

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

Detaliojo plano projektas rengiamas remiantis planavimo darbų programa, plano iniciatoriaus (privatus asmuo) prašymu, Jonavos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymais Nr. 13B-1203 (2020-08-19), 13B-1391 (2020-09-22), ir Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartimi Nr. 1T-337 (2020-09-24).

Teritorijos planavimo dokumento (TPD) tikslai ir uždaviniai:

Padalinti žemės sklypą kad. Nr. 4628/0001:352 Praulių k., Šilų sen., Jonavos r. sav., į du sklypus, nekeičiant žemės sklypo naudojimo paskirties, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentus, vadovaujantis Jonavos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, patvirtintais Jonavos rajono savivaldybės tarybos 2017 m. gruodžio 21 d. sprendimu Nr. 1TS-295.

Detaliojo plano projektas rengiamas bendra tvarka.

2. ĮVADAS

Rengiamas žemės sklypo Lankų g. 1A, Praulių k., Šilų sen., Jonavos r. sav. detaliojo plano projektas.

Detalusis planas atitinka šių planų sprendinius:

1. Bendrųjų planų:

- Jonavos rajono savivaldybės teritorijos Bendrasis plano keitimas, patvirtintas 2017-12-21 d. sprendimu Nr. 1TS-295 (T00081379).

2. Specialiųjų planų:

- Jonavos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas 2010-01-05 d., T00012731 (000462000404).

3. ESAMA BŪKLĖ


Planuojama teritorija yra Jonavos r. sav., Šilų sen., Praulių k., Lankų g. 1A.

Sklypas kadastrinis Nr. 4628/0001:352, įregistruotas Valstybiniame žemės ir kito nekilnojamojo turto registre (unikalus Nr. 4400-2088-1872), kaip V.D. (privatus asmuo) nuosavybė. Sklypo plotas - 0,5611 ha. Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Sklype įregistruotas pastatas (unik. daikto nr. 4400-5193-7556; paskirtis – gyvenamoji (vieno buto pastatai), 2019-03-01d. išduotas statybą leidžiantis dokumentas LSNS-25-190301-00010).

Gretimybės

Planuojama teritorija, remiantis VĮ "Registru centras" kadastro žemėlapiu ištrauka ribojasi:

KVAL.PATV. DOK. NR.	Aurelijos Povilaitienės individuali veikla Nr. (21.4)-G18-1388 Pikulo g. 160, Kaunas El.p.: aurelijai.grikstaitei@gmail.com Tel.: 867531588			PROJEKTO PAVADINIMAS Žemės sklypo Lankų g. 1A, Praulių k., Šilų sen., Jonavos r. sav., DETALIOJO PLANO PROJEKTAS		
A 1949	PV	A.Povilaitienė		DOKUMENTO PAVADINIMAS		
	Archit.	A.Povilaitienė		AIŠKINAMASIS RAŠTAS		
LT	Organizatorius: Jonavos rajono savivaldybės administracija Iniciatorius: V.D. (privatus asmuo)			DOKUMENTO ŽYMUO 2020-08-07-DPK-AR	LAPAS	LAPŲ
					1	13

Iš pietų pusės su:

- Lankų g. (D kategorija) ir VI "Registru centras" įregistruotais sklypais:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis	Savininkas/patikėtinis/nuomotojas
1	4628/0001:98	Jonavos r. sav., Šilų sen., Praulių k., Parko g. 14	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos/-	L.B. (privatus asmuo)
2	4628/0001:394	Jonavos r. sav., Šilų sen., Praulių k., Lankų g. 2	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos/-	I.K., E.K. (privatūs asmenys)
3	4628/0001:389	Jonavos r. sav., Šilų sen., Praulių k., Lankų g. 12	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos/-	B.B. (privatus asmuo)
4	4628/0001:345	Jonavos r. sav., Šilų sen., Praulių k.	Žemės ūkio/Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai/-	R.V., V.L. (privatūs asmenys)

Iš vakarų pusės su:

- VI "Registru centras" įregistruotu sklypu:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis	Savininkas/patikėtinis/nuomotojas
1	4628/0001:324	Jonavos r. sav., Šilų sen., Praulių k.	Miškų ūkio/Ūkinių miškų sklypai/-	K.V. (privatus asmuo)

Iš šiaurės pusės su:

- VI "Registru centras" įregistruotu sklypu:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis	Savininkas/patikėtinis/nuomotojas
1	4628/0001:358	Jonavos r. sav., Šilų sen., Praulių k.	Miškų ūkio/Ūkinių miškų sklypai/-	K.B. (privatus asmuo)

Iš rytų pusės su:

- Klevų g. (projektuojama) ir VI "Registru centras" įregistruotais sklypais:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis	Savininkas/patikėtinis/nuomotojas
1	4628/0001:315	Jonavos r. sav., Šilų sen., Praulių k.	Žemės ūkio/Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai/-	O.V. (privatus asmuo)
2	4628/0001:201	Jonavos r. sav., Šilų sen., Praulių k., Klevų g. 1	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos/-	O.Š. (privatus asmuo)

Susisiekimo sistema

Į planuojamą teritoriją patenkama iš pietų pusėje esančios Dvaro g. (D kategorija).

Inžineriniai tinklai ir inžinerinės infrastruktūros objektai

Esami inžineriniai tinklai turi būti aptarnaujami ir naudojami vadovaujantis Lietuvos Respublikoje galiojančiais įstatymais, statybos techniniais reglamentais, specialiosiose žemės ir miško naudojimo sąlygose nustatytais apsaugos zonų reikalavimais, kitais aktualiais normatyviniais dokumentais.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

Įregistruoti apribojimai naudotis sklypu kadastrinis Nr. 4628/0001:352:

2020-08-07-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	2	13	0

- 1) Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - 0,0035 ha;
- 2) Kelių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, antrasis skirsnis) - 0,0045 ha;

Servitutai

Panuojamos teritorijos NT registro centrinio duomenų banko išrašuose nėra įregistruotų servitutų.

Gamtos ir Kultūros paveldo objektai

Planuojamoje teritorijoje nėra įregistruotų kultūros vertybių.

Planuojama teritorija nepatenka į nekilnojamojo kultūros paveldo teritorijas.

Artimiausi kultūros paveldo objektai yra Skarulių Šv. Onos bažnyčios statinių komplekso visuomenės veikėjo Juozo Kauno kapas (unik. objekto kodas – 17379), Skarulių Šv. Onos bažnyčios statinių komplekso Šv. Onos bažnyčia (unik. objekto kodas – 964), Skarulių Šv. Onos bažnyčios statinių komplekso tvora su vartais (unik. objekto kodas – 17378), Skarulių Šv. Onos bažnyčios statinių komplekso trijų kunigų kapai (unik. objekto kodas – 17380), Skarulių Šv. Onos bažnyčios statinių komplekso Lietuvos kario Kosto Chanecko kapas (unik. objekto kodas – 24594), Skarulių Šv. Onos bažnyčios statinių komplekso varpinė (unik. objekto kodas – 17377), Skarulių Šv. Onos bažnyčios statinių komplekso Lietuvos kario Bonifaco Bigeno kapas (unik. objekto kodas – 24593), Knygnešio Justino Vareikio kapas (unik. objekto kodas – 30743), esantys apie 4,2 kilometrų į pietryčius nuo planuojamos teritorijos. Planuojama teritorija nepatenka į šių kultūros paveldo objektų apsaugos zoną.

Artimiausias gamtos paveldo objektas yra Vainių tuopa (GPO-Valstybės saugomas), (kodas – nk1), esanti apie 1,7 kilometrų į šiaurės vakarus nuo planuojamos teritorijos. Planuojama teritorija nepatenka į šio gamtos paveldo objekto apsaugos zoną.

Saugomos teritorijos

Planuojama teritorija nepatenka į jokias saugomas teritorijas.

