

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

Detalusis planas rengiamas remiantis:

- Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. gegužės 22 d. įsakymu Nr. V1E-698 „Dėl pritarimo pasiūlymui inicijuoti Rumšiškių miestelio urbanizuojamos teritorijos šiaurės vakarinėje miestelio dalyje, tarp L. Lekavičiaus gatvės ir greitkelio Vilnius – Kaunas, detaliojo plano koregavimą“;
- Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V1E-802 „Dėl Rumšiškių miestelio urbanizuojamos teritorijos šiaurės vakarinėje miestelio dalyje, tarp L. Lekavičiaus gatvės ir greitkelio Vilnius – Kaunas, detaliojo plano rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“;
- Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-01-11 įsakymu nr. V1E-19 „Dėl Rumšiškių miestelio urbanizuojamos teritorijos šiaurės vakarinėje miestelio dalyje, tarp L. Lekavičiaus gatvės ir greitkelio Vilnius – Kaunas, detaliojo plano koregavimo planavimo darbų programos patvirtinimo“;
- Teritorijų planavimo proceso 2023-07-12 iniciavimo sutartimi Nr. SUT(E)-126;
- Planavimo organizatoriaus patvirtinta planavimo darbų programa;

Planavimo organizatorius – Kaišiadorių r. sav. administracijos direktorius.

Planavimo iniciatorius – sklypo savininkai, fiziniai asmenys.

Planavimo uždaviniai:

1. Nustatyti konkrečias žemės sklypų ribas;
2. Numatyti (pakeisti) planuojamos teritorijos naudojimo reglamentus;
3. Suplanuoti planuojamoje teritorijoje konkrečius susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridorius ir reikiamus servitutus;
4. Nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus ir jų įgyvendinimo priemones;
5. Numatyti teritorijas želdynų įrengimui;
6. Nustatyti teritorijas, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

ESAMA BŪKLĖ

Nagrinėjama teritorija

Nagrinėjama teritorija yra Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijoje, gyvenamos Rumšiškių miestelio dalies vakariniame pakraštyje, ramioje, tylioje, nuo užstatytų teritorijų šiek tiek nutolusioje vietoje, gamtos apsuptyje. Nagrinėjama teritorija apima penkis privačius žemės sklypus (iš kurių trys – žemės ūkio paskirties ir du – kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos) ir nedidelį laisvos valstybinės žemės gabalą pietinėje pusėje. Planavimo darbų programoje nagrinėjama teritorija nurodyta kaip kvartalas, apimantis koreguojamo detaliojo plano 7.1, 7.2 ir 7.4 teritorijas. Minimų reglamentinių zonų ribos nevisai sutampa su sklypų kadastrinėmis ribomis, tačiau atliekant esamos padėties analizę, nagrinėjama teritorija vertinama sulig sklypų ribomis, registruotomis VĮ Registrų centras duomenų bazėje.

Nagrinėjama teritorija - ~3,5 ha ploto, neužstatyta, joje viso stovi du namai – vienas iniciatorių sklype (nebaigtas statyti), kitas – sklype Byliškių g. 37. Teritorija rytine kraštine ribojasi su žvyro dangos Byliškių gatve (D kategorija), kuri ties iniciatorių sklypu užsibaigia ir tampa privažiuoju prie vienos sodybos, kitomis – su įvairiomis saugomomis teritorijomis – Kauno marių regioniniu parku, Pravienos hidrografiniu draustiniu, Natura 2000 teritorija, miškais. Šių saugomų teritorijų ribos vietomis sutampa su nagrinėjamos teritorijos ribomis, vietomis šiek tiek atsitraukia ar įlenda (pietinėje pusėje). Visa nagrinėjama teritorija patenka į Kauno marių regioninio parko buferinę apsaugos zoną.

Natūroje nagrinėjama teritorija apaugusi laukine pieva, išskyrus namų valdos sklypą Byliškių g. 37, kuriame stovi pastatas ir sutvarkytas gerbūvis. Žemės paviršius tolygiai žemėja Pravienos upelio link. Privažiavimas prie teritorijos – Byliškių gatve. Byliškių gatvė iki iniciatorių sklypo eina laisvoje valstybės žemėje, po to patenka į privatų sklypą ir užsibaigia ties sodyba Byliškių g. 8. Prie nagrinėjamos teritorijos ir joje yra centralizuotas vandentiekis, greta stovi elektros pastotė. Kitų komunikacijų netoliese kol kas nėra.

Planuojama teritorija

Duomenys apie sklypą:

- **Sklypas registro Nr. 44/300686, kadastro Nr. 4950/0004:330:**

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: žemės ūkio, plotas: 1,5060 ha (pagal kadastrinius matavimus), adresas: Byliškių g. 43, Rumšiškės, Kaišiadorių r. sav. Sklypas nuosavybės teise priklauso fiziniams asmenims;

[registruoti apribojimai naudotis sklypu:

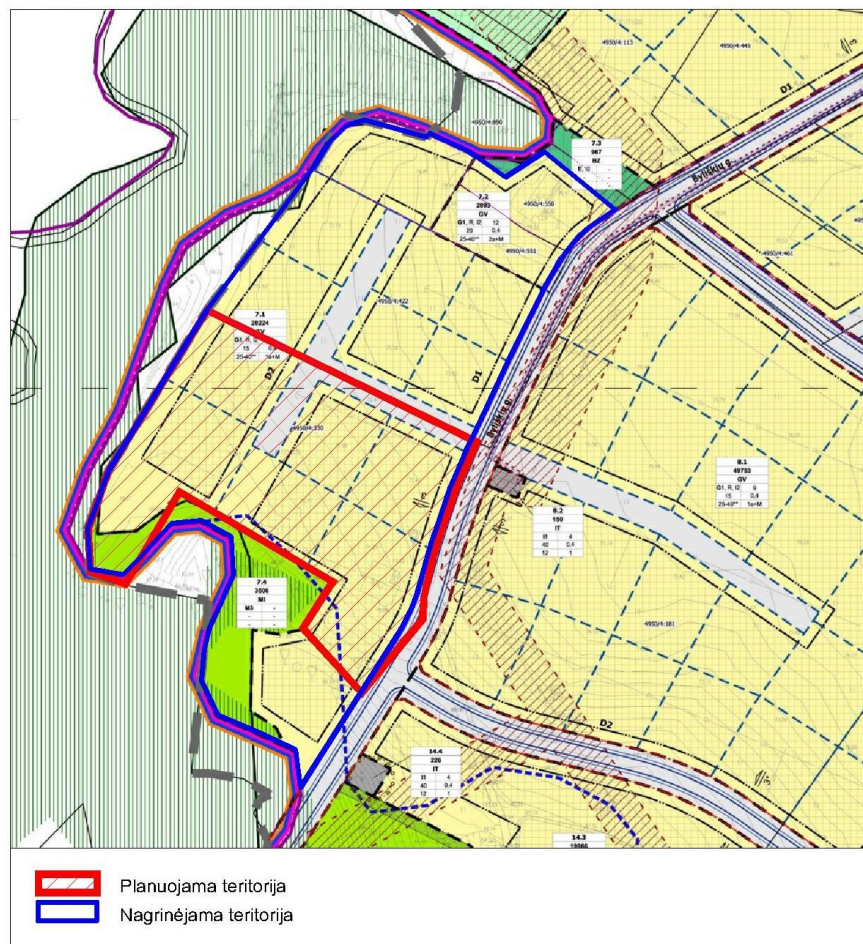
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis);
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);

Gautos atskirų institucijų planavimo sąlygos detaliojo plano rengimui:

- Aukštaitijos saugomų teritorijų direkcijos planavimo sąlygos Nr. REG 23350409;
- AB "Energijos skirstymo operatorius" planavimo sąlygos Nr. REG38355637;
- Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos planavimo sąlygos Nr. REG23063892;
- Valstybinė miškų tarnybos planavimo sąlygos Nr. REG22933268;
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos planavimo sąlygos Nr. REG23227218;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento planavimo sąlygos Nr. REG24146292;
- Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos planavimo sąlygos Nr. REG24218669;
- Telia Lietuva, AB planavimo sąlygos Nr. REG38513003.

