

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

### **Detalusis planas rengiamas remiantis:**

- Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. rugpjūčio 6 d. įsakymu Nr. V1E-609 „Dėl pritarimo pasiūlymui inicijuoti urbanizuojamos teritorijos Baniškių k., Rumšiškių sen., Kaišiadorių r. sav., apimančios žemės sklypą kadastro Nr. 4950/0003:204, detaliojo plano rengimą“;
- Kaišiadorių rajono savivaldybės mero 2025-09-05 potvarkiu Nr. V16E-865 „Dėl urbanizuojamos teritorijos Baniškių k., Rumšiškių sen., Kaišiadorių r. sav., apimančios žemės sklypą kad. Nr. 4950/0003:204 detaliojo plano rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“;
- Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-09-17 įsakymu Nr. V1E-698 „Dėl urbanizuojamos teritorijos Baniškių k., Rumšiškių sen., Kaišiadorių r. sav., apimančios žemės sklypą kad. Nr. 4950/0003:204 detaliojo plano planavimo darbų programos patvirtinimo“;
- Teritorijų planavimo proceso 2025-09-26 iniciavimo sutartimi Nr. SUT(E)-269;
- Planavimo organizatoriaus patvirtinta planavimo darbų programa;
- Planavimo sąlygomis.

**Planavimo organizatorius** – Kaišiadorių r. sav. administracijos direktorius.

**Planavimo iniciatorius** – Fizinis 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 inžineriniai 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 yra Baniškių kaime, šiauriau Rumšiškių gyvenvietės, ~800m atstumu nuo autostrados Vilnius – Kaunas, ramioje, kol kas saikingai urbanizuotoje aplinkoje. Nagrinėjama teritorija apima tris sklypus:

- Iniciatoriui priklausantį sklypą kadastro Nr. 4950/0003:204, plotas 2,00 ha; paskirtis - žemės ūkio;
- Sklypą kadastro Nr. 4950/0003:145, plotas 0,91 ha; paskirtis - žemės ūkio;
- Sklypą kadastro Nr. 4950/0003:486, plotas 2,25 ha; paskirtis - žemės ūkio;

Teritorija neužstatyta, tuščia, apaugusi laukine pieva. Reljefas praktiškai lygus. Kitapus vietinės reikšmės kelio, šiaurinėje pusėje stovi dvi sodybos, viena – šiaurės vakarinėje pusėje. Privažiavimas prie teritorijos – esamu IIv kategorijos vietinės reikšmės keliu (Baniškių keliu), kuris yra inventorizuotas, o ribos registruotos VĮ Registrų centras. Teritorijoje inžinerinė infrastruktūra neišvystyta. Pastatų ar statinių nėra. Iniciatoriaus sklype, išilgai kelio šiaurinėje pusėje, auga beržų eilė. Beržai 25-28cm skersmens, nepriskiriami saugotiniams. Kituose sklypuose, patenkančiuose į planuojamą teritoriją, ortofoto duomenimis taip pat yra medžių, kurie šiame etape nevertinami.

