

Urbanizacijos teritorijos, esančios Parko g., Stasiūnų k., Žiežmarių apylinkės sen., Kaišiadorių r. sav., apimančios žemės sklypą kadastru Nr. 4955/0006:264, Stasiūnų k. ir gretimas besiribojančias teritorijas, detalusis planas

Duomenys apie sklypą, nuosavybės teise priklausantį planavimo iniciatoriams:  
- Sklypas tarp taskų 1-19 registruotas Nekilnojamojo turto registre Nr. 44/1031188, kadastru Nr. 4955/0006:264.  
Pagrindinė 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: fiziniam asmeniui ir UAB "Alivdara".

Taškų koordinatės:

1	1978350,74	1530893,00
2	1978351,74	1530893,00
3	1978352,74	1530893,00
4	1978353,74	1530893,00
5	1978354,74	1530893,00
6	1978355,74	1530893,00
7	1978356,74	1530893,00
8	1978357,74	1530893,00
9	1978358,74	1530893,00
10	1978359,74	1530893,00
11	1978360,74	1530893,00
12	1978361,74	1530893,00
13	1978362,74	1530893,00
14	1978363,74	1530893,00
15	1978364,74	1530893,00
16	1978365,74	1530893,00
17	1978366,74	1530893,00
18	1978367,74	1530893,00
19	1978368,74	1530893,00
20	1978369,74	1530893,00
21	1978370,74	1530893,00
22	1978371,74	1530893,00
23	1978372,74	1530893,00
24	1978373,74	1530893,00
25	1978374,74	1530893,00
26	1978375,74	1530893,00
27	1978376,74	1530893,00
28	1978377,74	1530893,00
29	1978378,74	1530893,00
30	1978379,74	1530893,00
31	1978380,74	1530893,00
32	1978381,74	1530893,00
33	1978382,74	1530893,00
34	1978383,74	1530893,00
35	1978384,74	1530893,00
36	1978385,74	1530893,00
37	1978386,74	1530893,00
38	1978387,74	1530893,00
39	1978388,74	1530893,00
40	1978389,74	1530893,00
41	1978390,74	1530893,00
42	1978391,74	1530893,00
43	1978392,74	1530893,00
44	1978393,74	1530893,00
45	1978394,74	1530893,00
46	1978395,74	1530893,00
47	1978396,74	1530893,00
48	1978397,74	1530893,00
49	1978398,74	1530893,00
50	1978399,74	1530893,00

PRIVALOMIEJI REGLAMENTAI:

N	N - SKLYPO NUMERIS
M	M - SKLYPO PLOTAS, m <sup>2</sup>
1 2	1 - SKLYPO NAUDOJIMO BŪDAS
3 4	2 - LEISTINAS STATINIŲ AUKŠTIS SKLYPE, METRAIS
5 6	3 - LEISTINAS SKLYPO UŽSTATYMO TANKIS
	4 - LEISTINAS SKLYPO UŽSTATYMO INTENSIVUMAS
	5 - UŽSTATYMO TIPAS
	6 - PRIKLAUSOMŲJŲ ŽELDŲŲ IR ŽELDINIŲ TERITORIŲ DALYS, %

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:

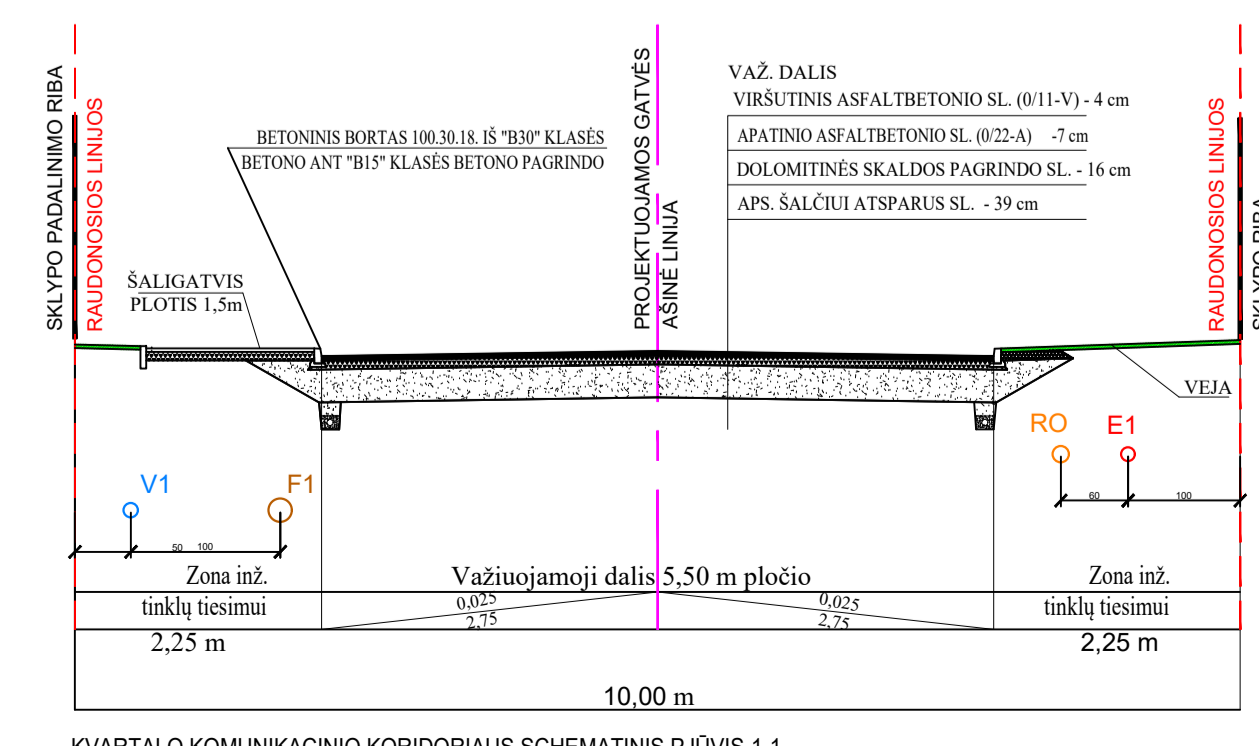
- PLANUOJAMO TERITORIJOS RIBA
- PLANUOJAMO SKLYPO RIBOS
- PLANUOJAMA SKLYPO PADALIUMO RIBA
- GRETIMŲ SKLYPŲ RIBOS
- PARKO G. KADASTRINĖS RIBOS
- VIENBŪČIŲ IR DVIBŪČIŲ GYVENAMŲJŲ PASTATŲ TERITORIJOS (G1)
- SUSISIEKIMO IR INŽINERINIŲ TINKLŲ KORIDORIŲ TERITORIJOS (I2)
- STATYBOS RIBA
- STATŲ STATINIŲ ZONA
- STATŲ STATINIŲ ZONA, PERKELIUS VANDENTIEKIO LINIJĄ
- STATŲ STATINIŲ ZONA, DEMONTAVUS VANDENS BOKŠTĄ
- PROJEKTUOJAMAS SERVIDITAS
- PROJEKTUOJAMAS KVARTALINIS AKLIGATVIS
- PLANUOJAMAS ĮVAŽIAVIMAS Į SKLYPĄ
- PROJEKTUOJAMI PRIKLAUSOMIEJI ŽELDINIAI
- GATVĖS AŠIS
- GATVĖS RAUDONOSIOS LINIJOS
- VANDENTIEKIO APSAUGOS ZONOS RIBA
- RYŠIŲ LINIJOS APSAUGOS ZONOS RIBA
- GAMTINIO KARKASO TERITORIJĄ
- PLANUOJAMAS VANDENTIEKIS
- PLANUOJAMA BUTINĖ KANALIZACIJA
- PLANUOJAMI RYŠIAI
- PLANUOJAMAS ELEKTROS KABELIS