Uždaroji akcinė bendrovė "Kaišiadorių vandenys" per nustatytą terminą sąlygų detaliojo plano rengimui nepateikė, jos rengėjo iniciatyva išimtos papildomai.

Detaliuoju planu koreguojamas Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. gruodžio 17 d. įsakymu Nr. V17-1301 „Dėl Rumšiškių miestelio urbanizuojamos teritorijos šiaurės vakarinėje miestelio dalyje, tarp L. Lekavičiaus gatvės ir greitkelio Vilnius-Kaunas, detalusis planas sklype Byliškių g. 43. Tuo metu, kai buvo rengtas minėtas detalusis planas, planuojamo sklypo pietvakarinis kampas pateko į inventorizuoto miško ribas, todėl detaliojame plane ta sklypo dalis buvo numatyta kaip miškų ūkio paskirties žemė ir detaliojame plane pateko į reglamentinę zoną 7.4. (schema Nr. 1).



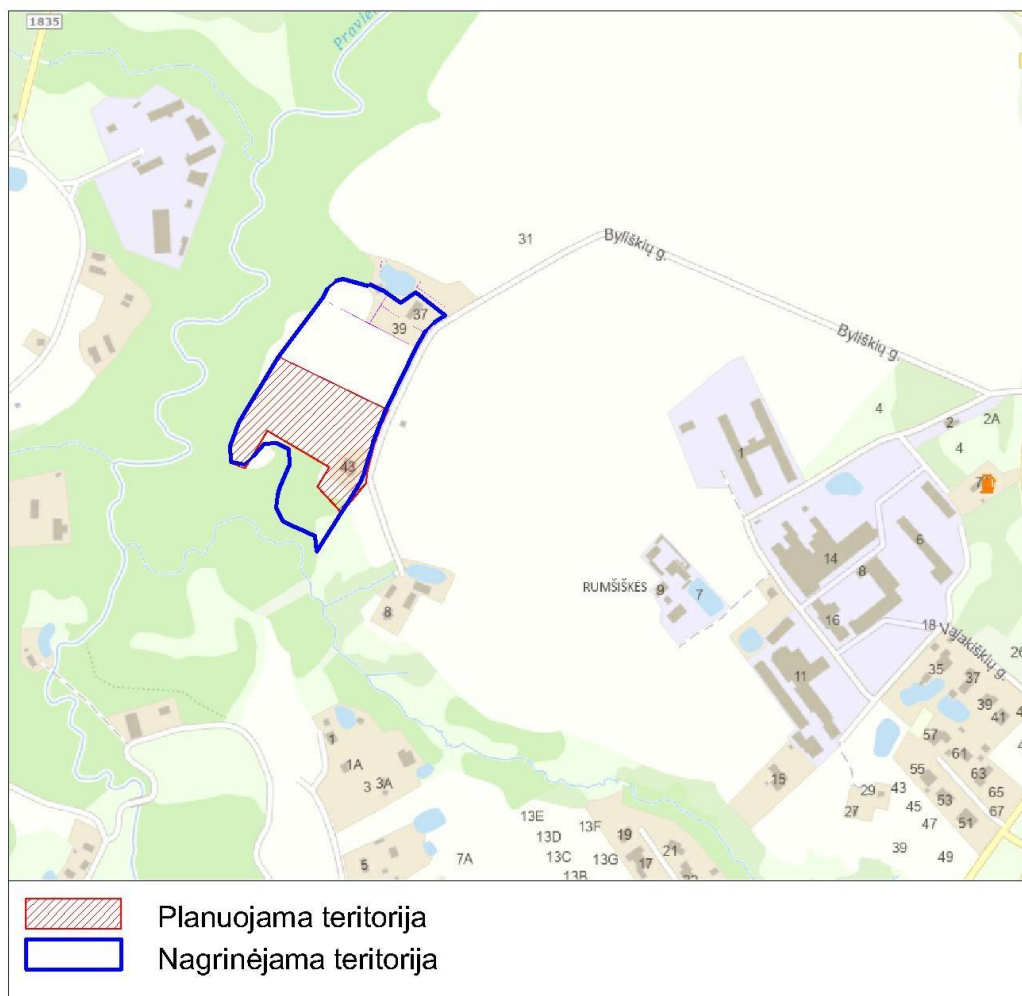
Schema Nr. 1. Rumšiškių miestelio urbanizuojamos teritorijos šiaurės vakarinėje miestelio dalyje, tarp L. Lekavičiaus gatvės ir greitkelio Vilnius-Kaunas, detaliojo plano fragmentas

Patikslinus miškų ribas, sklypas į miško teritoriją nebepatenka (Schema Nr. 2) ir atsiranda pagrindas detalajame plane nustatytus reglamentus koreguoti. Į miško teritoriją patenka nedidelė dalis nagrinėjamos teritorijos (laisva valstybinė žemė).



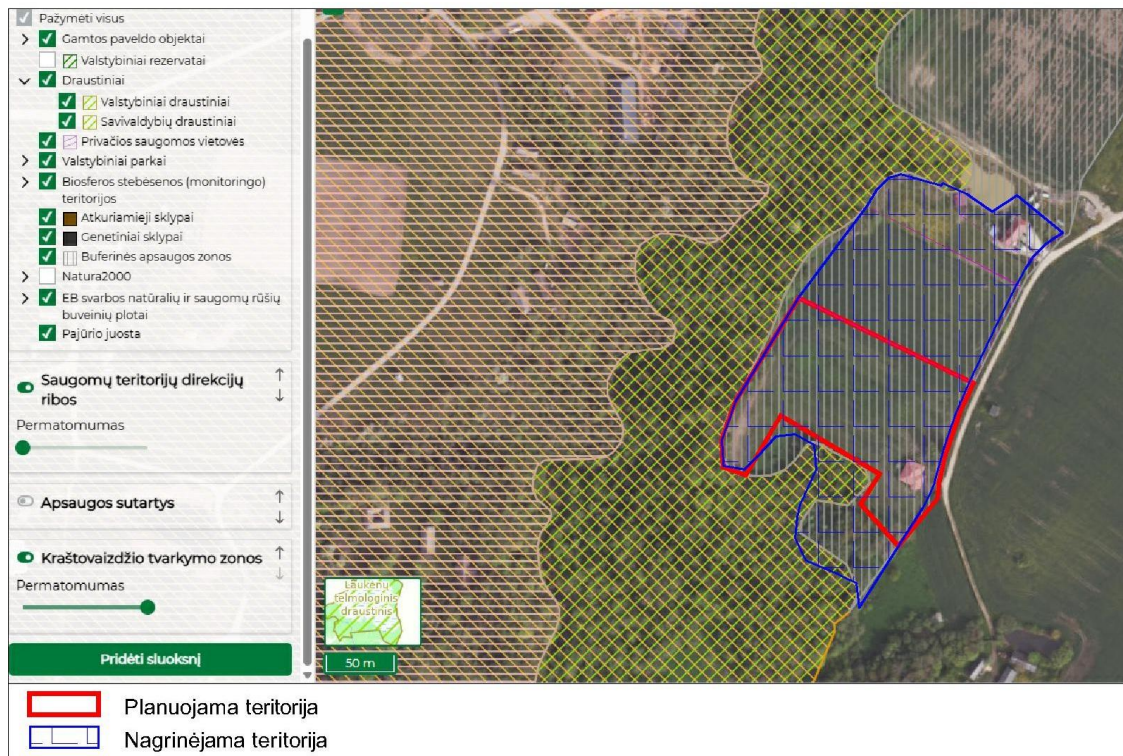
Schema Nr. 2. Ištrauka iš Regia.lt duomenų bazės su miško ribomis

Nagrinėjamoje teritorijoje ar greta jos potencialių taršos židinių, galinčių daryti įtaką planuojamai ūkinei veiklai, nėra (Schema Nr. 3).



