

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

Detalusis planas rengiamas remiantis:

- Kaišiadorių r. savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. balandžio 1 d. įsakymas Nr. V1E-249 „Dėl pritarimo pasiūlymui inicijuoti urbanizuotos teritorijos Parko g., Stasiūnų k., Žiežmarių apylinkės sen., Kaišiadorių r. sav., detaliojo plano rengimą“;
- Kaišiadorių rajono savivaldybės mero 2025-04-29 potvarkis Nr. V16E-449 „Dėl urbanizuojamos teritorijos Parko g., Stasiūnų k., Žiežmarių apyl. sen., Kaišiadorių r. sav., detaliojo plano rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“;
- Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-05-09 įsakymas Nr. V1E-338 „Dėl urbanizuojamos teritorijos Parko g., Stasiūnų k., Žiežmarių apyl. sen., Kaišiadorių r. sav., detaliojo plano rengimo planavimo darbų programos patvirtinimo“;
- Teritorijų planavimo proceso 2025-05-15 iniciavimo sutartimi Nr. SUT(E)-132;
- Planavimo organizatoriaus patvirtinta planavimo darbų programa;

Planavimo organizatorius – Kaišiadorių r. sav. administracijos direktorius.

Planavimo iniciatorius – sklypo savininkai, privatūs asmenys ir UAB „Alivdara“.

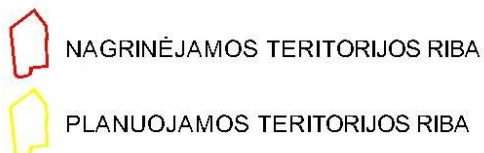
Planavimo uždaviniai:

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

Nagrinėjama teritorija yra Kaišiadorių rajone, Stasiūnų kaime, į pietryčius nuo Kaišiadorių. Teritorija yra strategiškai patogioje, ramioje, greitai iš Kaišiadorių miesto pasiekiamoje vietoje. Teritorija apima iniciatoriams nuosavybės teise priklausančią sklypą kadastro Nr. 4955/0006:264 bei greta esančią, tarp įregistruotų sklypų įsiterpusią, atskiru sklypu nesuformuotą valstybinę žemę su kūdra. Teritorija šiaurėje ribojasi su Parko gatve (D kategorija), kitomis kraštinėmis - su kitais privačiais žemės sklypais (Schema Nr. 1).



Pav. 1 – ištrauka iš Regia.lt

Teritorija neužstatyta, apaugusi laukine pieva, iniciatorių sklype stovi jiems nuosavybės teise priklausantis, neveikiantis vandens bokštas (unikalus Nr. 4400-5702-3924). Reljefas palengva žemėja pietų kryptimi. Aukščių skirtumas priešingose sklypo pusėse - ~4m.

Gretimame sklype kadastro Nr. 4955/0006:94 (sklypo naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos) registruoti pastatai – gamybinių medžiagų ir gatavos produkcijos sandėlis, remonto dirbtuvės, sandėlis ir pagalbinių pastatai. Internete pateikiama informacija, kad pastatuose veiklą vykdančios įmonės veiklos sritis – statybinės medienos ruošimas ir kt. Apžiūrėjus teritoriją natūroje, jokių medienos apdirbimo ženklų nepastebėta, triukšmo, kvapų nesijautė. Teritorija tvarkinga, gausiai apželdinta, medienos, atliekų ar produkcijos sklype neprikrauta. Sklypo registro dokumentuose duomenų apie sanitarines apsaugos zonas nėra. Kitapus Parko gatvės, sklype kadastro Nr. 4955/0006:259, kurio naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, veikia nedidelė biokuro katilinė, kuri VĮ Registro centras duomenų bazėje nėra registruota. Sklypas priklauso Lietuvos Respublikai, išnuomotas UAB „Kaišiadorių šiluma“. Sklypo dokumentuose sanitarinės apsaugos zonos neįregistruotos. Sklype kadastro Nr. 4955/0006:5 stovi registruotas vienbutis gyvenamasis namas ir ūkinis pastatas.