Artimiausia kultūros paveldo teritorija yra Paberžės piliakalnis su gyvenviete (unik. objekto kodas – 23708), esantis apie 1,65 kilometrų į šiaurės rytus nuo planuojamos teritorijos. Į planuojamą teritoriją nepatenka į šios kultūros paveldo teritorijos apsaugos zoną.

Artimiausia saugoma teritorija yra Neries upė (Natura 2000-BAST), esanti apie 3,1 kilometro į pietvakarius nuo planuojamos teritorijos. Į planuojamą teritoriją nepatenka į šios saugomos teritorijos apsaugos zoną.

„NATURA 2000“

Planuojama teritorija nesiriboja su Europos Sąjungos saugomų teritorijų tinklu „NATURA 2000“.

Artimiausia NATURA 2000 teritorija yra Neries upė (ES kodas: LTVIN0009, priskyrimo Natura 2000 tinklui tikslas: 3260, Upių sraunumos su kurklių bendrijomis; Baltijos lašiša; Kartuolė; Paprastasis kirtiklis; Paprastasis kūjagalvis; Pleištinė skėtė; Salatis; Ūdra; Upinė nėgė), esanti už maždaug 3,1 kilometro į pietvakarius nuo planuojamos teritorijos.

Želdynai

Planuojamoje teritorijoje želdynų plotai numatomi vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 "Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo" patvirtintu Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu. Pagal „Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą“:

7. Priklausomųjų želdynų norma (plotas) nustatoma procentais nuo žemės sklypo, kuriam želdynai priklauso, ploto, atsižvelgiant į želdynų funkcijų (ekologinę, rekreacinę, sveikatingumo, estetinę) svarbą tame žemės sklype (priedas).

8. Priklausomųjų želdynų plotams nepriskiriami plotai:

8.1. užstatymo;

2020-08-07-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	3	13	0

8.2. pravažiavimų, šaligatvių ir nuogrindų (įrenginių, skirtų vandens pašalinimui nuo statinių ir jų konstrukcijų); Pagal priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo priedą (Priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto), gyvenamosiose teritorijose (mažaaukščių gyvenamųjų (daugiabučių) namų statybos sklypuose turi būti ne mažiau 25% želdynų ploto.

Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritorijas (pagal Jonavos raj. savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo "Gamtinio karkaso brėžinį". Sklypai patenka į regioninės svarbos geoekologinę takoskyrą, teritoriją - T3.2 pažeistos ir stipriai pažeistos gamtinio karkaso teritorijos. Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatais (patvirtinta LR aplinkos ministro 2010 m. liepos 16 d. įsakymu Nr. D1-624):

"Gamtinio karkaso teritorijose, kurias pagal savivaldybių ir jų dalių (miestų, miestelių) bendruosius planus numatyta urbanizuoti, turi būti įgyvendinamos kompleksinių ir specialiųjų teritorijų planavimo dokumentų nuostatos, saugomų teritorijų tvarkymo planų sprendiniais nustatytos gamtinio karkaso kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo priemonės, nurodytos Nuostatų 20 punkte.

Jei šių sprendinių nėra, keičiant žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitą (formuojant gyvenamąsias, pramonės ir sandėliavimo, komercinės paskirties objektų, rekreacines teritorijas), įvertinant Nuostatų 19.2, 21, 23 punktų reikalavimus, formuojamos besijungiančios, 50 procentų planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros, kurias gali sudaryti priklausomieji želdynai, vandens telkiniai ir jų dalys, miškų ūkio paskirties žemės sklypai (žemės ūkio paskirties sklype buvusios miško naudmenos), kitos paskirties žemės sklypuose esantys atskirieji (rekreaciniai, apsauginiai, ekologiniai) želdynai."

4. PROBLEMINĖS SITUACIJOS

Planuojamoje teritorijoje probleminių situacijų nėra.