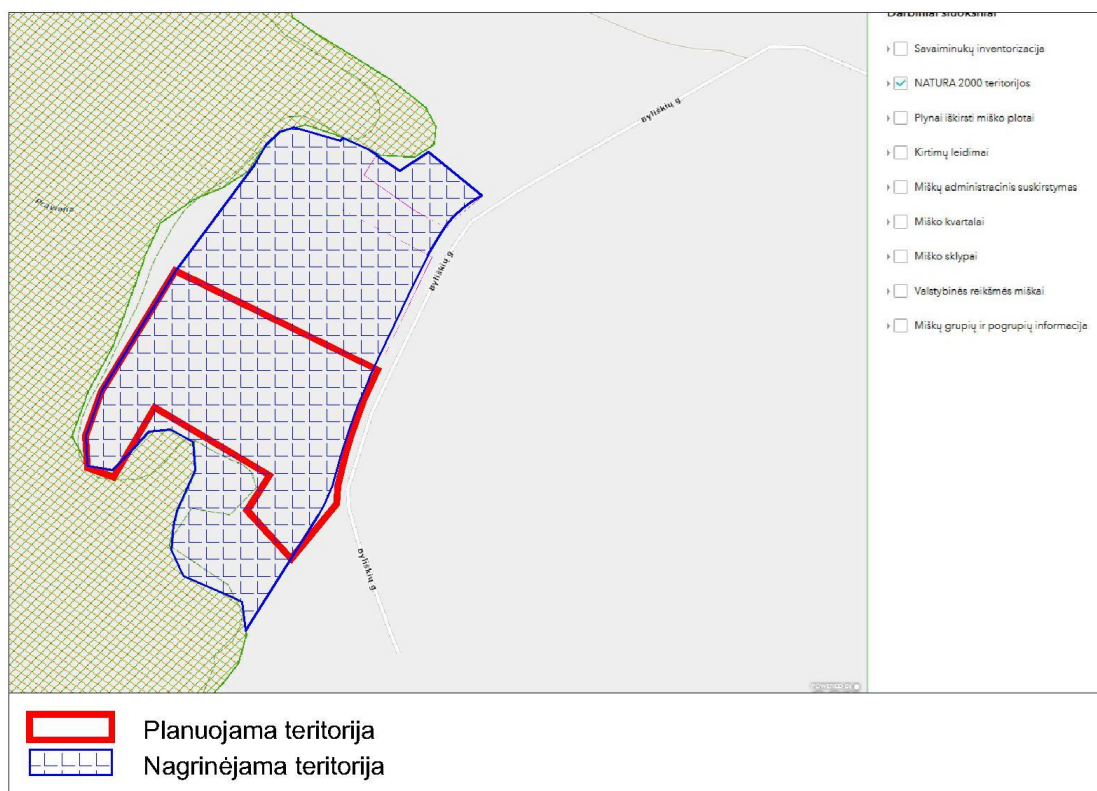
Schema Nr. 3. Ištrauka iš potencialių taršos židinių žemėlapis

Nagrinėjama teritorija ribojasi, o pietinė jos dalis (valstybinė žemė) fragmentiškai patenka į Kauno marių regioninio parko teritoriją bei Pravišos hidrografinį draustinį. (Schema Nr. 4).



Schema Nr. 4. Ištrauka iš saugomų teritorijų kadastro žemėlapis

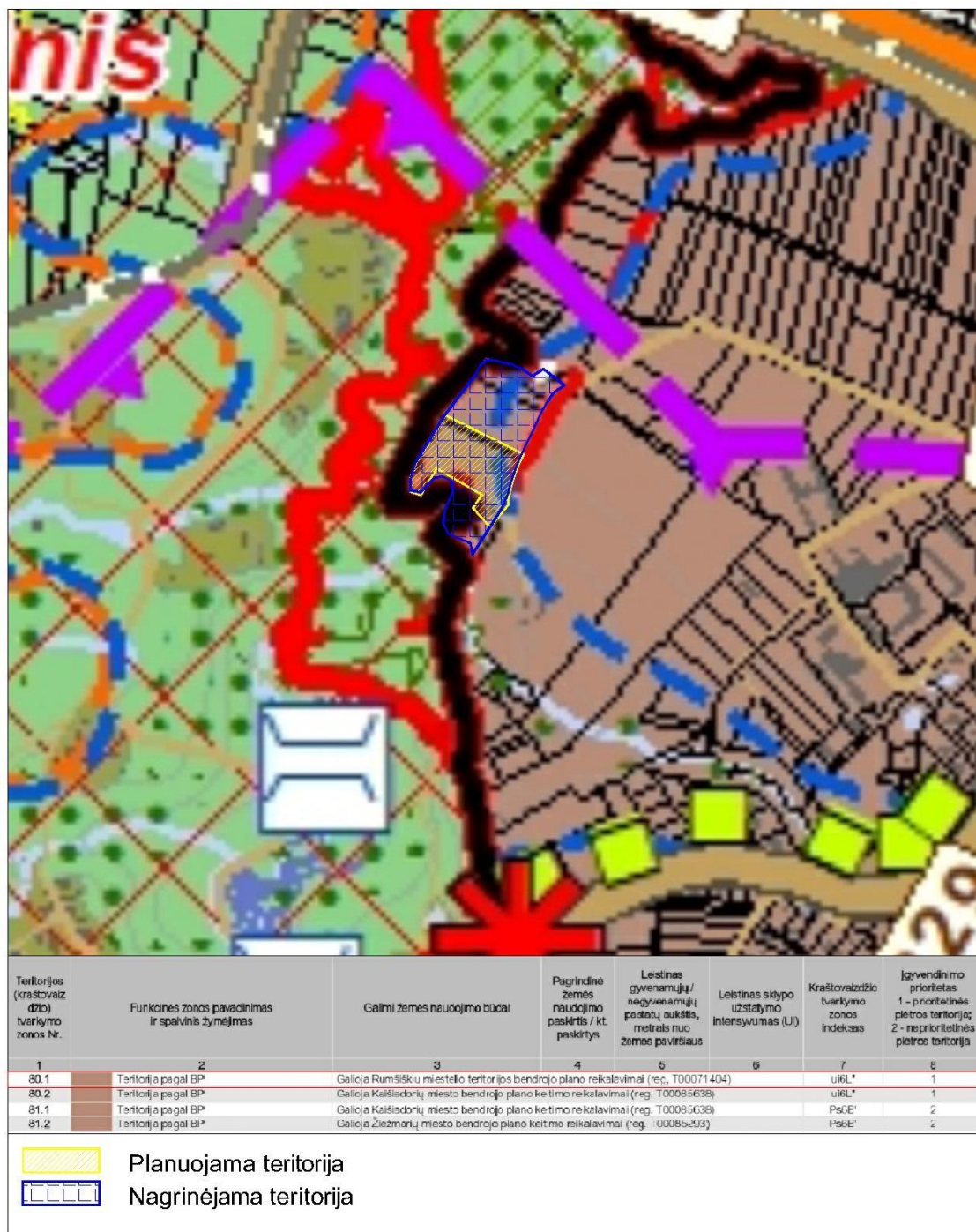
Natura 2000 teritorijos riba fragmentiškai sutampa su nagrinėjamos teritorijos vakarine – pietvakarine riba (Schema Nr. 5).