Vadovaujantis topografinės nuotraukos duomenimis, teritoriją kerta vandentiekio linija, elektros kabelis, į vandens bokštą atvesti ryšiai. Buitinių ir lietaus nuotekų tinklų toponuotraukoje nesimato, UAB „Kaišiadorių vandenys“ planavimo sąlygų neišdavė.

Planuojama teritorija vakarine kraštine ribojasi su nekilnojamos kultūros vertybės (Vladikiškių dvaro sodybos fragmentai (kodas 159) teritorija, pietine kraštine – su mišku. Kaišiadorių m. sav. teritorijos bendrajame plane teritorija fragmentiškai patenka į gamtinį karkasą.

Duomenys apie sklypą, nuosavybės teise priklausančių iniciatoriams:

- Sklypas registro Nr. 44/1031188, kadastro Nr. 4955/0006:264:

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita (Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos), plotas: 0,8809 ha (pagal kadastrinius matavimus), adresas: Kaišiadorių r. sav., Žiežmarių apylinkės sen., Stasiūnų k. Sklypas nuosavybės teise priklauso fiziniams asmenims ir UAB "Alivdara";

Įregistruoti apribojimai naudotis sklypu:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

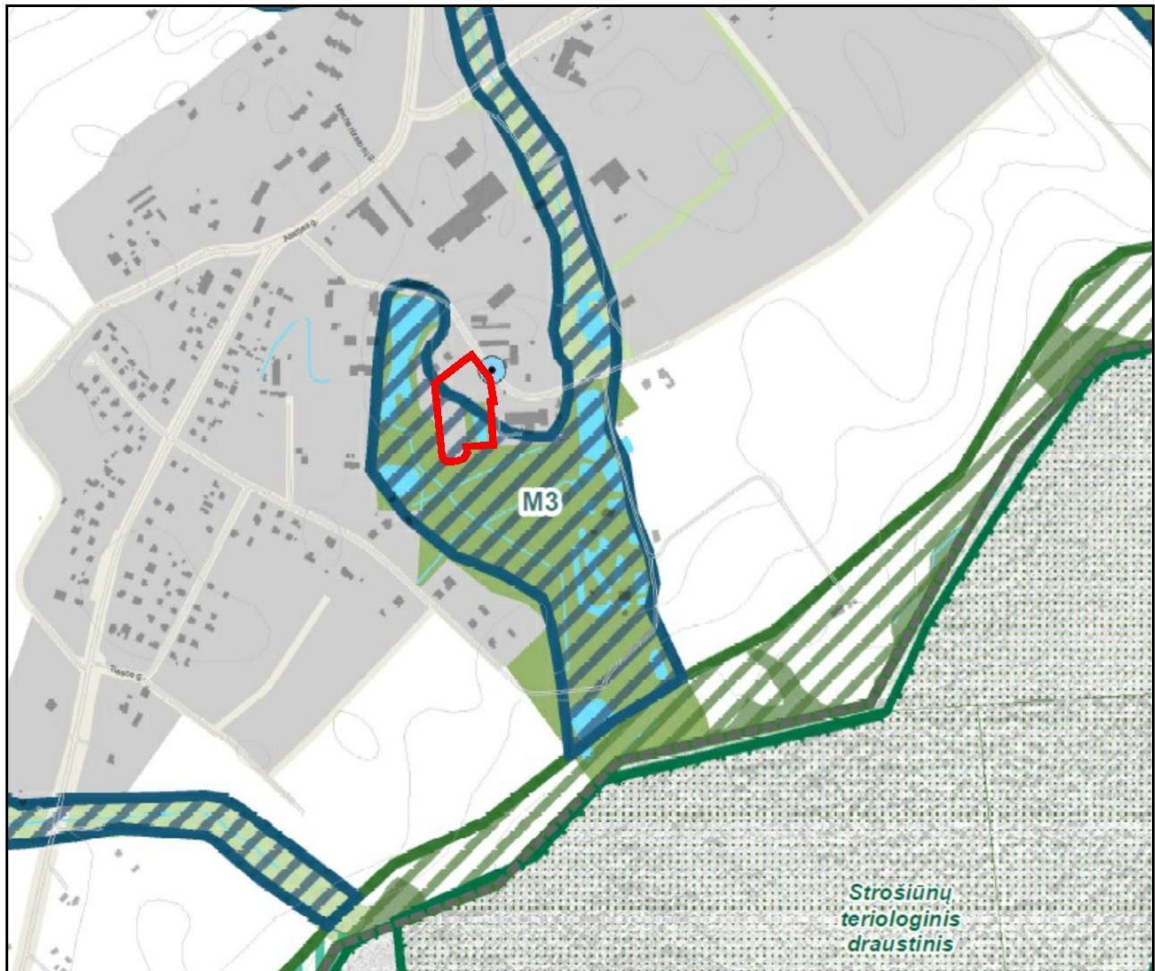
Gautos atskirų institucijų planavimo sąlygos detaliojo plano rengimui:

- Aplinkos apsaugos agentūros planavimo sąlygos REG47756344;
- AB "Energijos skirstymo operatorius" planavimo sąlygos Nr. REG47337454;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos Nr. REG47937987;
- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos planavimo sąlygos Nr. REG47756487;
- Telia Lietuva, AB planavimo sąlygos Nr. REG47393102;
- Kaišiadorių r. sav. Administracijos planavimo sąlygos Nr. REG47405271

Uždaroji akcinė bendrovė "Kaišiadorių vandenys" per nustatytą terminą sąlygų detaliojo plano rengimui nepateikė, Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos prašymą atmetė, kaip pagal kompetenciją nenagrinėtiną. UAB "Kaišiadorių vandenys" el. Paštu teiktas pakartotinis prašymas dėl planavimo sąlygų išdavimo, tačiau ir tada sąlygos negautos.

Teritorija nemelioruota. Reljefas palengva žemėja pietų link. Aukščių skirtumas priešingose teritorijos pusėse - ~4m. Nagrinėjamoje teritorijoje, valstybės žemėje yra kūdra, kuri gali būti panaudota gaisrų gesinimui. Privažiavimas prie teritorijos – Parko gatve. Parko gatvė ties planuojama teritorija eina laisvoje valstybės žemėje, neasfaltuota, kintamo pločio komunikaciniame koridoriuje. Gatvė inventorizuota, sklypas nesuformuotas, gatvės kategorija – D.