DETALIOJO PLANO TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO PAGRINDINIŲ SPRENDINIŲ APRAŠOMŲJŲ LENTELĖ

Sklypo Nr.	Sklypo (jei dailes) kampų žymėjimas plane	Teritorijos naudojimo tipas	Žemės naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdas	Statinio aukštis, m	Statinio tipas	Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	Priklausomųjų želdynų ir žolinių teritorijų dalys, %	Servitutas	Statinių aukštis (moo-iki)	Statinių paskirtys	Kiti	
														Apribojimai	Apribojimai
1	20,26, 27,28	-932	vienbūčių ir dvibūčių gyvenamųjų pastatų teritorija	Kita	iki 10m	-	30%	iki 0,4	Sodybinis užstatymas	25 proc.	1-2 + mansarda	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).			
2	18,25, 26,29	-927	vienbūčių ir dvibūčių gyvenamųjų pastatų teritorija	Kita	iki 10m	-	30%	iki 0,4	Sodybinis užstatymas	50 proc.	1-2 + mansarda	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).			
3	24,25, 29,30	-866	vienbūčių ir dvibūčių gyvenamųjų pastatų teritorija	Kita	iki 10m	-	30%	iki 0,4	Sodybinis užstatymas	50 proc.	1-2 + mansarda	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).			
4	23,24, 30,31	-858	vienbūčių ir dvibūčių gyvenamųjų pastatų teritorija	Kita	iki 10m	-	30%	iki 0,4	Sodybinis užstatymas	50 proc.	1-2 + mansarda	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).			
5	22,23,31, 32,33,34	-827	vienbūčių ir dvibūčių gyvenamųjų pastatų teritorija	Kita	iki 10m	-	30%	iki 0,4	Sodybinis užstatymas	50 proc.	1-2 + mansarda	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).			
6	8,9, -17, 21,22,34	-877	vienbūčių ir dvibūčių gyvenamųjų pastatų teritorija	Kita	iki 10m	-	30%	iki 0,4	Sodybinis užstatymas	50 proc.	1-2 + mansarda	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).			
7	7,21,27, 28,29,30, 31,32,33, 34	-1095	inžinerinės infrastruktūros koridorius	Kita	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
8	2,3,4,5,6, 7,20,27	-2427	vienbūčių ir dvibūčių gyvenamųjų pastatų teritorija	Kita	iki 10m	-	20%	iki 0,4	Sodybinis užstatymas	25 proc.	1-2 + mansarda	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).			
S1	7,21,27, 28,29,30, 31,32,33, 34	-1095	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
S2	20,27, 15,25	-417	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

PASTABOS:

- Detaliojo planas rengiamas remiantis:
  - Kaišiadorių r. savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. balandžio 1 d. įsakymu Nr. V1E-249\_Del pritarimo pasiūlymiui inicijuoti urbanizacijos teritorijos Parko g., Stasiūnų k., Žiežmarių apylinkės sen., Kaišiadorių r. sav., detaliojo plano rengimą;
  - Kaišiadorių rajono savivaldybės mero 2025-04-29 potvarkiu Nr. V1E-449\_Del urbanizacijos teritorijos Parko g., Stasiūnų k., Žiežmarių apylinkės sen., Kaišiadorių r. sav., detaliojo plano rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo;
  - Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-05-09 įsakymu Nr. V1E-338\_Del urbanizacijos teritorijos Parko g., Stasiūnų k., Žiežmarių apylinkės sen., Kaišiadorių r. sav., detaliojo plano rengimo planavimo darbų programos patvirtinimo;
  - Teritorijų planavimo proceso 2025-05-15 inicijavimo sutartimi Nr. SUT(E)-132;
  - Planavimo organizatoriaus patvirtinta planavimo darbų programa;
  - Išduotomis planavimo sąlygomis.
- Planuojamas sklypas vakarine ir pietine kraštinė ribojasi su privačiais sklypais, rytine - su atskiru sklypu nesuformuota valstybine žeme, šiaurine - su D kategorijos Parko gatve. Parko g. inventoriuzota, įregistruota Registrijų centre kaip inžinerinis statinys, jos kadastrinė ribos pavazuotos brėžinyje.
- Sklypo kampų koordinatės nurodytos pagal kadastrinius matavimus (šūr. sklypų ribų planą).
- Detaliojo plano 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 dokumento vartintojo subjekto sprendimu, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir nesikeičia nustatytose pasekmėse ar poveikis aplinkai.
- Brėžinyje neskirtas nuotekų.
- Kaišiadorių miesto teritorijos bendrojo plano kelimo sprendiniuose iniciatorių sklypas patenka į miesto dalies centro zoną, kurioje vienbūčių ir dvibūčių gyvenamųjų namų statyba yra leistina veikla, nustatytas maksimalus leistinas aukštis - 16m, tankis ir intensyvumas - 80 proc. ir 0,8.
- Kaip planuojama statyti vienbūčių ir dvibūčių gyvenamųjų namus, kuriems detaliojo plano nustatomi maksimalus leistinas aukštis - iki 10m, užstatymo tankis - 0,30, intensyvumas - iki 0,4. Blokavimas per sklypų ribas nenustatomas. Norint statyti blokavus per sklypų ribas namus, būtina parengti detaliojo plano korekciją ir patikslinti statybinės zonos įstatymų nustatyta tvarka. Sklypuose statybinės zonos pavazuotos 3m atstumu iki sklypų ribų. Tokiu atstumu, gali būti statomi pastatai iki 8,5m aukščio. Projektuojant/statant aukštesnius namus, atstumas iki sklypų ribų skaičiuoti interpolacijos būdu pagal STR 2.02.09:2005 "Vienbūčių gyvenamieji pastatai" 9 priedo reikalavimus bei vertinti priešgaisrinės normos.
- Greta planuojamo sklypo, vakarinėje pusėje, stovi vienbūčių gyvenamasis namas, Rylinėje pusėje, sklype Parko g. 18 (kadastru Nr. 4955/0006:94, sklypo naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos) registruoti pastatai - gamybinis medžiagų ir gatavos produkcijos sandėlis, remonto dirbtuvės, sandėlis ir pagalbinių pastatų. Sklypo registro dokumentuose duomenų apie sanitarines apsaugos zonas nėra. Atstumas nuo artimiausio pastato iki detaliojo plano planuojamųjų statybinės zonių - 50m. Apžiūrėjus teritoriją vietoje, tarfos neatitinka, papildomai trūkumo lygio, nepageidaujami kvapai nefiksuoja. Kitapus Parko g. veikia nedidelė biokuro katilinė, kuri Regia II duomenimis stovi atskiru sklypu nesuformuotje valstybės žemėje, o nei pastatas, nei veikla nėra registruota. Taip pat nėra ir jokios informacijos apie sanitarinę apsaugos zoną. Katilinė eksploatuojama įmonės teigimu, artimiausiu metu veikla bus nutraukta, o katilinė uždaryta, todėl kaimyninės teritorijos neigiamas įtakos planuojami teritorijai neturės. Vadovaujantis potencialią taršos židinių ir ekologinių tyrimų žemėlapiu, aplinkai taršūs objektai nėra.
- Planuojami vienbūčiai ir/ar dvibūčiai gyvenamieji namai neigiamas įtakos gretimiesiems sklypams nedarys, papildomų apribojimų nesukurs, aplinkinių namų netemdys, aplinkos taršos nesukels.
- Sklypas pietine ir rytine kraštinė ribojasi su mišku, vakarine - su kultūros paveldo objektu - Vladikiškių dvaro sodybos fragmentais (kodas 159). Sklypo pietinė dalis patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Karkaso riba brėžinyje pažymėta pagal Kaišiadorių m. BP sprendinius.
- Prie planuojamo sklypo yra visa reikalinga inžinerinė infrastruktūra - elektra, ryšiai, vandentiekis (matoma koponuotaukėje), UAB "Kaišiadorių vandenys" nei TPRIS sistemoje, nei paprasto planavimo sąlygų tiesiogiai, o dėl nežinomų priežasčių nešildė, todėl prisiungimo prie buitinių nuotekų tinklų vieta nežinoma. Vadovaujantis Regia II duomenimis, artimiausiu nuotekų tinklu - Aleties g. ir Parko g. sankryžoje. Gretimų sklypų savininko teigimu, vienbutis gyvenamasis namas Parko g. 14 prijungtas prie centralizuotų buitinių nuotekų tinklų, tad tikėtina, kad buitines nuotekas yra metęs. Parko g. Detaliojoje plano numatoma planuojamųjų sklypų prijungti prie centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Kvartalo komunikacinėse koridoriuose yra suplanuoti kvartaliniai tinklų trasos, kurios, kartu su prijungimo laisvais bus tikslinamos tolimesniame etape, gavus UAB "Kaišiadorių vandenys" technines prisijungimo sąlygas.Nesant techninės galimybės arba ekonominiu pagrįstumu prijungti tinklus prie centralizuotų, suderinus su atstingomis institucijomis, galimas vietinis buitinių nuotekų tvarkymas, įrengiant biologinio valymo įrenginius.
12. Būsimų namų prijungimas prie elektros ir ryšių tinklų bus sprendžiamas atskirais projektais, gavus eksploatuojančių institucijų technines sąlygas.
13. Visi inž. tinklų sprendiniai brėžinyje pavazuoti preliminariu ir bus tikslinami rengiant techninius projektus, arba tinklus per kitus privačius sklypus, arba tinklus apsaugos zonoms patenkanti / kitus privačius sklypus, būtina gauti tų sklypų savininkų/nuomininkų sutikimus įstatymų nustatyta tvarka.
14. Nuteisus naujus tinklus ir įrengus inžinerinius įrenginius, į sklypų registro dokumentus turi būti įrašyti apribojimai nuo jų. Apribojimų plotai nustatomi geodezinių matavimų metu.
15. Pagal "Atskirųjų rekreacines paskirties želdynų plotų normų ir priklausančių želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą", vienbūčių ir dvibūčių gyvenamųjų pastatų sklypuose priklausiesiems želdynams turi būti skirta ne mažiau kaip 25% sklypo ploto. Sklypuose, kurie patenka į gamtinio karkaso teritoriją (Nr. 2-6) minimalus privalomas želdynų plotas - 50 proc. Želdynų diskvalifikacija brėžinyje pavazuota schematiškai ir gali būti keičiama techniniame projekte, netaikant bendro reglamentuotojo ploto. Želdynus planuoti vadovaujantis LR Želdynų įstatymo nuostatomis.
16. Gaisrinis gesinimas galimas iš artimiausio priešgaisrinio hidranto, įrengto Aleties gatvėje, arba iš esamos kėdros, esančios rytinėje planuojamo sklypo pusėje, valstybės žemėje. Gaisrinis privadavimas prie būsimų pastatų galimas kvartaline gatve, kurios pabaigoje suplanuota apsisukimo aikštė.
17. Aikštiniai raštai yra neatšiejama brėžinio dalis.
18. Prisiungimo prie inž. tinklų sprendiniai brėžinyje pateikti principiniai ir rengiant TP bus tikslinami, gavus tinklus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas.
19. Planuojama teritorija nepatenka į miškų, Nekilnojamos kultūros vertybių ar kitas saugomas teritorijas ir jų apsaugos zonas. Sklypo rytine dalis patenka į gamtinio karkaso teritoriją.
20. Projektuojamos kvartalinės gatvės plovės brėžinyje pateiktas principiniai ir rengiant gatvės techninį projektą bus tikslinami.
21. Į gamtinio karkaso teritoriją fragmentiška patenka 5 planuojami sklypai namų statybai - Nr. 2-6. Vertinant bendrą užstatymo tankį kvartale, ribojamasis šiaurės ir rytų - komunikaciniais koridoriais, iš vakarų ir pietų - mišku ir tvėnkiniu, kartu vertinamas ir sklype Parko g. 20 esantis užstatymas (pastatai Parko g. 14, 18 ir 16A) į gamtinį karkaso nepatenka). Bendras planuojamo maksimalaus užstatymo ir esamo Parko g. 20 užstatymo tankis - 1950 m<sup>2</sup>. Kvartalo tankis - 7 ha, į gamtinį karkasą patenkanti kvartalo dalis - ~5,4 ha. Užstatys planuojamųjų sklypų didžiausias leistinas pagal DP reglamentus pastatai, kvartalo užstatymo tankis būtų ~3,6 proc., todėl kompaktiškai užstatyta teritorija gamtinio karkaso zonoje neformuojama, teise aktyvūs nuostatos nepažeidžiamos.
22. Apsaugos zonos nuo nevaikaučių požemių komunikacijų brėžinyje nevaizduojamos ir apribojimai nuo jų nenustatomi.
23. Sklype auga 38 medžiai. Atlikus medžių inventoriuzaciją nustatyta, kad medžių įvairovė didelė- klevai, liepos, guobos, juodalksniai, blindės ir kt., tačiau visi medžiai nesaugingi, dėl to brėžinyje atskirti nėra žymimi. Medžių kirtimas bus sprendžiamas tolimesniame projekto įgyvendinimo etape, projektuojant gatvę, tinklus ir namus.



