

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

Detalusis planas rengiamas remiantis:

- Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. balandžio 30 d. įsakymu Nr. V1E-314 „Dėl pritarimo pasiūlymui inicijuoti urbanizuojamos teritorijos Kaišiadorių m., Kaišiadorių m. sen., Kaišiadorių r. sav., detaliojo plano rengimą“;
- Kaišiadorių rajono savivaldybės mero 2025-05-29 potvarkiu Nr. V16E-558 „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 2025-06-17 įsakymu Nr. V1E-473 „Dėl urbanizuojamos teritorijos Ažuolyno g., Kaišiadorių m., Kaišiadorių m. sen., Kaišiadorių r. sav., apimančios žemės sklypą kadastro Nr. 4918/0065:540 ir gretimas valstybinės žemės teritorijas detaliojo plano rengimo planavimo darbų programos patvirtinimo“;
- Teritorijų planavimo proceso 2025-06-25 iniciavimo sutartimi Nr. SUT(E)-198;
- Planavimo organizatoriaus patvirtinta planavimo darbų programa;

Planavimo organizatorius – Kaišiadorių r. sav. administracijos direktorius.

Planavimo iniciatorius – UAB „STM projektai“.

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. 4918/0065:540 bei dalį Lietuvos Respublikai priklausančio sklypo kadastro Nr. 4918/0065:571. Teritorija yra urbanizuojamoje ir urbanizuotoje aplinkoje, gyvenamųjų namų apsuptyje, strategiškai patogioje, lengvai pasiekiamoje vietoje, ribojasi su privačiais sklypais ir vienu Lietuvos Respublikai priklausančiu žemės sklypu. Infrastruktūra išvystyta – Ažuolyno gatvė asfaltuota, joje pakloti vandentvarkos tinklai, elektra, ryšiai, įrengti gaisriniai hidrantai, gatvės apšvietimas.

Teritorija neužstatyta, apaugusi laukine pieva. Sklype auga 20 medžių – ąžuolų ir beržų. Medžiai inventorizuoti, nustatyta jų vertė. Teritorija šiaurėje ribojasi su melioracijos grioviu, vakaruose – su Lomenos upe, rytine – su dideliu, privačiu žemės ūkio paskirties sklypu, pietine – su Ažuolyno gatve. Dalis teritorijos melioruota, tačiau bendro naudojimo rinktuvų nėra, visi rinktuvai prasideda planuojamame sklype. Reljefas palengva žemėja melioracijos griovio ir Lomenos upės link. Aukščių skirtumas

priešingose teritorijos pusėse - ~5m. Į rytus ir vakarus nuo planuojamos teritorijos, palei Ažuolyno gatvę (abejose jos pusėse) 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, šiaurine kraštine ribojasi su išžvalgytu durpių telkiniu bei patenka į Kaišiadorių vandenvietės (II gr.) III VAZ teritoriją.

Planuojama teritorija

Duomenys apie sklypą:

- Sklypas registro Nr. 44/2799219, kadastro Nr. 4918/0065:540:

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: žemės ūkio, plotas: 4,3638 ha (pagal kadastrinius matavimus), adresas: Kaišiadorių m. Sklypas nuosavybės teise priklauso UAB "STM projektai";

Įregistruoti apribojimai naudotis sklypu:

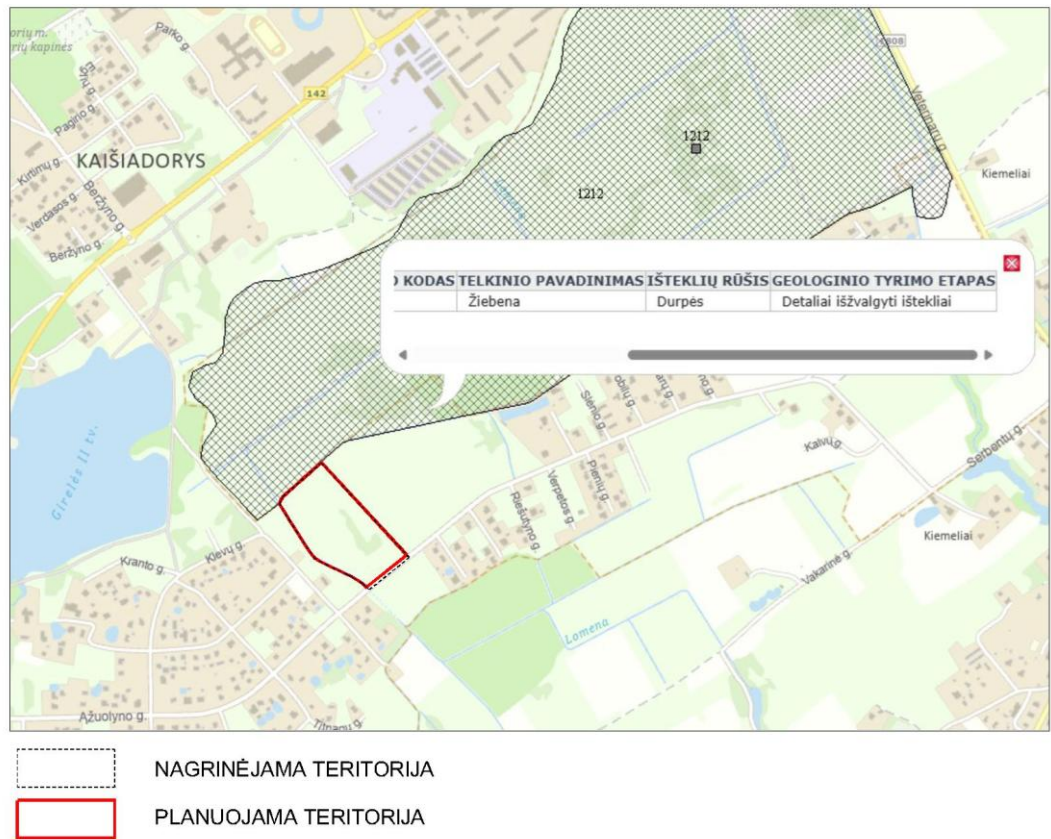
- Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis);
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis);
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Gautos atskirų institucijų planavimo sąlygos detaliojo plano rengimui:

- AB "Energijos skirstymo operatorius" planavimo sąlygos Nr. REG36966273;
- Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos Nr. REG38357797;
- UAB "Kaišiadorių vandenys" planavimo sąlygos Nr. REG37443974
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos planavimo sąlygos Nr. REG37485019;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento planavimo sąlygos Nr. REG37178803;
- Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos planavimo sąlygos Nr. REG37094942;
- Telia Lietuva, AB planavimo sąlygos Nr. REG36969480;

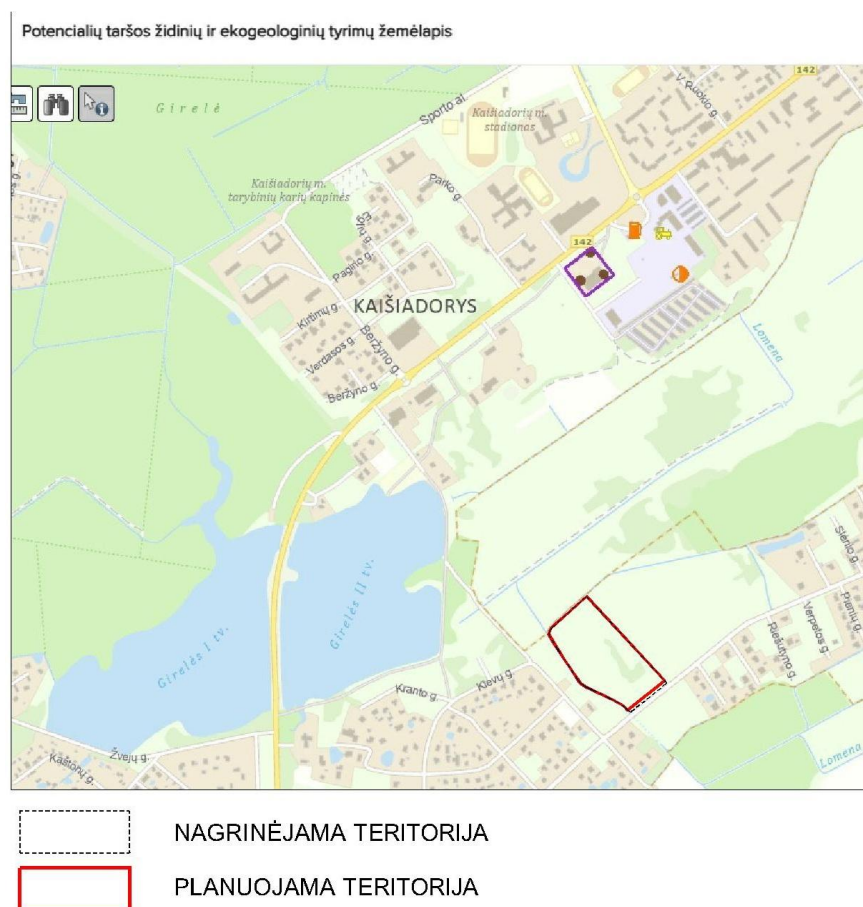
Planuojamas sklypas į naudingų iškasenų teritorijas nepatenka (žr. schemą Nr.