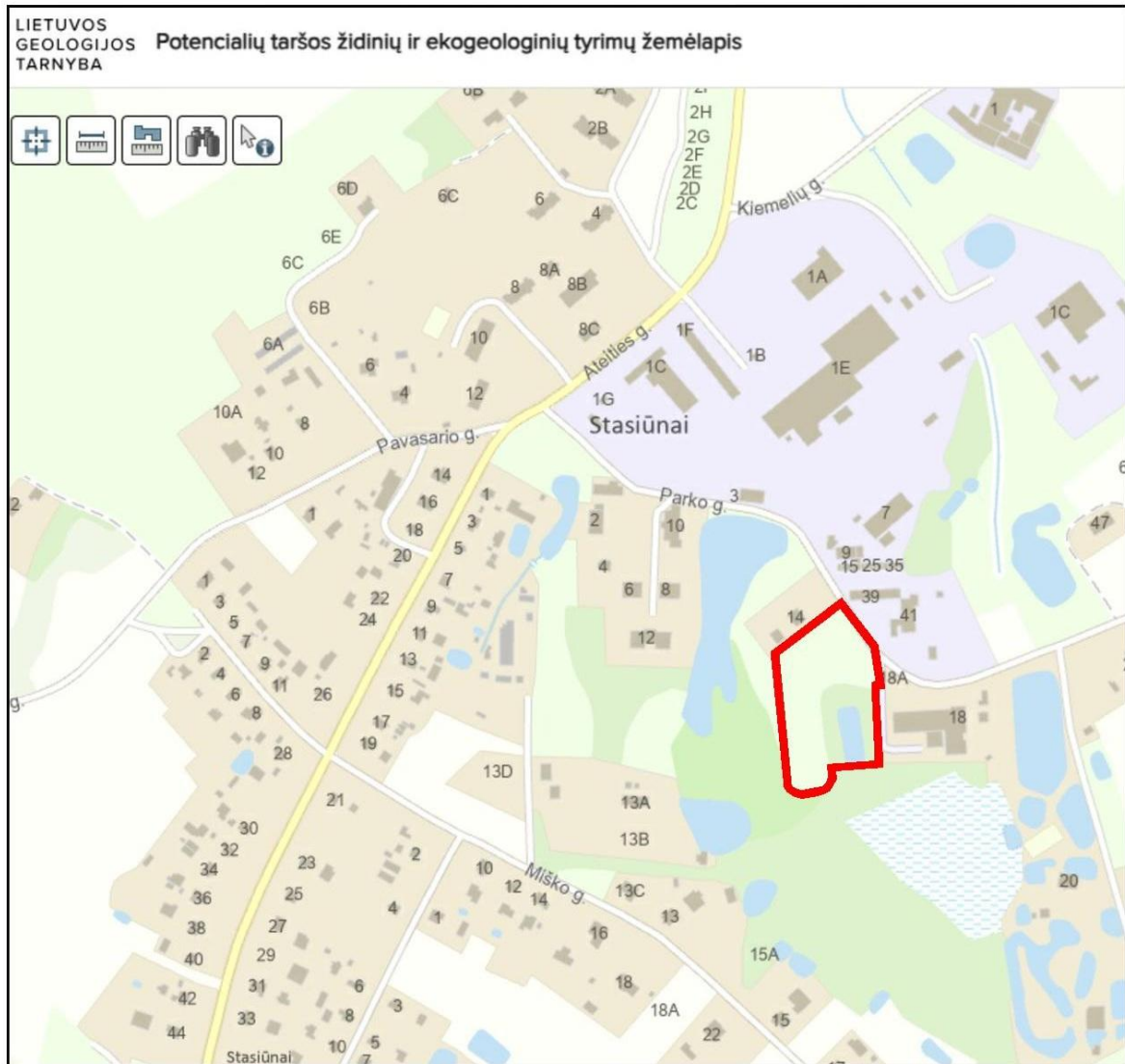
Teritorija į saugomas teritorijas nepatenka, Kaišiadorių m. sav. teritorijos bendrajame plane pietinė jos dalis patenka į gamtinį karkasą – regioninės reikšmės migracinį koridorių (Schema Nr. 2).




NAGRINĖJAMOS TERITORIJOS RIBA

Pav. 2 – ištrauka Kraštovaizdžio tvarkymo krypčių brėžinio

Teritorijoje ar greta jos potencialių taršos židinių nėra (Schema Nr. 3).




 NAGRINĖJAMOS TERITORIJOS RIBA

Pav. 3 – ištrauka iš taršos objektų žemėlapio

SĄSAJA SU AUKŠTESNIO IR ATITINKAMO LYGMENS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAIS

- Kaišiadorių miesto teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniuose iniciatorių sklypas patenka į miesto dalies centro zoną, likusi nagrinėjamos teritorijos dalis – į intensyviai naudojamų želdynų zoną, siauras ruoželis rytinėje pusėje – į paslaugų zoną. (Schema Nr. 4).




