribojimai:
 - 1. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 - 2. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
 - **Sklypas Nr. 7.** Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas ~782 kv. m.; leistinas maksimalus užstatymo tankis 32 proc., intensyvumas – 0,4. Maksimalus aukštingumas 12m (iki 3 aukštų). Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 25 proc. Sklypui nustatomi apribojimai:
 - 1. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 - 2. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
 - **Sklypas Nr. 8.** Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas ~770 kv. m.; leistinas maksimalus užstatymo tankis 32 proc., intensyvumas – 0,4. Maksimalus aukštingumas 12m (iki 3 aukštų). Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 25 proc. Sklypui nustatomi apribojimai:
 - 1. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 - 2. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
 - **Sklypas Nr. 9.** Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas ~1394 kv. m.; leistinas maksimalus užstatymo tankis 26 proc., intensyvumas – 0,4. Maksimalus aukštingumas 12m (iki 3 aukštų). Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 25 proc. Sklypui nustatomi apribojimai:
 - 1. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 - **Sklypas Nr. 10.** Plotas ~2445 kv. m. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (~1802 kv. m.), rekreacinės teritorijos (643 kv. m.); Statyba numatoma tik sklypo dalyje, skirtai vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai. Leistinas maksimalus užstatymo tankis 23 proc., intensyvumas – 0,4. Maksimalus aukštingumas 12m (iki 3 aukštų). Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo reglamentinės zonos (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos/rekreacinės teritorijos) – 50/50 proc. Sklypui nustatomi apribojimai:
 - Vienbučių ir dvibučių gyv. Pastatų teritorijai - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 - Rekreacinei teritorijai- 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).

- **Sklypas Nr. 11.** Plotas ~1399 kv. m. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (~1037 kv. m.), rekreacinės teritorijos (362 kv. m.); Statyba numatoma tik sklypo dalyje, skirtai vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai. Leistinas maksimalus užstatymo tankis 29 proc., intensyvumas – 0,4. Maksimalus aukštingumas 12m (iki 3 aukštų). Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo reglamentinės zonos (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos/rekreacinės teritorijos) – 50/50 proc. Sklypui nustatomi apribojimai:

Vienbučių ir dvibučių gyv. Pastatų teritorijai - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

Rekreacinei teritorijai- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

- **Sklypas Nr. 12.** Plotas ~1506 kv. m. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (~1144 kv. m.), rekreacinės teritorijos (362 kv. m.); Statyba numatoma tik sklypo dalyje, skirtai vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai. Leistinas maksimalus užstatymo tankis 28 proc., intensyvumas – 0,4. Maksimalus aukštingumas 12m (iki 3 aukštų). Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo reglamentinės zonos (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos/rekreacinės teritorijos) – 50/50 proc. Sklypui nustatomi apribojimai:

Vienbučių ir dvibučių gyv. Pastatų teritorijai - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

Rekreacinei teritorijai- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

- **Sklypas Nr. 13.** Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; plotas ~624 kv. m.; Tai kvartalinis akligatvis su apsisukimo aikštele jo gale. Sklypui nustatomi apribojimai:

1. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

- **Sklypas Nr. 14.** Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; plotas ~624 kv. m.; Tai kvartalinis akligatvis su apsisukimo aikštele jo gale. Sklypui nustatomi apribojimai:

1. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

2. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);

Kadangi detaliuoju planu sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis keičiama iš žemės ūkio paskirties į kitą, sklypas yra nedidelis, žemės ūkio veiklai netinkamas, įsiterpęs į urbanizuotas ir urbanizuojamas teritorijas, yra Kaišiadorių m. sav. teritorijos bendruoju planu nustatytoje miesto plėtros zonoje ir žemės ūkio veiklai nebebus naudojamas, dokumentuose įregistruotą apribojimą "Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose" siūloma naikinti.

Sklypų užstatymas

Viso detaliuoju planu planuojama 14 sklypų: du – infrastruktūros paskirties, likę – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybai (trims sklypams, vadovaujantis galiojančio Kaišiadorių m. sav. Teritorijos bendrojo plano reglamentais nustatomas papildomas naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos), 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 – ~760-2500 kv. m. ploto, stačiakampio arba artimos jam formos, išdėstyti abipus kvartalinių akligatvių. 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 5m atstumu.

Projektuojant užstatymą, būtina formuoti vieningas kvartalinių gatvių užstatymo linijas.

