ŽEMĖS SKLYPO KAIŠIADORIŲ R.SAV., ŽIEŽMARIŲ APYL.SEN., STASIŪNŲ K., ATEITIES G. 8B (KAD. NR.4955/0001:828) DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas – Žemės sklypo Kaišiadorių r.sav., Žiežmarių apyl.sen., Stasiūnų k., Ateities g. 8B (kad. Nr.4955/0001:828) detaliojo plano koregavimas.

Koreguojamas patvirtintas detalusis planas: 2010-03-21 d. Kaišiadorių r. sav. administracijos direktoriaus įsakymu Nr. V1-253 " Dėl Marijono Vaicekausko firmos "Atelana" ir UAB "Aradva" žemės sklypo pavirtinimo" žemės sklypo Kaišiadorių r..sav., Žiežmarių apyl.sen., Stasiūnų k., Ateities g.2 detalusis planas žemės sklypo Kaišiadorių r..sav., Žiežmarių apyl.sen., Stasiūnų k., Ateities g.8B ribose (patvirtintame DP sklypas Nr.I).

.

Detaliojo plano organizatorius – Kaišiadorių r. savivaldybės administracijos direktorius.

Detaliojo plano iniciatoriai – UAB "Derbija", įmonės kodas 304148348.

Detaliojo plano rengėjas – Violetos Zagorskienės projektavimo ir konsultavimo IĮ, kodas 300584526; projekto vadovas Jurgis Zagorskas, atestatas Nr. A 1251.

Detaliojo plano koregavimo tikslas - Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalimi ir Kompleksinių teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3.1 p.ir 318.3.6 p koreguojant detalųjį planą keičiama statybos riba ir statybos zona, keičiamas susisiekimo komunikacijų išdėstymas (automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, numatoma dviračių saugyklų įrengimo zona).
Kiti detaliuoju planu nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo privalomieji reikalavimai nekeičiami.

Detaliojo plano koregavimas vykdomas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalimi ir Kompleksinių teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318 p. numatyta tvarka.
Vadovaujantis Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo, priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo, nuostatais (LRV 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimas Nr. 1079, suvestinė redakcija nuo 2026-07-31, III skyrius) visuomenė apie parengtą detaliojo plano koregavimo projektą supažindinama supaprastinta tvarka.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Kaišadorių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano ir jo keitimo, patvirtinto 2025 m. birželio 26 d. sprendimu Nr. V17E-185(reg.Nr. T00095851) ir Kaišiadorių miesto teritorijos BP, patvirtinto 2026 m. vasario 19 d. Nr. V17E-40 (reg. Nr. T00085638), sprendinius.

II. ESAMA BŪKLĖ

Planuojamos teritorijos planuojamo sklypo) **duomenys**:

- žemės sklypas Kaišiadorių r.sav., Žiežmarių apyl.sen., Stasiūnų k., Ateities g.8B (kad.Nr. 4955/0001:828); sklypo plotas 0,4597 ha; žemės naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis - daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos (nurodyta RC NTR pažymoje, atitinka naudojimo būdą - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos G2)

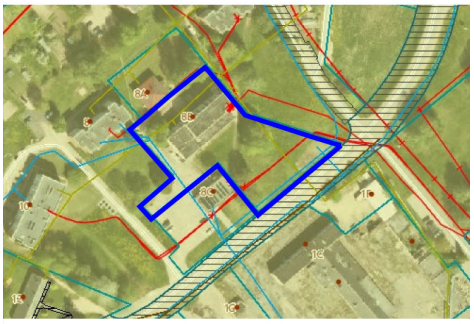
Sklype stovi administracinis pastatas 1B3p. 2011-01-31 d. išduotas statybos leidimas Nr. LNS-26-110131, versijos Nr. 2, šio pastato rekonstravimui į daugiabutį gyvenamąjį namą. Sklypo ir pastato savininkė - UAB "Derbija", įmonės kodas 304148348.

Sklype įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrstruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis); šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius 12 skirsnis); elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4-asis skirsnis); elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 11 skirsnis), kelių apsaugos zonos (III skyrius 2 skirsnis).

Sklypė įregistruotas **tarnaujantis servitutas** keliui (617 kv.m ploto, žiūr, sklypo planą ir NTR pažymą).

Gretimybės

Planuojama teritorija (žemės sklypas Kaišiadorių r.sav., Žiežmarių apyl.sen., Stasiūnų k., Ateities g. 8B) ribojasi: pietryčiuose su Ateities gatve (valstybinė žemė), šiaurės rytuose – su valstybine žeme, šiaurės vakaruose su žemės sklypu Ateities g. 8A (paskirtis – kita, naudojimo būdas - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos teritorijos), pietvakariuose - su valstybine žeme ir žemės sklypu Ateities 8C (paskirtis – kita, naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos).