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

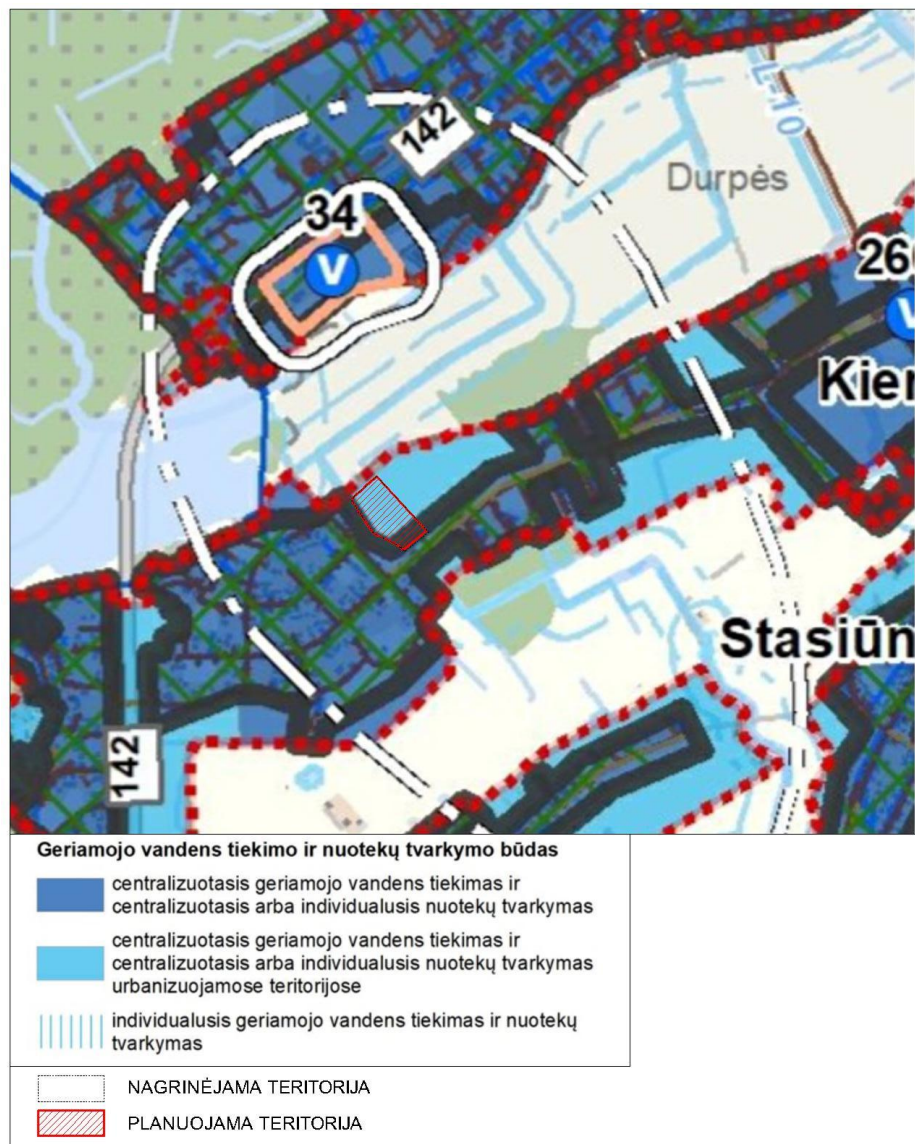
SĄSAJA SU AUKŠTESNIO IR ATITINKAMO LYGMENS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAIS

- Kaišiadorių miesto teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniuose maždaug pusė planuojamo sklypo patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo zoną, pusė – į mažo užstatymo intensyvumo zoną. Abejose vienbučių ir dvibučių gyv. namų statyba yra leistina veikla. Siauras sklypo ruožas išilgai Lomenos upės patenka į intensyviai naudojamų želdynų zoną. Sklypą kerta bendrajame plane numatyta perspektyvinė gatvė. Dėl abejotino šios gatvės reikalingumo ir ribotų galimybių ją įrengti, kreiptasi į Kaišiadorių r. sav. administraciją dėl šio sprendinio panaikinimo naujos redakcijos bendrajame plane. Pasiūlymas buvo priimtas, kaip pagrįstas.



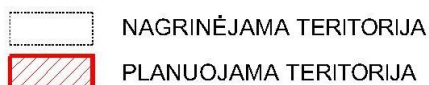
Pav. 3 – ištrauka iš Kaišiadorių m. BP

- 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).



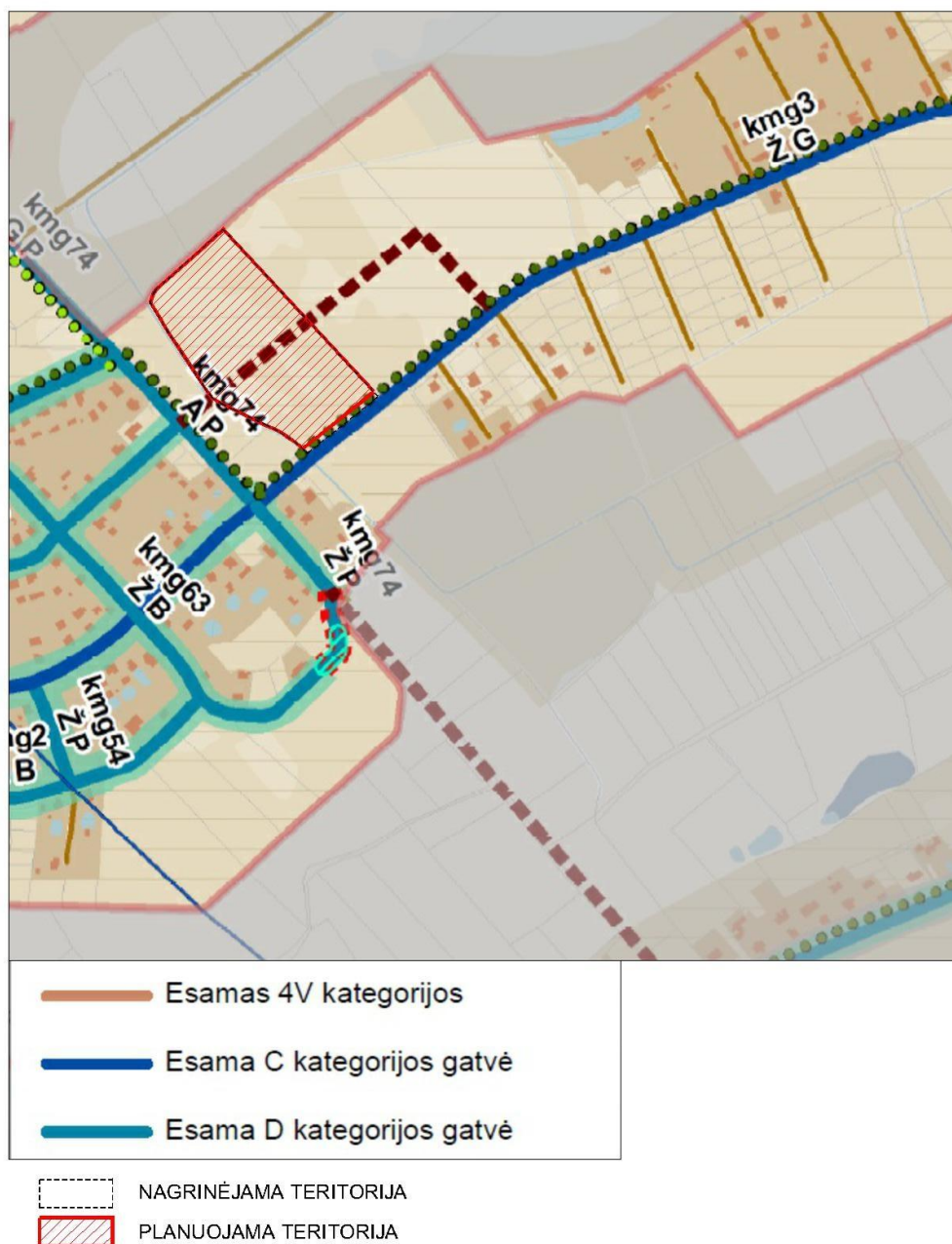
Pav. 4 – ištrauka iš Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialiojo plano