Schema Nr. 5. Nagrinėjamos teritorijos dislokacija Natura 2000 teritorijos atžvilgiu

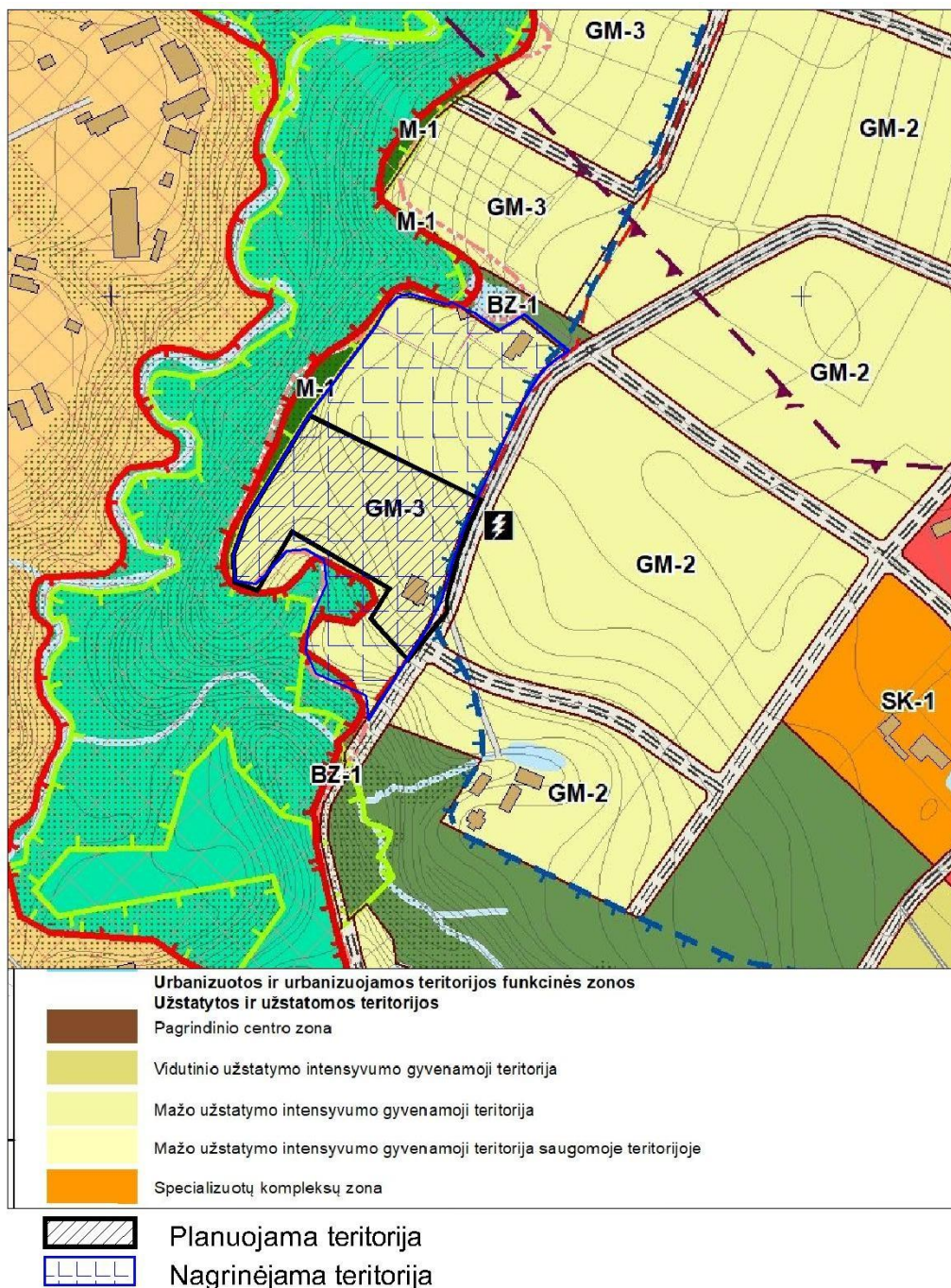
SĄSAJA SU AUKŠTESNIO IR ATITINKAMO LYGMENS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAIS

- Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniuose nagrinėjama teritorija nenagrinėta. Dokumente pateikta nuoroda į Rumšiškių miestelio bendrąjį planą (Schema Nr. 6).



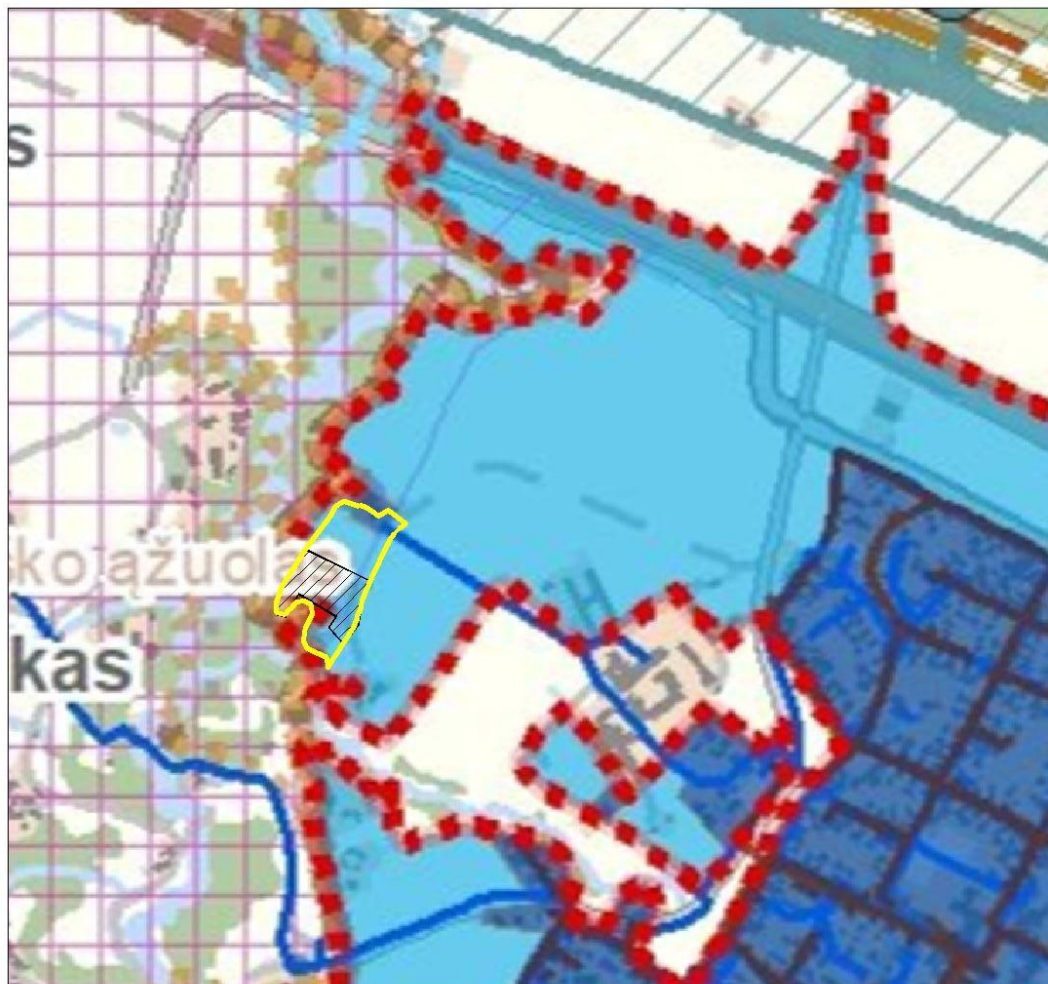
Schema Nr. 6. Ištrauka iš Kaišiadorių r. sav. BP