Ištrauka iš žemėlapio www.regia.lt.

Teritorijos užstatymas: Sklype stovi administracinis pastatas 1B3p. 2011-01-31 d. išduotas statybos leidimas Nr. LNS-26-110131, versijos Nr. 2 šio pastato rekonstravimui į daugiabutį gyvenamąjį namą.
Saugomos teritorijos – planuojamas sklypas nepatenka į gamtinio karkaso ar saugomas teritorijas.
Saugotini želdiniai – planuojamame sklype auga neinventorizuoti medžiai (žiūr. pridedamą toponuotraauką).
Susisiekimo komunikacijos – į planuojamą sklypą patenkama iš Ateities gatvės, po to pravažiavimo keliu valstybės žemėje.

Bendrojo plano sprendiniai – Kaišiadorių r.sav.teritorijos BP sprendinių brėžinyje planuojamas sklypas patenka į zoną "Galioja Kaišiadorių m. BP sprendiniai", Kaišiadorių miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniuose patenka į zoną "Miesto dalies centro zona" PR19. DP koregavimo sprendiniai atitinka BP sprendinius.

Detaliojo planavimo koregavimo tikslas atitinka Bendrojo plano sprendiniams, todėl neigiamos teritorijos vystymo prognozės nenumatomos.



Ištrauka iš Kaišiadorių m.sav. teritorijos bendrojo plano su planuojamu sklypu

Rengiamu detaliuoju planu koreguojamas 2010-03-21 d. Kaišiadorių r. sav. administracijos direktoriaus įsakymu Nr. V1-253 " Dėl Marijono Vaicekausko firmos "Atelana" ir UAB "Aradva" žemės sklypo pavirtinimo" žemės sklypo Kaišiadorių r..sav., Žiežmarių apyl.sen., Stasiūnų k., Ateities g.2 detalusis planas žemės sklypo Kaišiadorių r..sav., Žiežmarių apyl.sen., Stasiūnų k., Ateities g.8B ribose (patvirtintame DP sklypas Nr.I).



Ištrauka iš koreguojamo detaliojo plano (planuojamas sklypas šio DP eksplikacijoje – Nr.I).

III. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

Koreguojant detalųjį planą keičiama:

- **statybos riba** ir **statybos zona** (vadovaujantis Kompleksinių teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3.1 p.);

- **keičiamas susisiekimo komunikacijų išdėstymas** (automobilių stovėjimo vietų išdėstymas), papildomai numatoma dviračių saugyklų įrengimo zona.

Patvirtintu detaliuoju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nekeičiami, žiūr. detaliojo plano teritorijos tvarkymo režimo pagrindinių sprendinių aprašomąją lentelę prieš ir po detaliojoplano koregavimo:

PLANUOJAMO ŽEMĖS SKLYPO TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAS		
	Numatytas patvirtintame DP	Numatomas po DP koregavimo
Žemės naudojimo būdas	G/G2 (gyvenamosios teritorijos/daugiaaukščių gyvenamųjų namų statybos teritorija)	G2 (daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritori-jos)
Leistinas didžiausias pastatų aukštis (metrais)	15,00	15,00
Leistinas užstatymo tankis	0,15	15%
Leistinas užstatymo intensyvumas	0,70	0,70

Statybos zona sklype numatoma statybos riba apribotoje zonoje. Statinių statybos zona numatoma išlaikant 5,00 m ir didesnį atstumą iki sklypo ribų. Patvirtintame DP numatytas leistinas pastato aukštis - iki 15,00 m. Sprendiniai detalizuojami PP/TDP stadijoje, laikantis STR reikalavimų.

Leistinas pastatų aukštis turi atitikti STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 193 p. reikalavimus. Pastato aukštis numatomas sekančiai: 3,00 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas laikantis reikalavimo,

kad kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui, viršijančiam 8,5 m aukščio ribą, atstumas nuo žemės sklypo ribos didinamas po 0,5 m. Nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Šio STR 193[1] nurodyta, kad 193 p. reikalavimai netaikomi, jei statybos zona numatyta teritorijų planavimo dokumentuose, patvirtintuose iki 2014 m. lapkričio 18 d., jei po šių dokumentų patvirtinimo žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektais žemės sklypai nebuvo padalyti, atidalyti, sujungti ar perdalyti.