5. DETALIOJO PLANO KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

Planavimo tikslai ir uždaviniai

Detaliojo plano projektu siūloma padalinti žemės sklypą kad. Nr. 4628/0001:352 Praulių k., Šilų sen., Jonavos r. sav., į du sklypus, nekeičiant žemės sklypo naudojimo paskirties, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentus, vadovaujantis Jonavos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, patvirtintais Jonavos rajono savivaldybės tarybos 2017 m. gruodžio 21 d. sprendimu Nr. 1TS-295.

Sprendinių konkretizavimo principai

Pagal Jonavos rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano keitimo (patvirtintas 2017-12-21 d. sprendimu Nr. 1TS-295) pagrindinį brėžinį, planuojama teritorija patenka į numatomos urbanizuoti daigafunkcinės teritorijos (prioritetinės plėtros teritorijos – I etapas) - pagal plėtros tikimybę ir mažiausią poveikį aplinkai turinčios pagrįstą urbanistinį potencialą ir galimos urbanizuoti teritorijos. Jas tikslinga įsisavinti tais atvejais, kai gyvenamosios paskirties, ją aptarnaujančios socialinės infrastruktūros, prekybos objektų, neteršiančios aplinkos pramonės teritoriją įmanoma prijungti prie susisiekimo ir techninės infrastruktūros sistemos arba ši sistema yra lygiagrečiai sukurama.

Maksimalus užstatymo intensyvumas UI iki 0,4. Maksimalus aukštis iki 8,5 m.

	Lapas	Lapų	Laida
2020-08-07-DPK-AR	4	13	0



Planuojama teritorija



1 pav. Jonavos rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano pagrindino brėžinio ištrauka

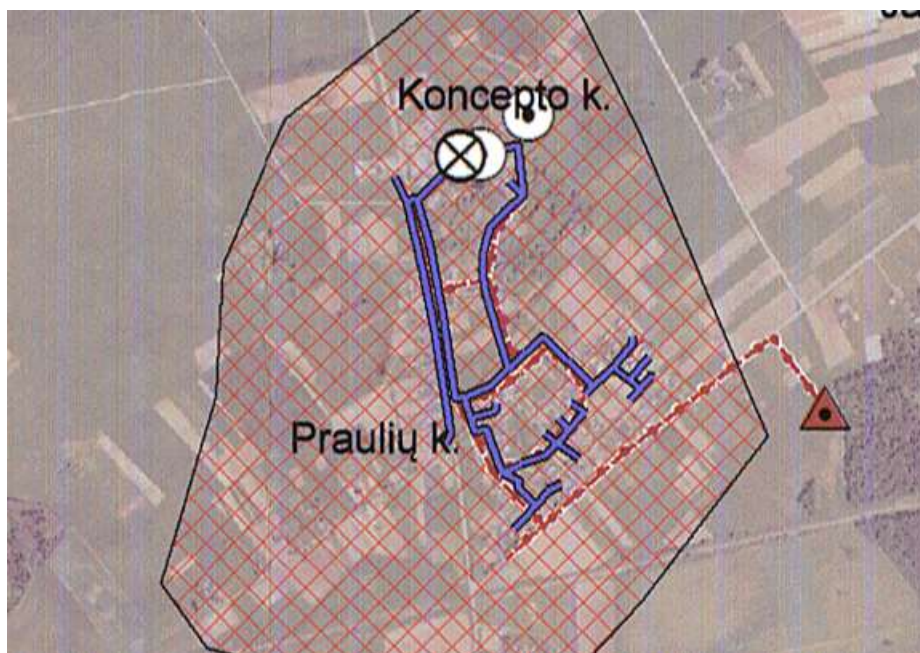
Pagal Jonavos rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano keitimo (patvirtintas 2017-12-21 d. sprendimu Nr. 1TS-295) Gamtinio karkaso brėžinį, planuojama teritorija patenka į regioninės svarbos geoekologinę takoskyrą T3.2 – pažeistose ir stipriai pažeistose gamtinio karkaso teritorijose.