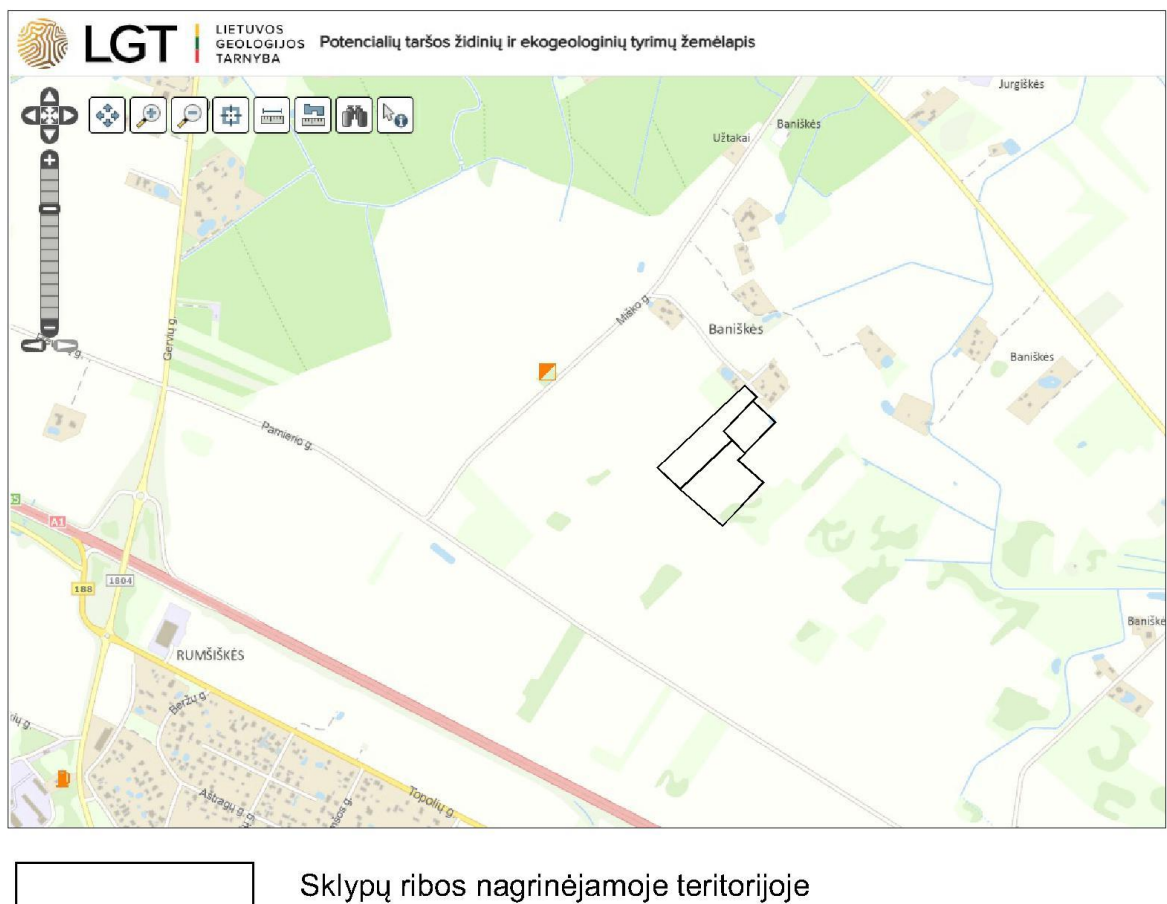
Teritorija ribojasi su privačiais ir Lietuvos Respublikai priklausančiais žemės ūkio paskirties bei kitos paskirties (vienbučių ir dvibučių gyv. Pastatų statybos) sklypais bei komunikaciniais koridoriais.

Į jokias saugomas teritorijas, kultūros paveldo teritorijas ar taršos zonas nagrinėjama teritorija nepatenka.

Gautos atskirų institucijų planavimo sąlygos detaliojo plano rengimui:

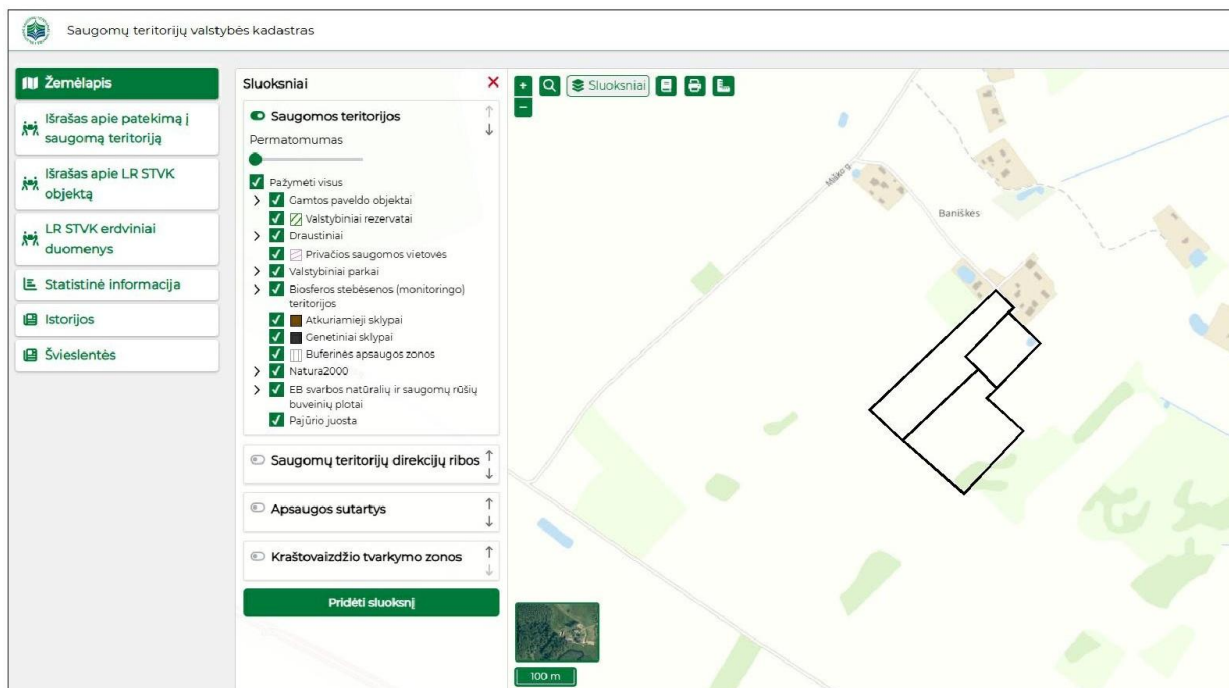
- AB "Energijos skirstymo operatorius" planavimo sąlygos Nr. REG46097102;
  - AB Litgrid" planavimo sąlygos Nr. REG46311377;
  - Nacionalinio visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos planavimo sąlygos Nr. REG46621940;
  - Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento planavimo sąlygos Nr. REG46175471;
  - Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos planavimo sąlygos Nr. REG46729499;
  - Telia Lietuva, AB planavimo sąlygos Nr. REG46244198;
- UAB "Kaišiadorių vandenys" planavimo sąlygų per nustatytą terminą neišdavė.