 NAGRINĖJAMOS TERITORIJOS RIBA

Pav. 4 – ištrauka iš Kaišiadorių m. BP

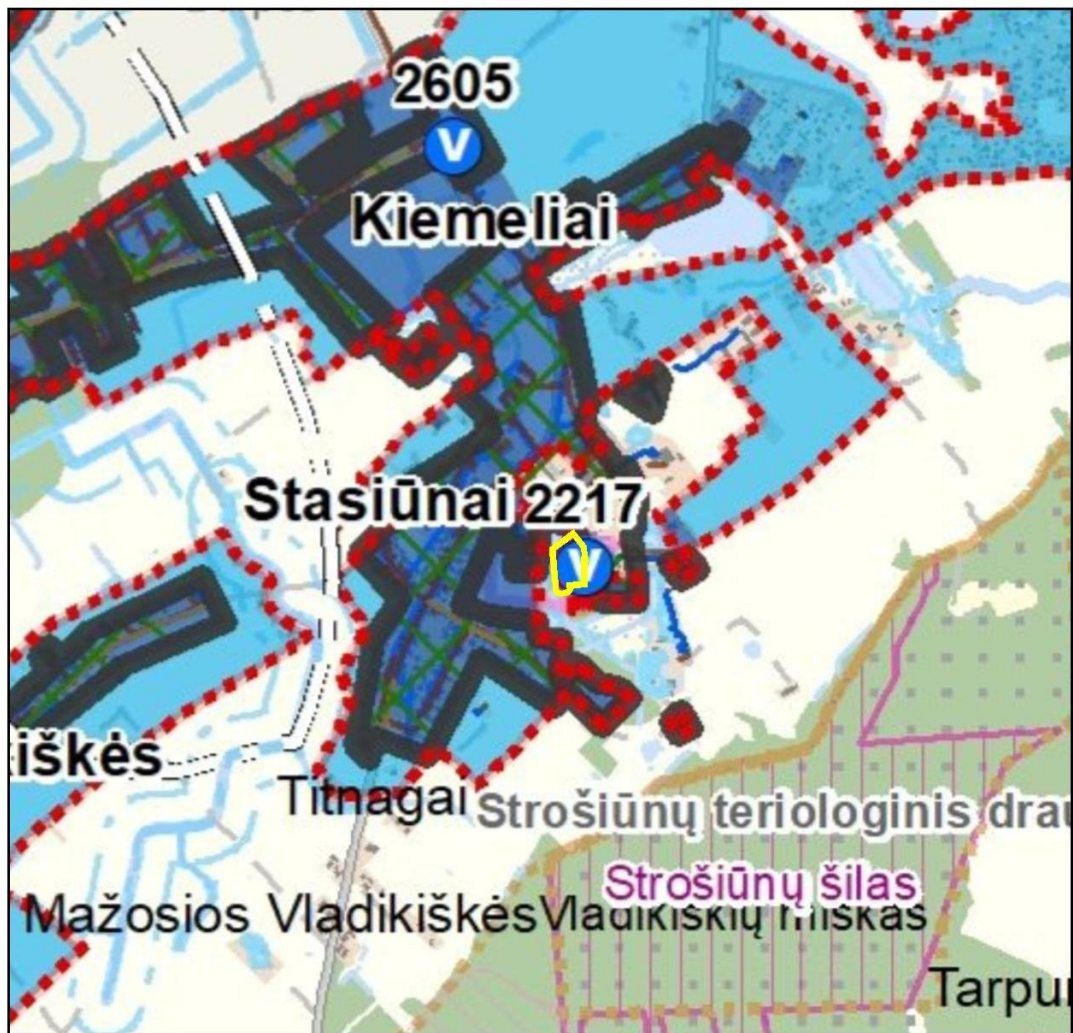
- Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniuose nagrinėjama teritorija atskirai neregamentuota – pateikta nuoroda į Kaišiadorių miesto bendrąjį planą (Schema Nr. 5).




 NAGRINĖJAMOS TERITORIJOS RIBA

Pav. 5 – ištrauka iš Kaišiadorių r. BP

- Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialiojo plano keitimo sprendiniuose planuojama teritorija nepatenka į spec. planu nagrinėjamą teritoriją (Schema Nr. 6).




 NAGRINĖJAMOS TERITORIJOS RIBA

Pav. 6 – ištrauka iš Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialiojo plano

- Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schemoje nagrinėjama teritorija neiškirta (Schema Nr. 7).