Pagal normatyvų reikalavimus priklausomieji želdiniai planuojamame sklype turi užimti ne mažiau kaip 30% sklypo ploto. Sprendiniai detalizuojami PP/TDP stadijoje.

Sklype auga neinventorizuoti medžiai (žiūr. pridedamą toponuotrauką). Jie bus inventorizuojami PP/TDP stadijoje ir tuo metu bus sprendžiama apie šių medžių saugojimą ar šalinimą.

INŽINERINIAI TINKLAI IR SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJOS

Planuojamame sklype ir Ateities gatvėje pakloti **centralizuoti vandentiekio, buitinių ir šilumos/karšto vandens tiekimo, dujotiekio, elektros, ryšių tinklai** (žiūr. pridedamą toponuotrauką).

Naujų įvadų klojimui ar esamų atnaujinimui įvadų būtina gauti tinklus eksploatuojančių organizacijų prisijungimo technines sąlygas. Sprendiniai detalizuojami PP/TDP stadijoje.

Paviršinių/lietaus nuotekų tinklų planuojamoje teritorijoje nėra. Šie tinklai projektuojami PP/TDP stadijoje, vadovaujantis gautomis techninėmis sąlygomis (pridedamos).

Įvažiavimas į sklypą – iš Ateities gatvės, po to – pravažiavimo keliu valstybės žemėje (atitinka patvrtinto DP sprendinius). Įvažos vieta konkretizuojamos PP/TDP stadijoje.

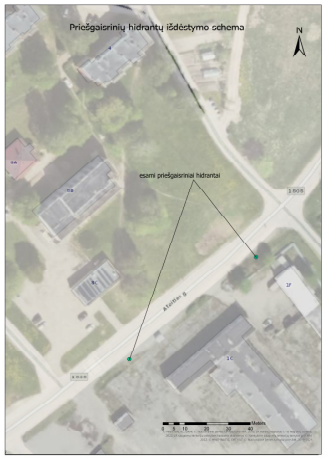
Automobilių stovėjimui pagal normatyvų reikalavimus reikalingos vietos skaičiuojamos sekančiai: pagal STR 2.06.04:2014 (suvestinė redakcija nuo 2024-11-01d.) 30 lentelę min. stovėjimo vietų skaičius - 1 vieta vienam butui. Pastate numatoma įrengti 32 butus.

Sklype numatomos numatomos 38 vietos, vietų skaičius tikslinamas PP/TDP stadijoje, numatant ne mažiau kaip 1 vietą butui.

Stovėjimo vietos numatomos sklypo ribose atvirose aikštelėse. Nuo gretimuose sklypuose stovinčių pastatų ir proj. daugiabučio gyv. namo išlaikomas normatyvinis atstumas (daugiau kaip 10 m, kai aikštelė iki 50 vietų, nuo elektromobilių stovėjimo vietų atstumas nenustatomas). Sprendiniai detalizuojami PP/TDP .

GAISRINĖ SAUGA

Gaisrų gesinimui bus naudojamas prie esamo vandentiekio tinklo Ateities gatvėje įrengti hidrantai (mažesniu negu 200 m atstumu nuo sklypo Ateities g.8B statybinės zonos), žiūr. pridedamą ištrauką iš VN tinklų hidrantų išdėstymo žemėlapio:



Projektuojamiems sklype pastatams pagal priešgaisrinių atstumų reikalavimus pasirinktas II atsparumo ugniai laipsnis.

Iki gretimuose esamų pastatų išlaikomas didesnis negu 8,00m atstumas. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos įgyvendinamos vadovaujantis "Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais" rengiant PP/ TDP.

HIGIENA, TRIUKŠMAS, TREČIŲJŲ ASMENŲ PAGRĮSTŲ INTERESŲ APSAUGA

Sklype vykdoma veikla (daugiabutis gyvenamasis namas) neturi neigiamos įtakos gretimoms teritorijoms. Sklypai nepatenka į esamų ar planuojamų SAZ ribas; sklype planuojamai vykdyti veiklai nenumatoma SAZ.

Gretimybėse nėra taršių objektų ir jie nenumatomi planavimo dokumentuose.

Sklype nenumatoma ūkinė veikla, įtraukta į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ar 2 priedo veiklų sąrašus. PŪV ir PAV procedūros neprivalomos ir neatliekamos.

Triukšmo lygiai ties planuojamo sklypo ribomis prognozuojami ne daugiau kaip 40 dBA ir neviršija nakties lygio ribinės triukšmo vertės. Detaliojo plano sprendiniuose nenumatomas transporto srautų padidėjimas.



Projekto vadovas Jurgis Zagorskas