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



Pav. 1 – ištrauka iš taršos objektų žemėlapis

Į saugomas teritorijas ar jų apsaugos zonas planuojama teritorija nepatenka (Schema Nr. 2)

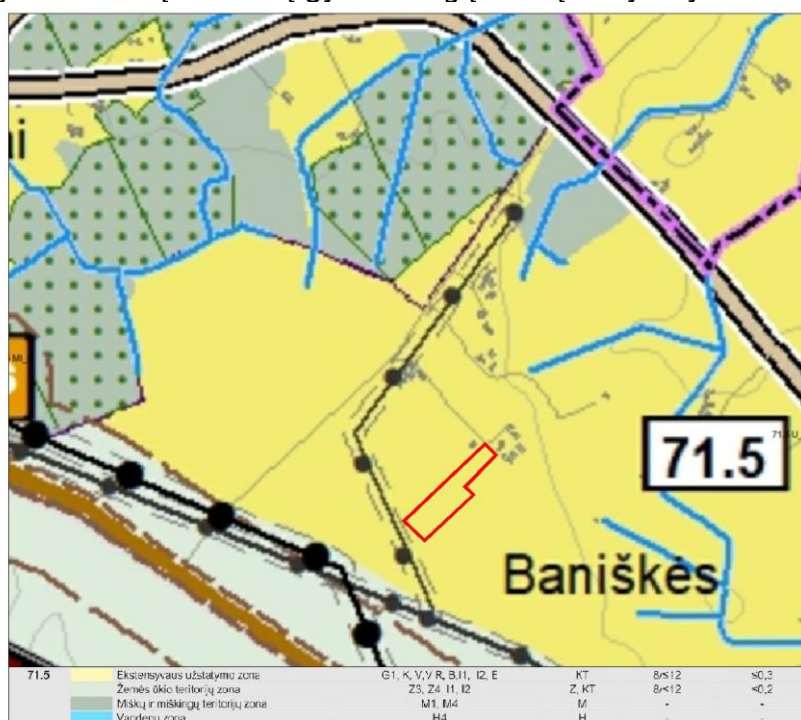


Sklypų ribos nagrinėjamoje teritorijoje

Pav. 2 – ištrauka iš saugomų teritorijų kadastro

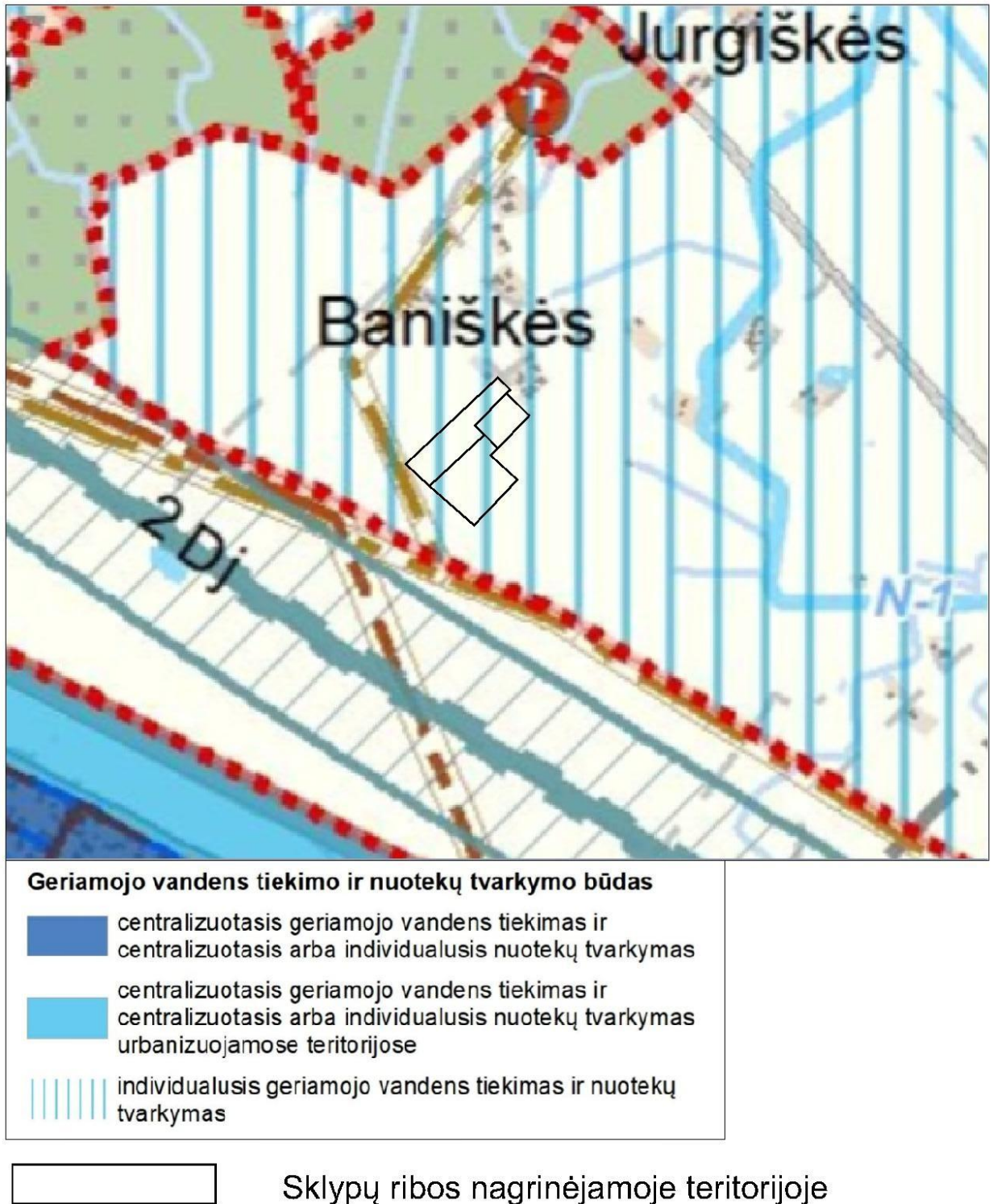
## SAŠAJA SU AUKŠTESNIO IR ATITINKAMO LYGMENS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAIS

- Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano (T00086143) sprendiniuose planuojama teritorija patenka į ekstensyvaus užstatymo zoną, kurioje vienbučių/dvibučių gyvenamųjų namų statyba yra leistina veikla.