 NAGRINĖJAMOS TERITORIJOS RIBA

Pav. 7 – ištrauka iš miškų išdėstymo žemėtvarkos schemos

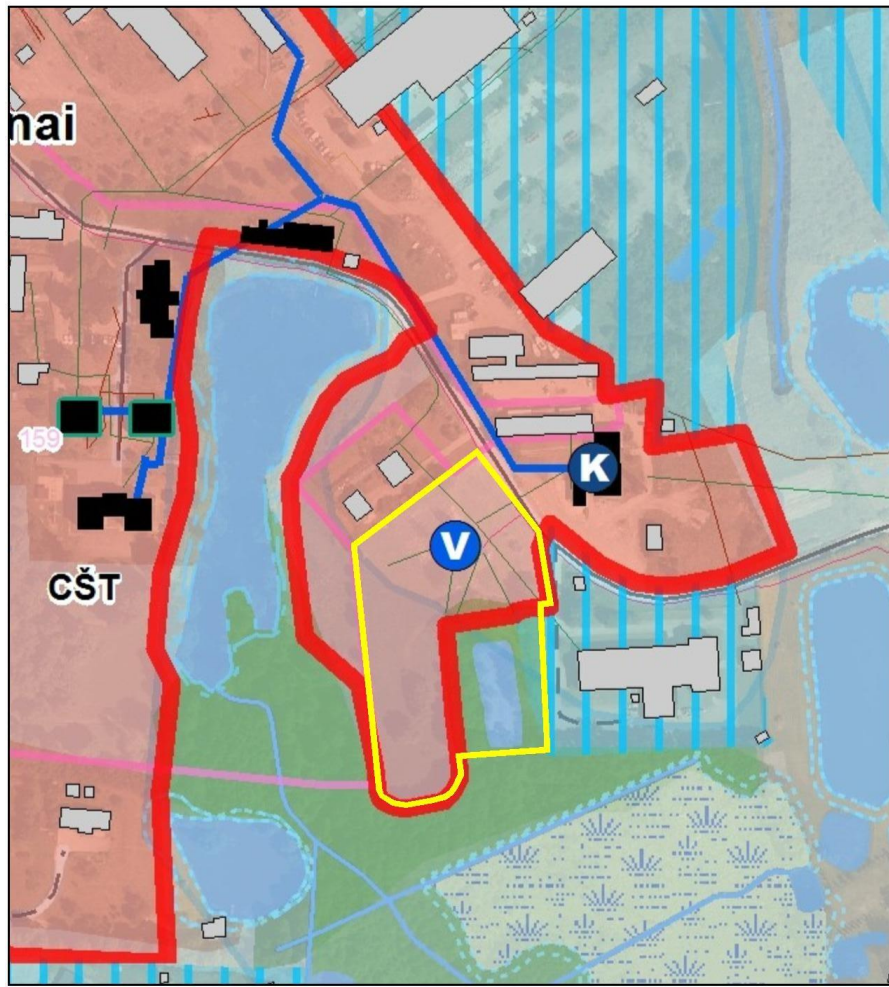
- Vietinės reikšmės kelių Kaišiadorių rajone specialiojo plano keitimo sprendiniuose planuojama teritorija ribojasi su esama D kategorijos gatve (Schema Nr. 8).



 NAGRINĖJAMOS TERITORIJOS RIBA

Pav. 8 – ištrauka iš Vietinės reikšmės kelių Kaišiadorių rajone specialiojo plano keitimo

- Kaišiadorių m. ir Stasiūnų gyvenvietės šilumos ūkio specialiojo plano keitimo, jį atnaujinant sprendiniuose planuojama teritorija patenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną, tačiau reikalavimas šilumos tiekimui iš CŠT sistemos netaikomas vienbučiams/dvibučiams gyvenamiesiems namams (Schema Nr. 9).



NAGRINĖJAMOS TERITORIJOS RIBA

Pav. 8 – ištrauka iš Kaišiadorių m. ir Stasiūnų gyvenvietės šilumos ūkio specialiojo plano keitimo, jį atnaujinant

- Nacionalinių vandens turizmo trasų specialusis planas įtakos nagrinėjamai teritorijai neturi;
- Nacionalinio lygmens autoturizmo specialusis planas įtakos nagrinėjamai teritorijai neturi;

Inventorizuotų saugotinių želdinių planuojamoje teritorijoje registruota nėra. Toponuotrukoje matomi keli medžiai, išsidėstę planuojamame sklype.