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



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. – min. 20m. Gatvei suformuotas komunikacinio koridoriaus plotis – 30m, tad raudonosios linijos sutapdintos su privačių sklypų ribomis ir šiuo atveju tikėtinas plotis – 30m.



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

- Kaišiadorių m. sav. teritorijos BP sprendiniuose planuojamas sklypas patenka į gamtinio karkaso teritoriją (schema Nr. 7), kurioje veikla reglamentuojama Gamtinio karkaso nuostatais bei Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos įstatymu.



Ištrauka iš Kaišiadorių m. BP brėžinio "Kraštovaizdžio tvarkymo krypčių brėžinys"

Teritorijoje (iniciatorių sklype) auga 20 medžių – ąžuolai ir beržai. Jie inventorizuoti, surašyti, nustatyta atkuriamoji vertė.

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

SPRENDINIAI

Detalioju planu keičiama sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis į kitą, jis dalinamas į 36 sklypus, dvidešimt penkiems nustatant naudojimo būdą – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos, aštuoniems - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos ir rekreacinės teritorijas (du naudojimo būdai), dviems sklypams – atskirųjų želdynų teritorijos, vienam - 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 D kategorijos kvartalinių gatvių, kurių plotis atitinka kvartalo poreikius bei užtikrina galimybes įrengti inž. tinklus bei šaligatvius. Gatvės, jas įrengus, galės būti perduotos savivaldybei įstatymų nustatyta tvarka. Įvažiavimas į kvartalą planuojamas esamo įvažiavimo į sklypą vietoje, jį rekonstravus. Esamas ąžuolyno gatvės apšvietimo stulpas bus perkeltas atskiru projektu. Planuojamų komunikacinių koridorių plotis – 12m, gatvių važiuojamosios dalies – 5,5m.

Kaišiadorių m. sav. teritorijos BP sprendiniuose per planuojamą sklypą numatyta perspektyvinė gatvė. Dėl abejotino šios gatvės reikalingumo ir ribotų galimybių ją įrengti,

kreiptasi į Kaišiadorių r. sav. administraciją dėl šio sprendinio panaikinimo naujos redakcijos bendrajame plane. Pasiūlymas buvo priimtas, kaip pagrįstas, tačiau kol naujas bendrasis planas nėra patvirtintas, teritorija šios gatvės įrengimui detalajame plane rezervuota.

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. 4918/0065:540 Nekilnojamojo turto registre (3026 m² ploto), t. y. 5 m nuo Lomenos upės šlaito briaunos (vadovaujantis nepatvirtinto žemėlapiu duomenimis Lomenos upei nustatoma 3 m apsaugos zona ir pakrantės apsaugos juosta). Planuojama statinių statybos zona ir planuojama už šio apribojimo ribų 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 dalis (išilgai Lomenos upės ir šiaurinis sklypo ruožas) patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Šioje zonoje suplanuota 11 sklypų namų statybai - Nr. 1-5,7,8,10-13. Bendras visų sklypų plotas - ~1,3 ha, į karkaso teritoriją patenkanti ploto dalis ~1,1 ha, be to, sklypuose Nr. 1 ir 2 statybinės zonos į gamtinio karkaso teritoriją patenka labai nežymiai. Atsižvelgiant į išdėstytus faktus, kompaktiškai užstatyta teritorija gamtinio karkaso zonoje detaliuoju planu neformuojama, teisės aktų nuostatos nepažeidžiamos.