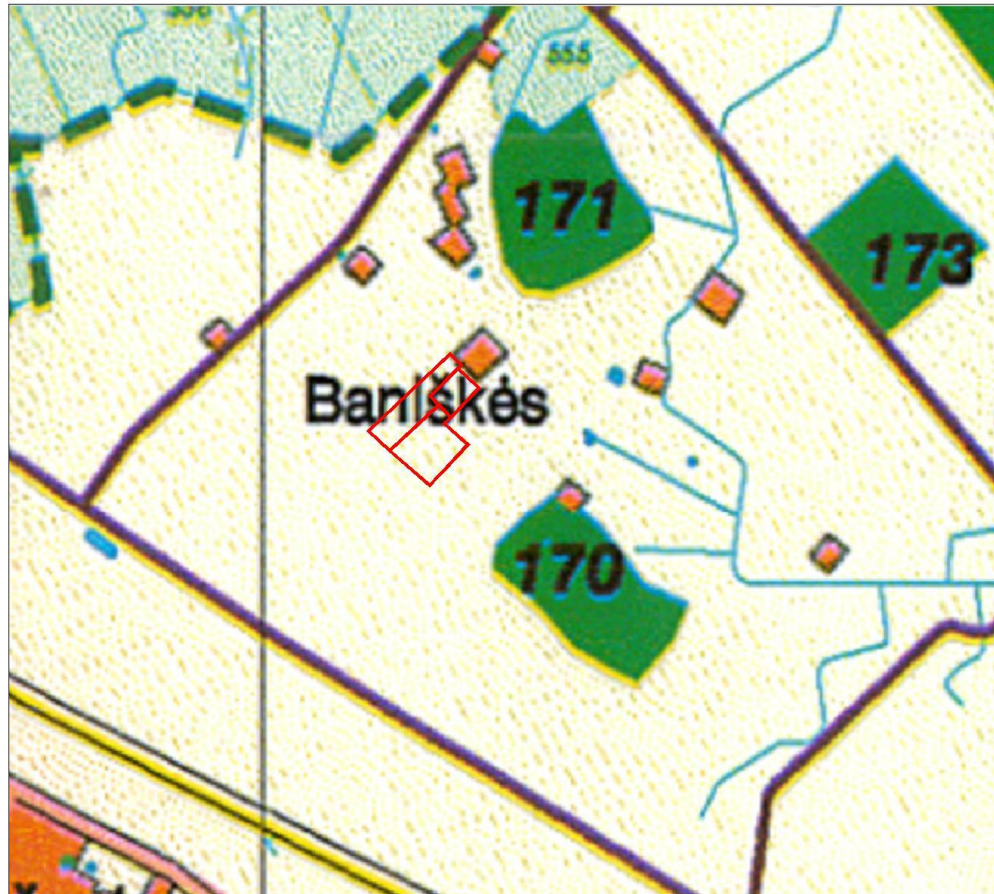
Sklypų ribos nagrinėjamoje teritorijoje

- Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialiojo plano keitimo sprendiniuose planuojama teritorija patenka į individualaus geriamojo vandens tiekimo 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 į miškus nepatenka (Schema Nr. 5).



Sklypų ribos nagrinėjamoje teritorijoje

*Pav. 5 – ištrauka iš miškų išdėstymo žemėtvarkos schemos*

- Nacionalinio lygmens autoturizmo specialiojo plano sprendiniai įtakos nagrinėjamai teritorijai neturi;
- Vietinės reikšmės kelių Kaišiadorių rajone specialiojo plano keitimo sprendiniuose planuojamą teritoriją ribojasi su esamu viešuoju keliu (Schema Nr. 6).



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

Lietuvos Respublikos bendrasis planas, Nacionalinių vandens turizmo trasų specialusis planas ir Kauno apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema įtakos nagrinėjamai teritorijai neturi.

Aplinkinės teritorijos bei jose vykdoma veikla neigiamos įtakos planuojamai teritorijai ir numatomiems planavimo tikslams neturi.

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.**

Duomenys apie planuojamą teritoriją – sklypą kadastro Nr. 4950/0003:204, nuosavybės teise priklausantį planavimo iniciatoriui:

#### **- Sklypas registro Nr. 49/19785, kadastro Nr. 4950/0003:204:**

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: žemės ūkio (kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai), plotas: 2,000 ha (pagal kadastrinius matavimus), adresas: Kaišiadorių r. sav., Rumšiškių sen., Baniškių k. Sklypas nuosavybės teise priklauso fiziniam asmeniui; Įregistruoti apribojimai naudotis sklypu:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

#### **SPRENDINIAI**

Detalioju planu iniciatoriaus sklypas dalinamas į 16 sklypų, keičiama sklypų pagrindinė žemės naudojimo paskirtis į kitą, penkiolikai sklypų nustatomas naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, vienam - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Taip pat nustatomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo bei statybos reglamentai, aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai bei reikiami servitutai.