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 8 sklypus, septyniems nustatant naudojimo būdą – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos, vienam sklypui - 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 nedidelis vienbučių/dvibučių gyvenamųjų namų kvartalas su jam reikalinga inžinerine infrastruktūra.

Patekimas į atskirus sklypus numatomas iš D kategorijos Dvaro gatvės ir planuojamo 10m pločio D kategorijos kvartalinio akligatvio, kurio plotis pilnai atitinka kvartalo poreikius. Akligatvio pabaigoje suplanuota 12x12m apsisukimo aikštelė. Gatvė, ją įrengus, galės būti perduota savivaldybei įstatymų nustatyta tvarka.

Duomenys apie sklypus

- **Sklypas Nr. 1.** Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas ~932 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. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
 2. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 3. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- **Sklypas Nr. 2.** Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas ~927 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 – 50 proc. Sklypui apribojimai nenustatomi.
- **Sklypas Nr. 3.** Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas ~866 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 – 50 proc. Sklypui apribojimai nenustatomi.
- **Sklypas Nr. 4.** Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas ~858 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 – 50 proc. Sklypui apribojimai nenustatomi.
- **Sklypas Nr. 5.** Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas ~827 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 – 50 proc. Sklypui apribojimai nenustatomi.
- **Sklypas Nr. 6.** Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas ~877 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 – 50 proc. Sklypui apribojimai nenustatomi.
- **Sklypas Nr. 7.** Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; plotas ~1095 kv.

m.; Tai kvartalinis akligatvis su apsisukimo aikštele jo gale. Sklypui apribojimai nenumatomi.

- **Sklypas Nr. 8.** Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas ~2427 kv. m.; leistinas maksimalus užstatymo tankis 20 proc., intensyvumas – 0,4. Maksimalus aukštingumas 12m (iki 3 aukštų). Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 25 proc. Sklypui nustatomi apribojimai:

1. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
2. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
3. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

Sklypo pietinė dalis (sklypai Nr. 2-7) patenka arba dalinai patenka į Kaišiadorių miesto sav. teritorijos bendrajame plane pažymėtą gamtinio karkaso teritoriją. Šioje zonoje užstatymo tankis apribotas iki 30 proc, priklausomųjų želdynų kiekis sklypuose – 50 proc. (išskyrus infrastruktūros sklype).

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 nustatiusi 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.

Kaišiadorių miesto bendrajame plane aplink planuojamą sklypą numatytas Stasiūnų parkas, kurį įrengus bus užtikrinti būsimų gyventojų rekreaciniai poreikiai.

Vandens bokštą planuojama demontuoti. Bokšto nedemontavus, planuojant statybą sklype Nr. 8 užtikrinti normatyvinę apsaugos zoną nuo bokšto.

Planuojamų sprendinių įtaka aplinkai

Sklypas yra bendruoju planu numatytoje urbanizuoti teritorijoje. Sklypas nepatenka į jokias saugomas teritorijas, kurioms sprendiniai galėtų daryti įtaką (išskyrus gamtinį karkasą, žr. ankstesnį aiškinamojo rašto punktą).

Sklype stovi nebeveikiantis vandens bokštas, priklausantis planavimo iniciatoriams, yra paklota nemažai inžinerinių komunikacijų, kurių didžioji dalis – nebeveikiančios.

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 nekelti, kenksmingų teršalų, triukšmo, dulkių tokia veikla nesukelia. Kvartalinė gatvė bus asfaltuota, dulkių nekels.