Detaliojo plano sprendiniam pritarai:

UAB "Alivdara" .....

D. R. ....

A. R. ....

PAVARD?	PARAŠAS	UŽDARŲ AKCINIŲ BENDROVY "GEOSOMA"
DIREKTORIUS	A. JONIKAVIČIUS	OBJEKTAI: STASIŪNŲ K., ŽIEŽMARIŲ APYL. SEN., KAIŠIADORIŲ R. SAV.
MATAVIMUS ATLIKŲ	UAB "ALIVDARA"	UŽSAKOVAS: UAB "ALIVDARA"
TOPONUOTRAUKA MASTELIS DATA LAPAS		1
M1:500 2024 07		1

Jonas Šaraukas IVP Nr. 112707

2026

Brėžinys: Sprendinių brėžinys M 1:500

Organizatorius: Kaišiadorių r. sav. administracijos direktoriaus įsakymu Nr. V1E-449\_Del urbanizacijos teritorijos Parko g., Stasiūnų k., Žiežmarių apylinkės sen., Kaišiadorių r. sav., detaliojo plano rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo.

Objektas: Urbanizacijos teritorijos, esančios Parko g., Stasiūnų k., Žiežmarių apylinkės sen., Kaišiadorių r. sav., apimančios žemės sklypą kadastru Nr. 4955/0006:264 ir gretimas besiribojančias teritorijas, detalusis planas.

Žymuo:

ETAPAS	LAIDA	LAPAS	LAPŲ
DP	0	1	1