Teritorijoje planuojamas tvarkingas vienbučių/dvibučių gyvenamųjų namų kvartalas su jam reikalinga inžinerine infrastruktūra.

Patekimas į atskirus sklypus numatomas iš planuojamo 10m pločio D kategorijos kvartalinio akligatvio, kurios plotis atitinka kvartalo poreikius, yra pakankamas dvipusio eismo važiuojamosios dalies, šaligatvio ir inžinerinių tinklų įrengimui. Patekimas į kvartalą – iš esamo, neasfaltuoto IIv kategorijos vietinės reikšmės kelio, kurio ribos iki planuojamo sklypo yra inventorizuotos ir registruotos, kintamo pločio. Ties planuojamu sklypu kelias susiaurėja iki 5-5,5m, todėl detalajame plane numatyta 7-8m pločio zona jo platinimui bei inžinerinių įrenginių ir statinių įrengimui.

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

Planuojamo sklypo pietvakarinis kampas patenka į 110kV elektros oro linijos apsaugos zoną, kuri nustatoma 20m nuo kraštinio laido. Šioje zonoje statyba negalima, o pastato projektas sklype Nr. 10 turi būti papildomai derinamas su elektros tinklų eksploatuojančia organizacija.

Planuojamuose vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos sklypuose (Nr. 1-15) apželdinimui turi būti skirta ne mažiau kaip 25% sklypo ploto (LR aplinkos ministro įsakymas Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo). Planuojant želdynus, vadovautis LR Želdynų įstatymo nuostatomis.

#### **Duomenys apie sklypus**

- **Sklypas Nr. 1.** Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas ~998 kv. m, leistinas maksimalus užstatymo tankis 29 proc., intensyvumas – 0,4. Maksimalus aukštingumas 10m (iki 2 aukštų su mansarda). Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 25 proc. Statybų galimybės sklype nėra. Sklypui nustatomi apribojimai:
  1. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis 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 ~1086 kv. m.; leistinas maksimalus užstatymo tankis 28 proc., intensyvumas – 0,4. Maksimalus aukštingumas 10m (iki 2 aukštų su mansarda). Mažiausias

želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 25 proc. Sklypui nustatomi apribojimai:

1. 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 ~1077 kv. m.; leistinas maksimalus užstatymo tankis 28 proc., intensyvumas – 0,4. Maksimalus aukštingumas 10m (iki 2 aukštų su mansarda). Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 25 proc. Sklypui nustatomi apribojimai:
    1. 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 ~1111 kv. m.; leistinas maksimalus užstatymo tankis 28 proc., intensyvumas – 0,4. Maksimalus aukštingumas 10m (iki 2 aukštų su mansarda). Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 25 proc. Sklypui nustatomi apribojimai:
    1. 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 ~1118 kv. m.; leistinas maksimalus užstatymo tankis 28 proc., intensyvumas – 0,4. Maksimalus aukštingumas 10m (iki 2 aukštų su mansarda). Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 25 proc. Sklypui nustatomi apribojimai:
    1. 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 ~1116 kv. m.; leistinas maksimalus užstatymo tankis 28 proc., intensyvumas – 0,4. Maksimalus aukštingumas 10m (iki 2 aukštų su mansarda). Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 25 proc. Sklypui apribojimai nenustatomi.
  - **Sklypas Nr. 7.** Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas ~648 kv. m.; leistinas maksimalus užstatymo tankis 34 proc., intensyvumas – 0,4. Maksimalus aukštingumas 10m (iki 2 aukštų su mansarda). Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 25 proc. Sklypui nustatomi apribojimai:
    1. 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 ~1112 kv. m.; leistinas maksimalus užstatymo tankis 28 proc., intensyvumas – 0,4. Maksimalus aukštingumas 10m (iki 2 aukštų su mansarda). Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 25 proc. Sklypui nustatomi apribojimai:
    1. 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 ~1098 kv. m.; leistinas maksimalus užstatymo tankis 28 proc., intensyvumas – 0,4.