Greta planuojamo sklypo, vakarinėje pusėje, stovi vienbutis gyvenamasis namas. Rytinėje pusėje, sklype Parko g. 18 (kadastru Nr. 4955/0006:94, sklypo naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos) registruoti pastatai - gamybinių medžiagų ir gatavos produkcijos sandėlis, remonto dirbtuvės, sandėlis ir pagalbiniai pastatai. Sklypo registro dokumentuose duomenų apie sanitarines apsaugos zonas nėra. Atstumas nuo artimiausio pastato iki detalioju planu suplanuotų statybinių zonų - ~50m. Apžiūrėjus teritoriją vietoje, taršos nepastebėta, padidinto triukšmo lygio, nepageidaujamų kvapų nefiksuota. Kitapus Parko g. veikia nedidelė biokuro katilinė, kuri Regia.lt duomenimis stovi atskiru sklypu nesuformuotoje valstybės žemėje, o nei pastatas, nei veikla nėra registruota. Taip pat nėra ir jokios informacijos apie sanitarinę

apsaugos zoną. Katilinę eksploatuojančios įmonės teigimu, artimiausiu metu veikla bus nutraukta, o katilinė likviduota, todėl kaimyninės teritorijos neigiamos įtakos planuojamai teritorijai neturės. Vadovaujantis potencialių taršos židinių ir ekogeologinių tyrimų žemėlapiu, aplinkui taršių 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 sukeliama triukšmo – 6-18 val- 65dBA, 18-22 val- 60dBA, 22-6 val- 55dBA; gyvenamųjų pastatų aplinkoje, išskyrus transporto sukeliama triukšmą – 6-18 val- 55dBA, 18-22 val- 50dBA, 22-6 val- 45 dBA.

Servitutai

Detalioju planu suplanuoti du servitutai:

Servitutas sklype Nr. 7 (brėžinyje – S1):

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

Servitutas sklype Nr. 8 (brėžinyje – S2):

- *Projektuojamas servitutas sklypams Nr. 1-7 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 222.*
- *Projektuojamas servitutas sklypams Nr. 1-7 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) - 215.*

Apželdinimas

Planuojamuose vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos sklypuose apželdinimui turi būti skirta ne mažiau kaip 25% sklypo ploto (LR aplinkos ministro įsakymas Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo). Sklypuose, kurie patenka į gamtinio karkaso teritoriją (Nr. 2-6), privalomas želdynų plotas - 50% sklypų ploto. Planuojant želdynus, vadovautis LR Želdynų įstatymo nuostatomis.

Inžineriniai tinklai

Prie planuojamo sklypo (arba jame) yra visa reikalinga infrastruktūra – vandentiekis, buitinės nuotekos, ryšiai, elektra.

Būsiami gyvenamieji namai bus prijungti prie centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų sklype ir Dvaro gatvėje. Kadangi vandentvarkos tinklus eksploatuojanti organizacija planavimo sąlygų per nustatytą terminą nepateikė, paskambinus pasiaiškinti žodžiu informacijos pateikti taip pat negalėjo, sprendiniai detalajame plane pavaizduoti principiniai ir bus tikslinami. Prisijungimo vietos bus parenkamos rengiant techninį projektą. Lietaus nuotekos filtruosis į gruntą, kadangi centralizuotų paviršinių nuotekų tinklų nėra.

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 Ateities gatvėje, arba iš esamos kūdros, esančios rytinėje planuojamo sklypo pusėje, valstybės žemėje.

Prie sklypų bus privažiuojama kvartaliniu akligatviu. Važiuojamosios dalies plotis – 5,5m., pabaigoje apsisukimo aikštelė 12x12m

Projektuojant ir statant pastatus sklype turi būti išlaikyti priešgaisriniai atstumai tarp jų ir iki gretimuose sklypuose esančių pastatų arba pritaikytos kompensacinės priemonės (priešgaisrinės sienos, bendri gaisriniai skyriai ir pan.) jiems (atstumams) 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. Pastatius planuojamoje teritorijoje gyvenamuosius namus, bus sutvarkyta aplinka, įrengtas gerbūvis, priklausomieji želdynai, įgyvendinti Kaišiadorių miesto bendrojo plano sprendiniai, sukurtas estetiškai patrauklus gyvenamųjų namų kvartalėlis gamtos apsuptyje.

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