2 pav. Jonavos rajono savivaldybės teritorijos Gamtinio karkaso brėžinio ištrauka

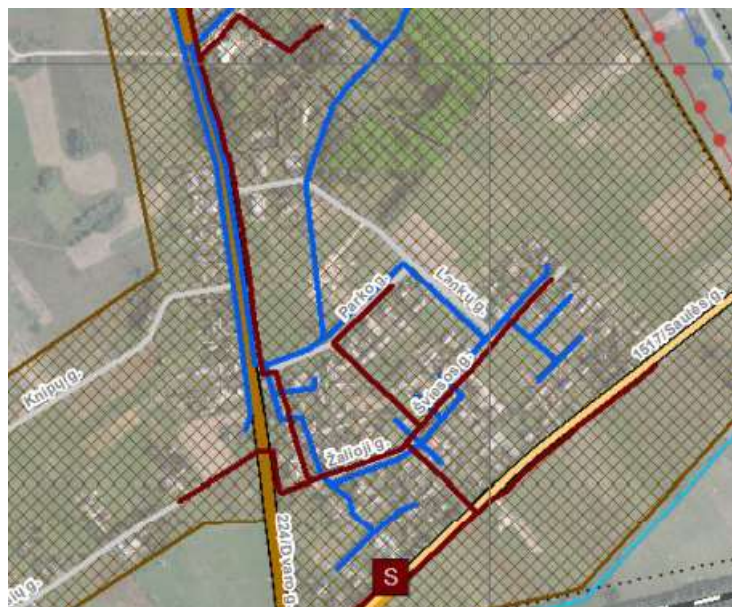
2020-08-07-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	5	13	0

Pagal Jonavos rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano brėžinį, planuojama teritorija patenka viešojo vandens tiekimo teritorija, kurioje yra esamas vandentiekis.



3 pav. Ištrauka iš Jonavos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano

Pagal Jonavos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimą, planuojama teritorija patenka viešojo vandens tiekimo teritorija, kurioje yra esamas vandentiekis. Šalia planuojamos teritorijos (Lankų gatvėje) planuojamas nuotakynas.



4 pav. Ištrauka iš Jonavos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo

2020-08-07-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	6	13	0

6. SPRENDINIAI

Detalioju planu planuojama teritorija (sklypas kad. Nr. 4628/0001:352) padalinama į du sklypus. Žemės naudojimo paskirtis nekeičiama, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai (teritorijos naudojimo tipas, galimi žemės sklypų naudojimo būdai, užstatymo procentas ir aukštingumas, specialiosios žemės sklypo naudojimo sąlygos, statinių statybos zona). Numatomi teritorijų planavimo teisės aktais numatyti privalomi reglamentai, sąlygos, apribojimai.

Pagal Jonavos rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano keitimo (patvirtintas 2017-12-21 d. sprendimu Nr. 1TS-295) pagrindinį brėžinį, planuojama teritorija patenka į numatomos urbanizuoti daigafunkcinės teritorijos (prioritetinės plėtros teritorijos – I etapas) - pagal plėtros tikimybę ir mažiausią poveikį aplinkai turinčios pagrįstą urbanistinį potencialą ir galimos urbanizuoti teritorijos. UI iki 0,4. Maksimalus aukštis iki 8,5 m.

Detalioju planu planuojamas sklypas padalinamas į du atskirus žemės sklypus. Pagrindinės žemės naudojimo paskirtis ir žemės naudojimo būdas nekeičiami.

Sklypas Nr. 1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Sklypas Nr. 2. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Pagal STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai", 9 priedą (Namų sklypų užstatymo ir tvarkymo reglamentai), maksimalus sklypo užstatymo intensyvumas yra 0,4.

Planuojamoje teritorijoje numatoma nauja plėtra, todėl vadovaujantis aukščiau minėtu reglamentu, sklypams Nr. 1 ir 2 nustatomas 0,4 užstatymo intensyvumas (UI). Maksimalus pastatų aukštingumas numatomas iki 8,5 m. Projektuojant užstatymą būtina išlaikyti normatyvinius atstumus tarp pastatų, želdinių, sklypų ribų, inžinerinių tinklų ir įrenginių.

Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritorijas (pagal Jonavos raj. savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo "Gamtinio karkaso brėžinį". Sklypai patenka į regioninės svarbos geoeologinę takoskyrą, teritoriją - T3.2 pažeistos ir stipriai pažeistos gamtinio karkaso teritorijos.

Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatais (patvirtinta LR aplinkos ministro 2010 m. liepos 16 d. įsakymu Nr. D1-624):

"Gamtinio karkaso teritorijose, kurias pagal savivaldybių ir jų dalių (miestų, miestelių) bendruosius planus numatyta urbanizuoti, turi būti įgyvendinamos kompleksinių ir specialiųjų teritorijų planavimo dokumentų nuostatos, saugomų teritorijų tvarkymo planų sprendiniais nustatytos gamtinio karkaso kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo priemonės, nurodytos Nuostatų 20 punkte.

Jei šių sprendinių nėra, keičiant žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitą (formuojant gyvenamąsias, pramonės ir sandėliavimo, komercinės paskirties objektų, rekreacines teritorijas), įvertinant Nuostatų 19.2, 21, 23 punktų reikalavimus, formuojamos besijungiančios, 50 procentų planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros, kurias gali sudaryti priklausomieji želdynai, vandens telkiniai ir jų dalys, miškų ūkio paskirties žemės sklypai (žemės ūkio paskirties sklype buvusios miško naudmenos), kitos paskirties žemės sklypuose esantys atskirieji (rekreaciniai, apsauginiai, ekologiniai) želdynai."

Planuojamai teritorijai (sklypams Nr. 1,2 paskirtis nėra keičiama, ji lieka esama (paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos). Tačiau įvertinus tai, jog sklypai Nr. 1,2 patenka į regioninės svarbos geoeologinę takoskyrą, teritoriją T3.2, kurioje yra pažeistos ir stipriai pažeistos gamtinio karkaso teritorijos, siuloma sklypuose Nr. 1 ir 2 statybos metu turi įrengti **ne mažiau 50%** sklypo ploto žaliosioms zonoms įrengti pagal LR AM 2007-12-21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtintą „Atskirųjų rekreacines paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą“. Sklype Nr. 1 žaliosioms zonoms įrengti numatoma skirti 0,1405 ha sklypo ploto, sklype Nr. 2 - 0,1470 ha sklypo ploto. Želdynų vieta tikslinama techninio projekto metu.

	Lapas	Lapų	Laida
2020-08-07-DPK-AR	7	13	0

Detaliojo plano eigoje sklypams nustatomi užstatymo tankumas ir užstatymo intensyvumas:

- Sklypo Nr. 1 užstatymo tankumas – 20% ir užstatymo intensyvumas – 0,40;
- Sklypo Nr. 2 užstatymo tankumas – 20% ir užstatymo intensyvumas – 0,40;

Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su).

Statinių paskirtys – vienbučiai / dvibučiai gyvenamieji pastatai.

Planuojamuose sklypuose numatomos apsaugos zonos, užstatymo zonos, nustatomi maksimalūs užstatymo tankio, intensyvumo bei leistino pastatų aukščio rodikliai. Sklypuose pažymėtos planuojamų statinių ribos, planuojamos automobilių parkavimo vietos (po 2 parkavimo vietas kiekviename sklype). Objektų statyba turi būti sprendžiama techniniais projektais pagal užsakovo techninę užduotį projektavimui bei suinteresuotų institucijų išduodamas projektavimo sąlygas.

Sprendiniai dėl pastatų bus sprendžiami techninio projekto metu. Planuojami statiniai atitinka detaliojo plano planuojamą užstatymo tankį (UT - 20%) ir užstatymo intensyvumą (UI - 0,4).