Maksimalus aukštingumas 10m (iki 2 aukštų su mansarda). Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 25 proc. Sklypui nustatomi apribojimai:

1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- **Sklypas Nr. 10.** Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas ~1246 kv. m.; leistinas maksimalus užstatymo tankis 27 proc., intensyvumas – 0,4. Maksimalus aukštingumas 10m (iki 2 aukštų su mansarda). Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 25 proc. Sklypui nustatomi apribojimai:
    1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
    2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).
  - **Sklypas Nr. 11.** Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas ~1164 kv. m.; leistinas maksimalus užstatymo tankis 27 proc., intensyvumas – 0,4. Maksimalus aukštingumas 10m (iki 2 aukštų su mansarda). Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 25 proc. Sklypui nustatomi apribojimai:
    1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
  - **Sklypas Nr. 12.** Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas ~1171 kv. m.; leistinas maksimalus užstatymo tankis 27 proc., intensyvumas – 0,4. Maksimalus aukštingumas 10m (iki 2 aukštų su mansarda). Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 25 proc. Sklypui nustatomi apribojimai:
    1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
  - **Sklypas Nr. 13.** Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas ~1171 kv. m.; leistinas maksimalus užstatymo tankis 27 proc., intensyvumas – 0,4. Maksimalus aukštingumas 10m (iki 2 aukštų su mansarda). Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 25 proc. Sklypui nustatomi apribojimai:
    1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
  - **Sklypas Nr. 14.** Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas ~1171 kv. m.; leistinas maksimalus užstatymo tankis 27 proc., intensyvumas – 0,4. Maksimalus aukštingumas 10m (iki 2 aukštų su mansarda). Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 25 proc. Sklypui nustatomi apribojimai:
    1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
  - **Sklypas Nr. 15.** Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas ~1154 kv. m.; leistinas maksimalus užstatymo tankis 30 proc., intensyvumas – 0,4. Maksimalus aukštingumas 10m (iki 2 aukštų su mansarda). Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 25 proc. Sklypui nustatomi apribojimai:

1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- **Sklypas Nr. 16.** Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – susisiekimo ir inž. tinklų koridorių teritorijos; plotas ~3094 kv. m.; Sklypui nustatomi apribojimai:
  1. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis);
  2. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);

### **Sklypų užstatymas**

Viso detaliuoju planu planuojama 16 sklypų: vienas – infrastruktūros paskirties, 15 – vienuobių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybai, kuriuose planuojama vienuobių arba dvibučių gyvenamųjų namų statyba. Blokuoti namus per sklypų ribas galima tik įstatymų nustatyta tvarka atlikus detaliojo plano korekciją. Sklypai namų statybai – ~1000-1200 kv. m. ploto, stačiakampio arba artimos jam formos, išdėstyti abipus kvartalinės gatvės. Bendru atveju sklypuose statybinės zonos numatytos 3m atstumu iki sklypų ribų (pastatams iki 8,5m aukščio). Projektuojant aukštesnius pastatus, jiems vieta statybinėje zonoje turi būti parinkta įvertinus pastatų aukštį, vadovaujantis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai gyvenamieji pastatai" 8 priedo reikalavimais bei priešgaisrinėmis normomis. Nuo kelių statybinės zonos atitrauktos 6m atstumu.

Projektuojant užstatymą, rekomenduojama formuoti vieningas gatvės užstatymo linijas abejose pusėse.

Detaliajame plane nustatyti šie pagrindiniai reglamentai:

Leistinas užstatymo tankis sklypuose 27-28 proc.

Leistinas užstatymo intensyvumas – iki 0,4.

Maksimalus leistinas aukštingumas – 10m (2 aukštai su mansarda).

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, nepatenka į jokias saugomas teritorijas, kurioms sprendiniai galėtų daryti įtaką.

Sprendinių įgyvendinimas nelems padidėjusios oro ar dirvožemio taršos, kadangi gyvenamieji namai nėra taršus objektas, o buitinės nuotekos bus tvarkomos įrengiant sertifikuotus, sandarius biologinio valymo įrenginius. 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. Kvartalinė gatvė bus asfaltuota arba grįsta trinkelėmis, dulkėjimo nekels. Aplinkui taršių ar triukšmingų objektų nėra. Sklypuose pastačius vienuobius ir/ar dvibučius gyvenamuosius namus, nei juose, nei aplinkoje nebus viršijami HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ reglamentuojami triukšmo ribiniai dydžiai: miegamuosiuose kambariuose – 6-18 val- 45dBA, 18-22 val- 40dBA, 22-6 val- 35dBA; gyvenamųjų pastatų aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo – 6-18 val- 65dBA, 18-22 val- 60dBA, 22-6 val- 55dBA; gyvenamųjų pastatų aplinkoje, išskyrus transporto sukeltą triukšmą – 6-18 val- 55dBA, 18-22 val- 50dBA, 22-6 val- 45 dBA.