- Rumšiškių miestelio teritorijos bendrojo plano keitimo (T00095105) sprendiniuose nagrinėjama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją teritoriją (Schema Nr. 7). Tai teisinis pagrindas atlikti patvirtinto detaliojo plano korektūrą.



Schema Nr. 7. Ištrauka iš Rumšiškių 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. 8). UAB “Kaišiadorių vandenys” TPDRIS sistemoje per nustatytą terminą planavimo sąlygų neišdavė, tačiau žodiškai informavo, kad vandentiekį galima jungti prie esamos linijos sklype, o buitines ir lietaus nuotekas tvarkyti vietiškai.



SUTARITINIAI ŽYMĖJIMAI

 Viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorija

Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo būdas

 centralizuotasis geriamojo vandens tiekimas ir centralizuotasis arba individualusis nuotekų tvarkymas

 centralizuotasis geriamojo vandens tiekimas ir centralizuotasis arba individualusis nuotekų tvarkymas urbanizuojamose teritorijose

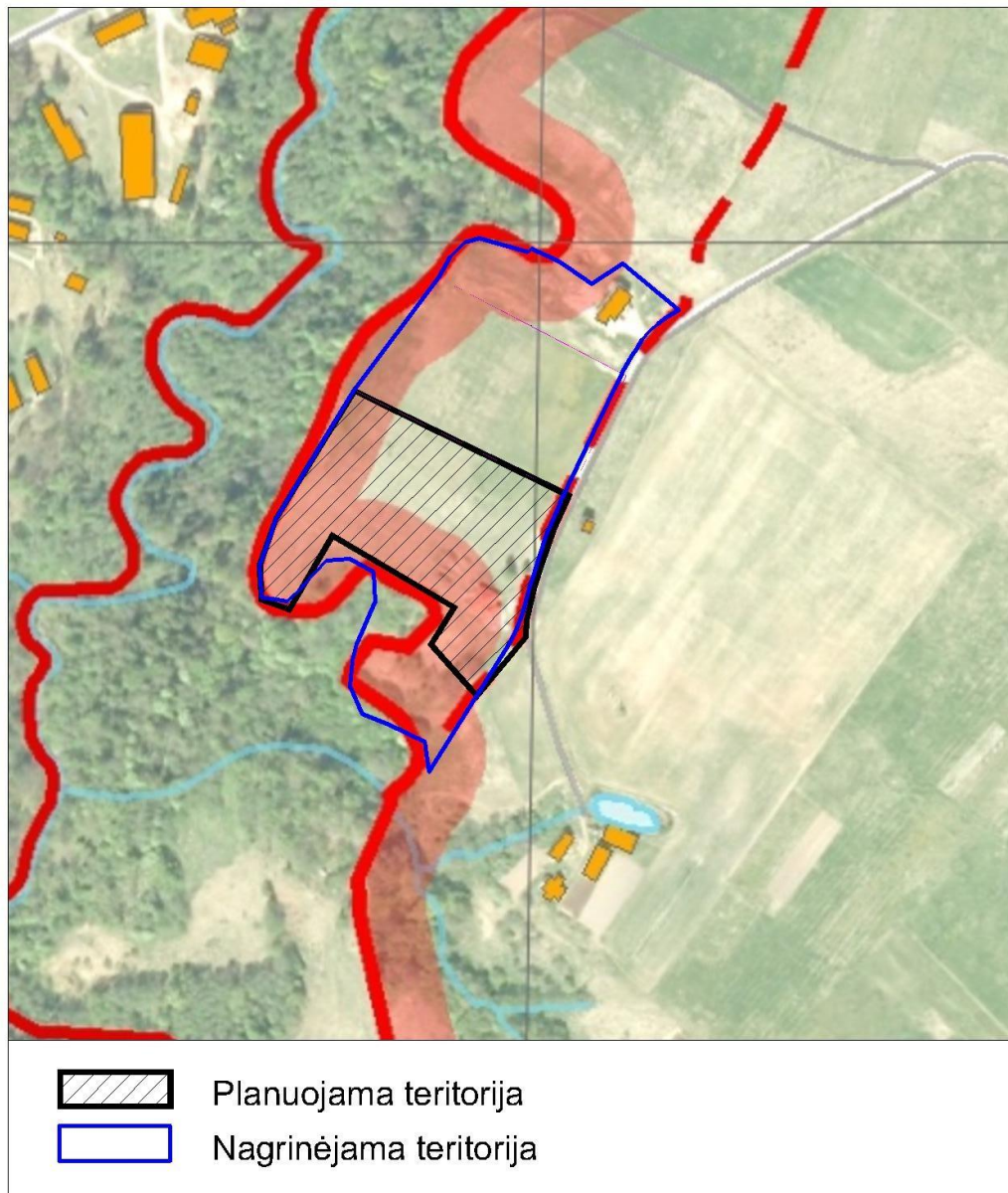
individualusis geriamojo vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas

 Planuojama teritorija

 Nagrinėjama teritorija

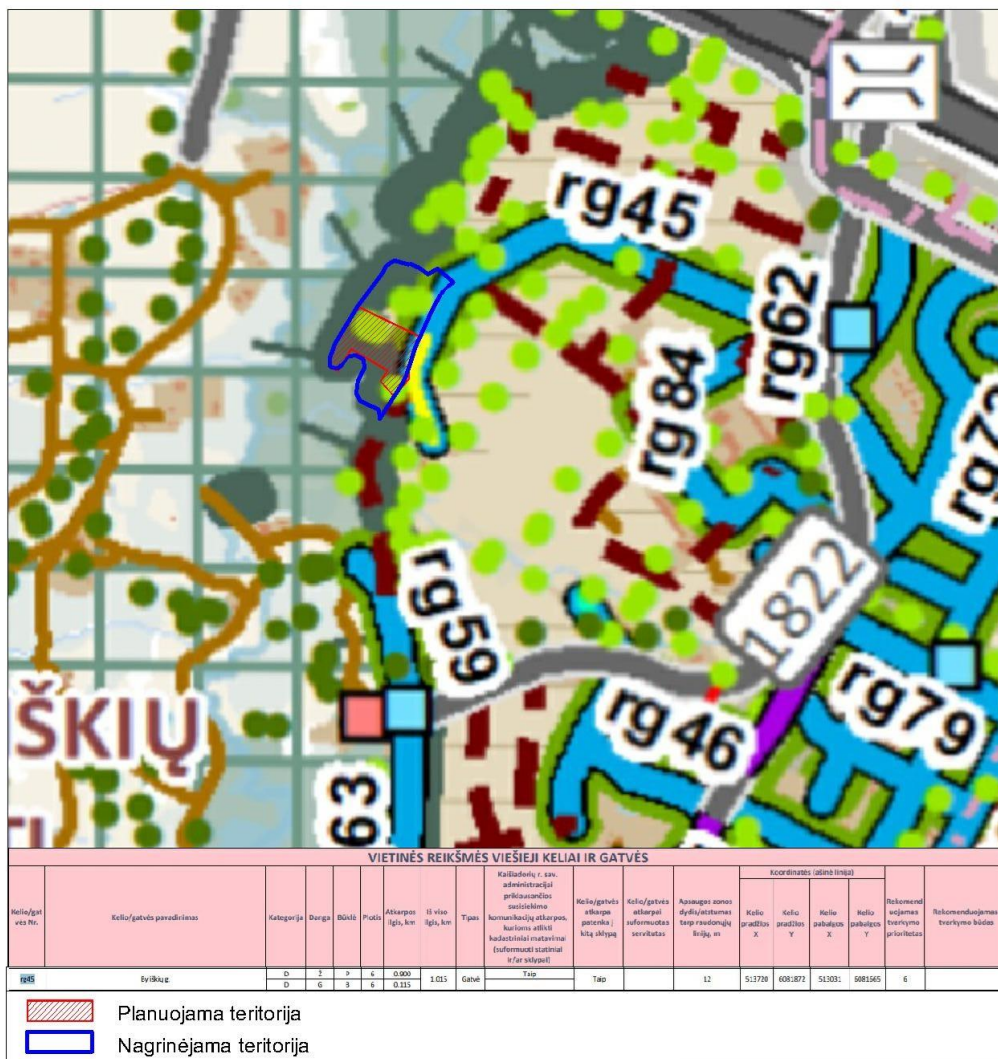
Schema Nr. 8 – ištrauka iš Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialiojo plano

- Kauno marių regioninio parko ir jo zonų bei buferinės apsaugos zonos ribų plane nagrinėjama teritorija patenka į parko buferinę apsaugos zoną, o nedidelis pietinis jos fragmentas – į parko teritoriją (Schema Nr. 9). Veikla šiose teritorijose reglamentuota Kauno marių regioninio parko tvarkymo plane.



Schema Nr. 9 – Kauno marių regioninio parko ir jo zonų bei buferinės apsaugos zonos ribų plano fragmentas

- Vietinės reikšmės kelių Kaišiadorių rajone specialiojo plano keitimo sprendiniuose Byliškių g. šioje atkarpoje – D kategorijos (Schema Nr. 10), plotis tarp raudonųjų linijų 12m. Galiojančio Rumšiškių miestelio urbanizuojamos teritorijos šiaurės vakarinėje miestelio dalyje, tarp L. Lekavičiaus gatvės ir greitkelio Vilnius – Kaunas detaliojo plano sprendiniuose Byliškių gatvei suplanuoto komunikacinio koridoriaus plotis – 15 m.



Schema Nr. 10 – ištrauka iš Vietinės reikšmės kelių Kaišiadorys rajone spec. plano

Inventorizuotų saugotinių želdinių planuojamame sklype registruota nėra, tačiau prie Byliškių gatvės auga keli beržai. Rengiant sprendinius medžiai bus išsaugoti arba, numatant kirtimą, medžiai bus inventorizuoti, nustatyta jų atkuriamoji vertė, kuri bus kompensuota įstatymų nustatyta tvarka.

Kadangi planuojamas sklypas ribojasi su Natura 2000 teritorija – paukščių apsaugai (1100000000069) ir buveinių apsaugai (1000000000097) svarbiomis teritorijomis, bus atliekamas planuojamos ūkinės veiklos įgyvendinimo poveikio įsteigtoms ar potencialioms „Natura 2000“ teritorijoms reikšmingumo nustatymas.

SPRENDINIAI

Detalioju planu keičiama sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis į kitą, jis dalinamas į 11 sklypų, dešimčiai nustatant naudojimo būdą – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų 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, vadovaujantis Rumšiškių miestelio teritorijos bendrojo plano keitimo reglamentais, planuojamas tvarkingas vienbučių/dvibučių gyvenamųjų namų kvartalas su jam reikalinga inžinerine infrastruktūra bei želdynais.

Patekimas į atskirus sklypus numatomas iš planuojamo 10m pločio D kategorijos kvartalinio akligatvio, kurio plotis pilnai atitinka kvartalo poreikius, yra pakankamas dviejų krypčių važiuojamosios dalies, šaligatvio įrengimui bei inžinerinių tinklų tiesimui. Akligatvio pabaigoje suplanuota 12x12m apsisukimo aikštelė. Gatvė, ją įrengus, galės būti perduota savivaldybei įstatymų nustatyta tvarka. Šiuo metu Byliškių gatvė, iki sklypo einanti kintamo pločio komunikaciniame koridoriuje, užsibaigia lygiai ties planuojamo sklypo šiaurės rytiniu kampu, todėl laikinai, kol bus įgyvendinti Rumšiškių miestelio bendrojo plano ir Rumšiškių miestelio urbanizuojamos teritorijos šiaurės vakarinėje miestelio dalyje, tarp L. Lekavičiaus gatvės ir greitkelio Vilnius – Kaunas, detaliojo plano sprendiniai ir įrengtas normatyvus atitinkantis Byliškių gatvės tęsinys (šiuo metu tai lauko keliukas), bus įrengta trūkstama jungtis tarp dabartinės Byliškių gatvės ir kvartale suplanuoto akligatvio, užtikrinant patogų dviejų krypčių eismui pritaikytą privažiavimą. Gretimo sklypo Byliškių g. 8 sklypo savininko sutikimas dėl gatvės platinimo ir tinklų tiesimo gautas. Kadangi gretimas sklypas neturi kadastrinių matavimų, galimybės šiame etape registruoti servitutą nėra, tai bus padaryta tolimesniame projekto vystymo etape.

Vadovaujantis Rumšiškių miestelio urbanizuojamos teritorijos šiaurės vakarinėje miestelio dalyje, tarp L. Lekavičiaus gatvės ir greitkelio Vilnius-Kaunas, detaliojo plano sprendiniais, pro sklypą, esamos Byliškių gatvės tęsinyje (ir ją platinant) suplanuotas 15m pločio komunikacinis koridorius. Rengiamame detalajame plane rezervuojama teritorija šio koridoriaus įrengimui.

Sklype augantys beržai išsaugomi. Tolimesniame projekto vystymo etape numčius jų kirtimą, beržai turi būti inventorizuoti, apskaičiuota jų atkuriamoji vertė. Kirtimui turi būti gautas atskiras leidimas, o už kertamus medžius kompensuojama įstatymų nustatyta tvarka.

Projektuojant kvartale užstatymą, ypatingas dėmesys turi būti skiriamas priklausomųjų želdynų formavimui. Sklypuose jiems turi būti skiriama ne mažiau kaip 50 proc. sklypų ploto. Brėžinyje pavaizduota priklausomųjų želdynų lokacija yra galima, tačiau gali būti tikslinama ir keičiama rengiant atskirų sklypų PP ir TDP, nemažinant bendro jų ploto. Siūloma želdynus planuoti taip, kad namai būtų atskirti dekoratyviniais želdiniais (ne žemesniais nei 1,8 m aukščio), aiškiai matomais ir suvokiamais kaip želdinių grupės. Tokiu būdu kvartalas sudarytų žalio, rekreacinio pobūdžio kvartalo vaizdą, būtų tarpinė jungtis tarp gamtos (vakaruose) ir Rumšiškių gyvenvietės (rytuose).