Duomenys apie sklypus

Detalioju planu suplanuoti 36 nauji sklypai – 33 vienbučių ir dvibučių gyv. Namų statybai, du – atskiriesiems želdiniams, vienas – infrastruktūrai. Sklypų, skirtų namų statybai plotas svyruoja nuo ~6 iki ~18 arų, užstatymo intensyvumas – 0,4, užstatymo tankis – 0,24-0,35, kintantis priklausomai nuo sklypo ploto. Sklypams, kuriems nustatyti du naudojimo būdai, statybos reglamentai nustatyti atskiri kiekvienai reglamentinei zonai, vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 297.2 p.

Sklypuose, patenkančiuose į gamtinio karkaso teritoriją, minimalus privalomas priklausomųjų želdynų procentas – 50%, sklypams už gamtinio karkaso ribų – ne mažiau 25%.

Dalyje sklypų statybinės zonos diferencijuotos – namams iki 12 m aukščio ir nesudėtingiems statiniams – automobilių stoginėms. Jos atskirai pažymėtos grafinėje dalyje.

Kadangi detalioju planu sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis keičiama iš žemės ūkio paskirties į kitą, sklypas 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 detalioju planu planuojami 36 sklypų: dvienas – infrastruktūros paskirties, du – atskirųjų želdynų, likę – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybai (aštuoniems sklypams, vadovaujantis galiojančio Kaišiadorių m. sav. Teritorijos bendrojo plano reglamentais nustatomas papildomas naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos). Blokuoti namus per sklypų ribas galima tik įstatymų nustatyta tvarka atlikus detaliojo plano korekciją. Sklypai namų statybai – ~6-18 arų 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 5m atstumu. Dalyje sklypų numatytos atskiros statybinės zonos nesudėtingų statinių – stoginių automobiliams – statybai.

Projektuojant užstatymą, būtina formuoti vieningas kvartalinių gatvių užstatymo linijas.

Detaliajame plane nustatyti šie pagrindiniai reglamentai:

Leistinas užstatymo tankis sklypuose 24-35 proc.

Leistinas užstatymo intensyvumas – iki 0,4.

Maksimalus leistinas aukštingumas – 12m (3 aukštai).

Privalomas priklausomųjų želdynų plotas – 25 proc. sklypuose, nepatenkančiuose į gamtinio karkaso teritoriją ir 50 proc. – gamtinio karkaso zonoje.

Detalioju 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, abipus Ažuolyno gatvės, driekiasi individualių namų kvartalai. Sklypas nepatenka į KVAD ar kitas saugomas teritorijas (išskyrus gamtinį karkasą), 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 TDP 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. Kvartalinės gatvės bus asfaltuotos, dulkėjimo nekels. Aplinkui taršių ar triukšmingų objektų nėra. Sklypuose pastačius vienbučius ir/ar dvibučius gyvenamuosius namus, nei juose, nei aplinkoje nebus viršijami HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ reglamentuojami triukšmo ribiniai dydžiai: miegamuosiuose kambariuose – 6-18 val- 45dBA, 18-22 val- 40dBA, 22-6 val- 35dBA; gyvenamųjų pastatų aplinkoje, veikiamoje transporto 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

Detalioju planu suplanuota dvylika servitutų:

Servitutas sklype Nr. 11 (brėžinyje – S1):

Tarnaujantis servitutas proj. sklypams - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas - 222..

Servitutas sklype Nr. 6 (brėžinyje – S2):

1. Projektuojamas servitutas sklypams Nr. 1-8, 10-36- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas) - 222.

2. Projektuojamas servitutas sklypams Nr. 1-8, 10-36- teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku - 215.

Servitutas sklype Nr. 9 (brėžinyje – S3):

Projektuojamas servitutas sklypams Nr. 1-8,10-36- teisė naudotis pėsčiųjų taku - 202.