## **Servitutai**

Detalioju planu suplanuota penkiolika servitūtų:

Servitutas sklype Nr. 16 (brėžinyje – S1):

*Projektuojamas servitutas sklypams Nr. 1-15 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 222.*

*Projektuojamas servitutas sklypams Nr. 1-15 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) - 215.*

Servitutas sklype Nr. 1 (brėžinyje – S2):

*Projektuojamas servitutas sklypui Nr. 2 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 222.*

Servitutas sklype Nr. 2 (brėžinyje – S3):

*Projektuojamas servitutas sklypui Nr. 1 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 222.*

Servitutas sklype Nr. 3 (brėžinyje – S4):

*Projektuojamas servitutas sklypui Nr. 4 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 222.*

Servitutas sklype Nr. 4 (brėžinyje – S5):

*Projektuojamas servitutas sklypui Nr. 3 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 222.*

Servitutas sklype Nr. 5 (brėžinyje – S6):

*Projektuojamas servitutas sklypui Nr. 6 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 222.*

Servitutas sklype Nr. 6 (brėžinyje – S7):

*Projektuojamas servitutas sklypui Nr. 5 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 222.*

Servitutas sklype Nr. 7 (brėžinyje – S8):

*Projektuojamas servitutas sklypui Nr. 8 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 222.*

Servitutas sklype Nr. 8 (brėžinyje – S9):

*Projektuojamas servitutas sklypui Nr. 7 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 222.*

Servitutas sklype Nr. 9 (brėžinyje – S10):

*Projektuojamas servitutas sklypui Nr. 10 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 222.*

Servitutas sklype Nr. 10 (brėžinyje – S11):

*Projektuojamas servitutas sklypui Nr. 9 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 222.*

Servitutas sklype Nr. 11 (brėžinyje – S12):

*Projektuojamas servitutas sklypui Nr. 12 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 222.*

Servitutas sklype Nr. 12 (brėžinyje – S13):

*Projektuojamas servitutas sklypui Nr. 11 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 222.*

Servitutas sklype Nr. 13 (brėžinyje – S14):

*Projektuojamas servitutas sklypui Nr. 14 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 222.*

Servitutas sklype Nr. 14 (brėžinyje – S15):

*Projektuojamas servitutas sklypui Nr. 13 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 222.*

### **Apželdinimas**

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

### **Inžineriniai tinklai**

Inžinerinė infrastruktūra teritorijoje nėra išvystyta - netoliese tik elektros tinklai, o vandentvarkos tinklų nėra. UAB "Kaišiadorių vandenys" planavimo sąlygose nurodė tinklus spręsti individualiai, todėl detalajame plane numatyti uždaro tipo buitinių nuotekų valymo įrenginiai ir giluminiai gręžiniai, sklypus grupuojant po 2. Išvalytas vanduo gali būti tvarkomas dviem būdais - infiltruojamas į gruntą arba išvežamas pagal su komunaline įmone sudarytą sutartį. Konkretus būdas bus parinktas tolimesniame etape, atlikus grunto tyrimus ir nustatius filtracijos koeficientą.

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**

Gaisrų gesinimui gali būti naudojamas vanduo iš gretimame sklype (Miško g. 34) esančios kūdras. Taip pat sklype Nr. 1 numatyta vieta gaisrinių rezervuarų įrengimui. Jų vieta ir tūris bus tikslinami rengiant tinklų TDP. Rezervuarų užpildymas galimas lietaus vandeniu arba įrengiant atskirą gręžinį. Tai bus sprendžiama rengiant TDP. Gaisrinis privažiavimas prie būsimų namų sutampa su funkciniu.

Projektuojant užstatymą, vadovautis gaisrinėmis normomis ir išlaikyti privalomus minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų arba taikyti kompensacines priemones jiems mažinti.

### **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, įgyvendinti Kaišiadorių rajono bendrojo plano sprendiniai.

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.

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

Detaliojo plano sprendiniai neprieštaruoja Kaišiadorių r. sav. teritorijos bendrojo plano ir kitiems atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms.

PV

 J. Šarakauskas