Sklypų užstatymas

Viso detaliojo planu planuojama 11 sklypų: vienas – infrastruktūros paskirties, likę – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybai, kuriuose planuojama vienbučių gyvenamųjų namų statyba. Blokuoti namus per sklypų ribas neleidžiama. Sklypai namų statybai erdvūs – 1200-2500 kv. m. ploto, stačiakampio arba artimos jam formos, išdėstyti abipus kvartalinio akligatvio. 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 kelio statybinės zonos atitrauktos 5m atstumu.

Projektuojant užstatymą, rekomenduojama formuoti vieningą kvartalinės gatvės užstatymo liniją.

Detalajame plane nustatyti šie pagrindiniai reglamentai:

Leistinas užstatymo tankis sklypuose 20-27 proc.

Leistinas užstatymo intensyvumas – iki 0,4.

Maksimalus leistinas aukštingumas – 9m (2 aukštai).

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. Į rytus nuo sklypo driekiasi urbanizuojamos teritorijos, į vakarus –saugomos teritorijos, aprašytos „Esamoje padėtyje“. Sklypas patenka į Kauno marių regioninio parko buferinę apsaugos zoną. Pietvakarinis sklypo kampas galimai labai nežymiai patenka į Natura 2000 teritoriją.

Planuojamas rekreacinio pobūdžio, ekstensyviai užstatytas kvartalas vizualiai nekonkuruos su greta esamais gamtos objektais, nedarys neigiamos įtakos saugomoms teritorijoms, kadangi:

- Kvartalui vanduo bus tiekiamas iš centralizuotų tinklų;
- Buitinės nuotekos bus valomos uždaro tipo biologinio valymo įrenginiuose (UAB „Kaišiadorių vandenys“ sąlygos Nr. 2025/10/07(1). Susikaupęs dumblas bus išvežamas pagal su komunaline įmone sudarytas sutartis. Skačiuojamas buitinių nuotekų kiekis – iki 0,5 kub. m. per parą vienam namui. Išvalytos buitinės nuotekos bus nuvedamos palei esamą keliuką ir išleidžiamos į esamą rėvą, gretimą sklypo Byliškių g. 8 ribose. Sklypo savininko sutikimas gautas.
- Paviršinės (lietaus) nuotekos atskiruose sklypuose bus tvarkomos vietškai, įrengiant individualius 8 kub. m. lietaus rezervuarus. Vanduo iš rezervuarų bus naudojamas želdiniams laistyti, kas leidžia sutaupyti iki 50-60% geriamojo vandens. Įrengus papildomą įrangą, pvz. Wilo lietaus vandens panaudojimo įrangą (https://wilo.com/lt/lt/Vietos-informacija/Bendra-informacija/Naujienos-ir-akcijos/Aktualios-naujienos/Lietaus-vandens-panaudojimas-kelias-%C4%AF-aplinkos-tausojim%C4%85_1280.html) lietaus vandenį galima panaudoti skalbimui, tualetų bakeliams užpildyti ir t.t. Nepanaudotas lietaus vanduo, daugiausiai ne sezono metu, per persipylimą nuotakynė bus nuvedamas į kvartalinį lietaus nuotekų tinklą, kuris, savo ruožtu, toliau nuvedamas į rėvą. Nuotekos nuo kelio taip pat nuvedamos į pietinėje pusėje esančią rėvą;
- Gyvenamieji namai nėra taršus objektas. Galimybės A++ energetinio naudingumo namus šildyti nei kietu kuru, nei dujomis nėra, tad emisijų į orą ar dirvožemį sprendiniai nelems.
- Planuojama ūkinė veikla pavojaus aplinkai nekelia, kenksmingų teršalų, triukšmo, dulkių nesukelia. Kvartalinė gatvė bus asfaltuota (arba grįsta betoninėmis trinkelėmis), dulkėjimo nekels. Aplinkui taršių ar triukšmingų objektų nėra.
- Organiškai integravus priklausomuosius želdynus, kvartalas įgaus „rekreacinį“ vaizdą, derės prie gamtos kaimynystės bei bus tarpinė jungtis tarp jos ir rytinėje pusėje ateityje numatytos urbanizacijos.

Vadovaujantis Planų ar programų ir planuojamos ūkinės veiklos įgyvendinimo poveikio įsteigtoms arpotencialioms "Natura 2000" teritorijoms reikšmingumo nustatymo tvarkos aprašu, buvo atliktas planuojamos ūkinės veiklos poveikio Natura 2000 teritorijoms vertinimas ir gauta išvada"Nenustatyta, kad Detaliojo plano sprendiniai

galėtų daryti reikšmingą neigiamą poveikį nagrinėtoms BAST ir PAST, ir šiuo atžvilgiu neprivaloma atlikti strateginio pasekmių aplinkai vertinimo."

Sklypuose pastačius vienbučius 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.

I gamtinio karkaso teritoriją patenka visi 10 planuojamų sklypų vienbučių namų statybai - Nr. 1-10. Vertinant bendrą užstatymo tankį kvartale, ribojamame iš vakarų ir pietų - mišku, iš rytų - Byliškių gatve - be planuojamo užstatymo vertinamas ir esamas užstatymas sklype adresu Byliškių g. 37 (gyvenamasis namas 280 kv. m., ūkinis pastatas 14 kv. m.). Užstačius planuojamus sklypus didžiausiais leistinais pagal DP reglamentus pastatais, bendras visų pastatų plotas būtų ~3442 kv. m., taigi suminis visų pastatų plotas su sklypu Byliškių g. 37 - 3736 kv. m. Kadangi kvartalo plotas ~3,1 ha, užstatymo tankis būtų ~12 proc., todėl kompaktiškai užstatyta teritorija gamtinio karkaso zonoje detaliuoju planu neformuojama, teisės aktų nuostatos nepažeidžiamos

Servitutai

Detaliuoju planu suplanuoti du servitutai:

Servitutas sklype Nr. 6 (brėžinyje – S1):

Tarnaujantis servitutas sklypui Nr. 7 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas) - 222.

Tarnaujantis servitutas sklypui Nr. 7 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku, kodas 215.

Servitutas sklype Nr. 11 (brėžinyje – S2):

Tarnaujantis servitutas sklypams Nr. 1-10 ir visuomenės poreikiams- - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas) - 222.

Tarnaujantis servitutas sklypams Nr. 1-10 ir visuomenės poreikiams - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku, kodas 215.