Servitutas sklype Nr. 36 (brėžinyje – S4):

Projektuojamas servitutas sklypams Nr. 1-9,10-35- teisė naudotis pėsčiųjų taku - 202.

Servitutas sklype Nr. 10 (brėžinyje – S5):

Projektuojamas servitutas sklypams Nr. 1-5,7,8,11-35 ir visuomenės poreikiams - teisė lankyti rekreacines teritorijas bei objektus - 211.

Servitutas sklype Nr. 8 (brėžinyje – S6):

Projektuojamas servitutas sklypams Nr. 1-5,7,10-35 ir visuomenės poreikiams - teisė lankyti rekreacines teritorijas bei objektus - 211.

Servitutas sklype Nr. 7 (brėžinyje – S7):

- Projektuojamas servitutas sklypams Nr. 1-5,8,10-35 ir visuomenės poreikiams - teisė lankyti rekreacines teritorijas bei objektus - 211.

Servitutas sklype Nr. 5 (brėžinyje – S8):

- *Projektuojamas servitutas sklypams Nr. 1-4,7,8,10-35 ir visuomenės poreikiams - teisė lankyti rekreacines teritorijas bei objektus - 211.*

Servitutas sklype Nr. 4 (brėžinyje – S9):

- *Projektuojamas servitutas sklypams Nr. 1-3,5,7,8,10-35 ir visuomenės poreikiams - teisė lankyti rekreacines teritorijas bei objektus - 211.*

Servitutas sklype Nr. 3 (brėžinyje – S10):

- *Projektuojamas servitutas sklypams Nr. 1,2,4,5,7,8,10-35 ir visuomenės poreikiams - teisė lankyti rekreacines teritorijas bei objektus - 211.*

Servitutas sklype Nr. 2 (brėžinyje – S11):

- *Projektuojamas servitutas sklypams Nr. 1,3,4,5,7,8,10-35 ir visuomenės poreikiams - teisė lankyti rekreacines teritorijas bei objektus - 211.*

Servitutas sklype Nr. 1 (brėžinyje – S12):

- *Projektuojamas servitutas sklypams Nr. 2,3,4,5,7,8,10-35 ir visuomenės poreikiams - teisė lankyti rekreacines teritorijas bei objektus - 211.*

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. 1-5,7,8,10,11,12,13), privalomas želdynų plotas– 50%/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.

Planuojamame sklype auga 20 medžių – 8 ąžuolai ir 12 beržų. Medžiai inventorizuoti, nustatyta jų atkuriamoji vertė. Rengiant namų projektus, ąžuolus kirsti draudžiama, jie privalo būti išsaugomi, paliekant su dendrologais suderintas apsaugos zonas. ąžuolų apsaugos zonų riboje negalima projektuoti ir įrengti išisinių kietų dangų, užtikrinant pakankamą drėgmės patekimą prie šaknų bei vengiant tiesioginės žalos medžių šaknims. Dalis beržų bus kertama, tačiau konkretus jų skaičius ir kurie medžiai bus sprendžiama rengiant namų projektus. Už kertamus medžius privalo būti kompensuojama įstatymų nustatyta tvarka. Medžių kirtimas, neturint leidimo, draudžiamas.

Inžineriniai tinklai

Prie planuojamo sklypo yra visa reikalinga infrastruktūra.

UAB "Kaišiadorių vandenys" išduotos planavimo sąlygos nekonkrečios, neinformatyvios ir beprasmės, todėl vadovaujantis suderintais greta rengiamų/parengtų TPD sprendiniais, kvartalo vandentiekio ir nuotekų tinklai bus jungiami prie ąžuolyno gatvės paklotų vandentvarkos tinklų. Gavus technines sąlygas tinklų projektavimui bus sprendžiamas nuotekų siurblinės reikalingumas. Paaiškęs, kad siurblinė būtina, servitutas jos įrengimui ir eksploatavimui bus įregistruotas atskira sutartimi. Prisijungimo vietos bus tikslinamos rengiant tinklų TDP. Lietaus nuotekos nuvedamos į melioracijos griovį. Rengiant komunikacijų TDP nustatys, 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., akligatvių nėra.

Projektuojant ir statant pastatus sklype turi būti išlaikyti priešgaisriniai atstumai iki gretimose 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, atskirieji 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