Detaliajame plane nustatyti šie pagrindiniai reglamentai:

Leistinas užstatymo tankis sklypuose 23-32 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. Tiek į rytus, tiek į vakarus nuo planuojamo sklypo driekiasi individualių namų kvartalai. 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, paviršinės nuotekos išleidžiamos į melioracijos griovį (esant poreikiui – valomos), 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, tad emisijų į orą sprendiniai nelems. Planuojama gyvenamoji teritorija pavojaus aplinkai nekelia, kenksmingų teršalų, triukšmo, dulkių tokia veikla nesukelia. Kvartinės 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 sukeltą triukšmą – 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

Detaliuoju planu suplanuoti septyni servitutai:

Servitutas sklype Nr. 12 (brėžinyje – S1):

Tarnaujantis servitutas sklypams Nr. 1-11 ir visuomenės poreikiams- teisė ribotai naudotis žemės sklypo dalimi kitais tikslais (prieiti prie vandens telkinio) - 212.

Servitutas sklype Nr. 11 (brėžinyje – S2):

Tarnaujantis servitutas sklypams Nr. 1-11 ir visuomenės poreikiams- teisė ribotai naudotis žemės sklypo dalimi kitais tikslais (prieiti prie vandens telkinio) - 212.

Servitutas sklype Nr. 10 (brėžinyje – S3):

Tarnaujantis servitutas sklypams Nr. 1-11 ir visuomenės poreikiams- teisė ribotai naudotis žemės sklypo dalimi kitais tikslais (prieiti prie vandens telkinio) - 212.

Servitutas sklype Nr. 10 (brėžinyje – S4):

Projektuojamas servitutas sklypams Nr. 7,8,9,11,12 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas) - 222.

Servitutas sklype Nr. 4 (brėžinyje – S5):

Projektuojamas servitutas sklypams Nr. 1,2,3,5,6 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas) - 222.

Servitutas sklype Nr. 13 (brėžinyje – S6):

- *Projektuojamas servitutas sklypams Nr. 7-12 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas, kodas 222.*
- *Projektuojamas servitutas sklypams Nr. 7-12- teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku, kodas 215.*

Servitutas sklype Nr. 14 (brėžinyje – S7):

- *Projektuojamas servitutas sklypams Nr. 1-6 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas, kodas 222.*
- *Projektuojamas servitutas sklypams Nr. 1-6 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku, kodas 215.*

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). Sklypuose, kuriems nustatomi du naudojimo būdai ir kurie patenka į gamtinio karkaso teritoriją (Nr. 10,11,12), privalomas želdynų plotas diferencijuotas – atitinkamai 50% ir 50% (vienbučių ir dvibučių gyv. Namų statybos dalyje/ rekreacinių teritorijų dalyje). Planuojant želdynus, vadovautis LR Želdynų įstatymo nuostatomis.

Išilgai Lomenos upės suprojektuoti servitutai, užtikrinantys visuomenei priėjimą prie Lomenos upės.

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). Kadangi vandentvarkos tinklus eksploatuojanti organizacija planavimo sąlygų nepateikė, sprendiniai detalajame plane pavaizduoti principiniai ir bus tikslinami. Buitinių nuotekų siurblinės reikalingumas bus sprendžiamas techniniame projekte. Paaiškėjus, jog siurblinė reikalinga, servitutai jos eksploatavimui bus įforminti atskirai. 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 gaisrinių hidrantų, įrengtų Ažuolyno gatvėje. Artimiausias hidrantas – tiesiai priešais sklypą.

Prie sklypų bus privažiuojama suprojektuotomis kvartalinėmis gatvėmis. Važiuojamosios dalies plotis – 5,5m., abiejų pabaigoje numatytos apsisukimo aikštelės 12x12m

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

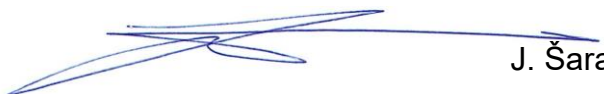
Detaliojo plano sprendiniai neigiamų socialinių, ekonominių pasekmių, žalingo poveikio aplinkiniam užstatymui bei gamtos vertybėms neturės. Jie taip pat nepažeis trečiųjų asmenų interesų. Pastčius planuojamoje teritorijoje gyvenamuosius namus, bus sutvarkyta aplinka, įrengtas gerbūvis, priklausomieji želdynai, pratęstas vieningas, tvarkingas teritorijos užstatymas vienbučiais ir/arba dvibučiais gyvenamaisiais namais, kaip tai numatyta Kaišiadorių miesto bendrajame plane bei užtikrinta galimybė visuomenei patekti prie Lomenos upės.

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, saugotinių gamtos objektų nėra.

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

PV



J. Šarakauskas