Apželdinimas

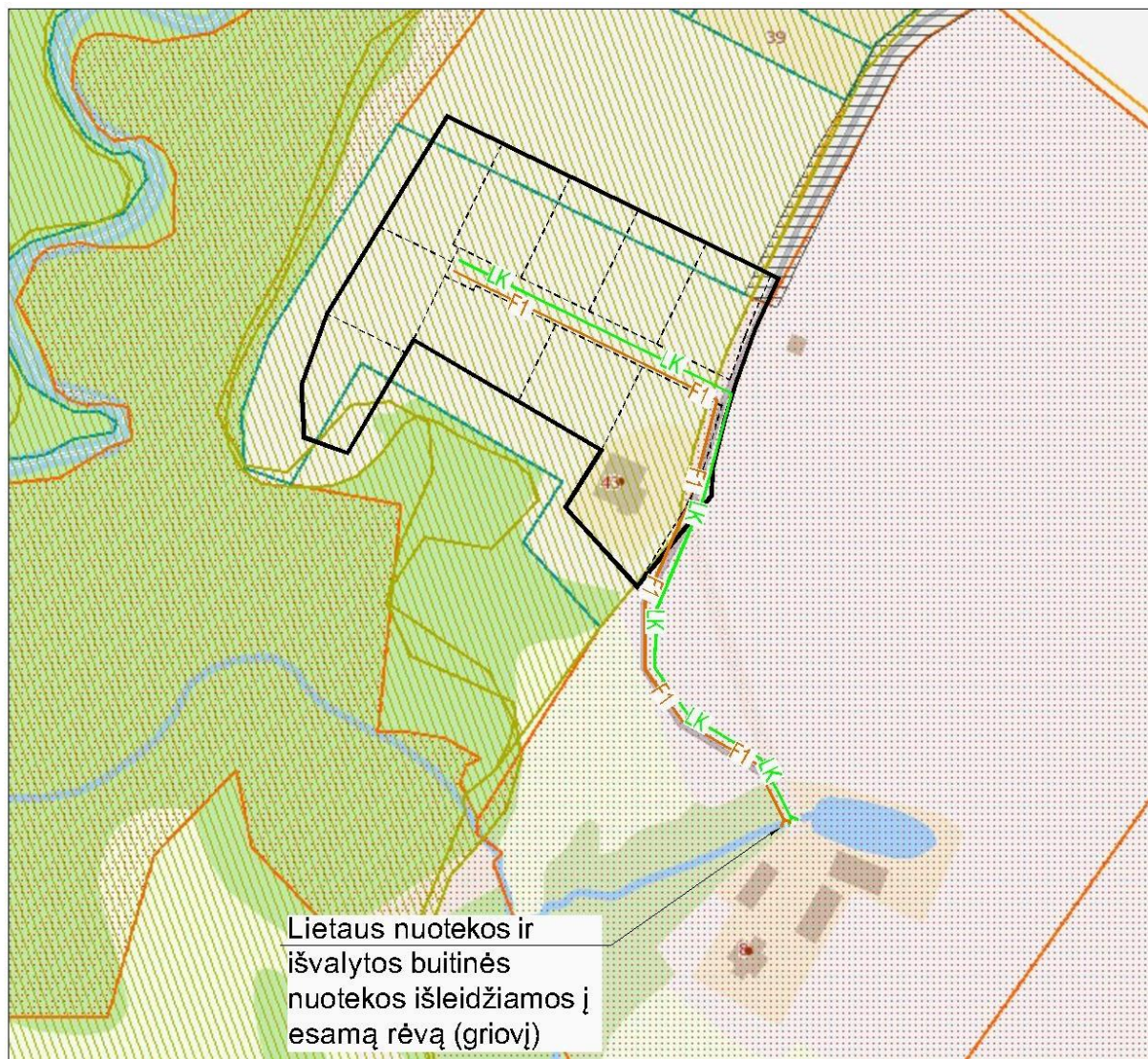
Planuojamuose sklypuose apželdinimui turi būti skirta ne mažiau kaip 50% sklypo ploto (LR aplinkos ministro įsakymas Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo; Gamtinio karkaso nuostatai). Planuojant želdynus, vadovautis LR Želdynų įstatymo nuostatomis.

Siūloma želdynus planuoti taip, kad namai būtų atskirti dekoratyviniais želdiniais (ne žemesniais nei 1,8 m aukščio), aiškiai matomais ir suvokiamais kaip želdinių grupės. Tokiu būdu kvartalas sudarytų žalio, rekreacinio pobūdžio kvartalo vaizdą, būtų tarpinė jungtis tarp gamtos (vakaruose) ir Rumšiškių gyvenvietės (rytuose).

Inžineriniai tinklai

Prie planuojamo sklypo elektros tinklai bei vandentiekis. Būsiami gyvenamieji namai bus prijungti prie centralizuotų vandentiekio tinklų pagal tinklą eksploatuojančios organizacijos technines sąlygas. Buitinės nuotekos bus valomos uždaro tipo biologinio valymo įrenginiuose. Susikaupęs dumblas bus išvežamas pagal su komunaline įmone sudarytas sutartis, o išvalytas iki reglamentuotų reikšmių vanduo išleidžiamas į piečiau planuojamo sklypo esančią rėvą (griovį) (Schema Nr. 11). Gretimo sklypo savininko sutikimas dėl tinklų klojimo gautas.

Paviršinės (lietaus) nuotekos atskiruose sklypuose bus tvarkomos vietiškai, įrengiant individualius 8 kub. m. lietaus rezervuarus su persipylimu į kvartalinį tinklą. Nuotekos nuo kelio bus nuvedamos į pietinėje pusėje esančią rėvą (Schema Nr. 11).



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:

- PLANUOJAMO SKLYPO RIBOS
- - - - - PLANUOJAMA SKLYPO PADALIJIMO RIBA
- LK— PLANUOJAMA LIETAUS KANALIZACIJA
- F1— PLANUOJAMA IŠVALYTŲ BUITINIŲ NUOTEKŲ LINIJA

Schema Nr. 11 – lietaus ir buitinių nuotekų išleidimo schema

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 pagal išduotas technines sąlygas ir derinami nustatyta tvarka.

Gaisrinė sauga

Išorės gaisrų gesinimui tolimesniame kvartalo vystymo etape projektuoti gaisrinį hidrantą arba požeminius priešgaisrinius rezervuarus. Taip pat gaisrų gesinimas galimas iš esamos kūdos, esančios gretimame sklype kadastro Nr. 4950/0004:181. Sklypo savininko sutikimas gautas. Konkretus sprendimas bus parenkamas atsižvelgiant į esamų vandentiekio tinklų techninius parametrus, technines sąlygas bei gaisrines normas.

Prie sklypų bus privažiuojama suprojektuota kvartaline gatve. Važiuojamosios dalies plotis – 5,5m., akligatvio pabaigoje numatyta apsisukimo aikštelė 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, tvarkingas teritorijos užstatymas vienbučiais gyvenamaisiais namais, kaip tai numatyta Rumšiškių miestelio teritorijos bendrajame plane.

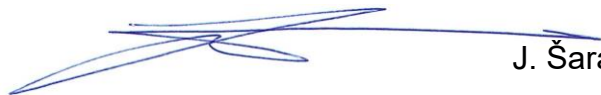
Biologinei įvairovei, paviršinių ir požemių vandenų ar dirvožemio ištekliams planuojama veikla neigiamos įtakos nedarys, nes visa inžinerinė infrastruktūra bus įrengta pagal LR galiojančius įstatymus ir normas. Vandentiekis bus prijungtas prie miesto tinklų, būtinės nuotekos tvarkomos vietiskai.

Planuojamoje vietovėje istorijos, archeologijos ar kultūros paveldo objektų nėra.

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

Vadovaujantis Planų ar programų ir planuojamos ūkinės veiklos įgyvendinimo poveikio įsteigtoms arpotencialioms "Natura 2000" teritorijoms reikšmingumo nustatymo tvarkos aprašu, buvo atliktas planuojamos ūkinės veiklos poveikio Natura 2000 teritorijoms vertinimas ir gauta išvada "Nenustatyta, kad Detaliojo plano sprendiniai galėtų daryti reikšmingą neigiamą poveikį nagrinėtoms BAST ir PAST, ir šiuo atžvilgiu neprivaloma atlikti strateginio pasekmių aplinkai vertinimo."

PV



J. Šarakauskas