Planuojama teritorija iš šiaurės ir rytų pusių tiesiogiai ribojasi su miškų ūkio paskirties sklypais. Didžioji dalis šių sklypų pažymėta kaip miško žemė, priskiriama III miškų grupei – apsauginiams miškams. Miško žemė tiesiogiai nesiriboja su planuojama teritorija (riba pažymėta pagrindiniams brėžinyje). Iš rytų pusės teritorija tiesiogiai ribojasi su Klevų gatve (projektuojama), už kurios yra vienas žemės ūkio paskirties bei vienas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų (Klevų g. 1) sklypai. Iš pietų pusės planuojama teritorija tiesiogiai ribojasi su Lankų gatve (D kategorija), už kurios yra vienas žemės ūkio paskirties sklypas, bei trys vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypai (Lankų g. 2, 12; Parko g. 14).

Dalis aplinkinių teritorijų suplanuoja, sklypų naudojimo būdai - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų. Tačiau yra ir žemės ūkio, bei miškų ūkio sklypų.

Analizuojant aplinkines teritorijas buvo imamas kvartalas, apribotas Dvaro, Lankų, Klevų gatvių, esamo bei projektuojamo vietinės reikšmės pravažiuojamų. Kvartale yra dvidešimt įregistruotų žemės sklypų (žr. "Kvartalo schema").

Žemės sklypų naudojimo būdai:

- 7 sklypai - kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;
- 4 sklypai - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- 4 sklypai - miškų ūkio (ūkinių miškų sklypai);
- 4 sklypai - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos;
- 1 sklypas - bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos.

Už analizuojamo kvartalo ribos, į šiaurinės vakarus už esamo vietinės reikšmės pravažiuojamų yra trys įregistruoti sklypai, kurių naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdas - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Vieno sklypo naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdas nenustatytas, tačiau sklype yra gamybinis pastatas. Nepaisant žemės sklypų naudojimo būdų, sklypuose nėra taršių objektų, sklypų nuosavybės dokumentuose nėra įregistruotų sanitarinių apsaugos zonų ir jose taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų.

Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės. Planuojama teritorija nesiriboja su objektais, turinčiais sanitarinės apsaugos/apsaugos zonų ribas. Išlaikomas sanitarinės apsaugos zonos tvarkymo režimas, vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 1-4 priedų ir kitomis teisės akto nuostatomis.

Sklypuose kad. nr. 4628/0001:358 ir 4628/0001:324 yra įregistruotos komunalinių objektų sanitarinė apsaugos zona ir gamybinių objektų sanitarinė apsaugos zona pagal LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2 priedą. Visi kiti sklypai kvartalo teritorijoje, įskaitant ir planuojamą sklypą kad. Nr. 4628/0001:352 (adresas - Lankų g. 1A, Praulių k.) neturi įregistruotų sanitarinių apsaugos zonų. Visų analizuotų žemės sklypų NT išrašai pridedami kaip priedai.

	Lapas	Lapų	Laida
2020-08-07-DPK-AR	8	13	0

Į pietus nuo planuojamos teritorijos (už Lankų ir Klevų gatvių) vyrauja esamos ir planuojamos gyvenamosios teritorijos. Didžiosios dalies sklypų žemės naudojimo būdai - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, išduoti statybą leidžiantys dokumentai.

Į šiaurės vakarus nuo planuojamos teritorijos esančiose pramonės ir sandėliavimo teritorijose nėra taršių objektų. Sklypuose vykdomos veiklos nesukelia rizikos veiksnių (triukšmo, oro taršos ar kvapų), kurie viršytų visuomenės sveikatos saugos teisės aktuose nustatytus reikalavimus. Visuose artimiausiuose pramonės ir sandėliavimo teritorijų sklypuose nėra įregistruotų sanitarinių apsaugos zonų ir jose taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų. Aplinkinis ir planuojamas užstatymas atitinka insoliacijos, triukšmo sklaidos ir oro taršos keliamus reikalavimus, kaip tai numatyta visuomenės sveikatos saugos teisės aktų nustatytuose reikalavimuose - LR visuomenės sveikatos priežiūros įstatymo 21 str.1d., LR Teritorijų planavimo įstatymo 3 str. 1 d. 5 p. nuostatose.

Artimiausias pramonės ir sandėliavimo teritorijų sklypas nuo planuojamos teritorijos nutolęs apie 34 m. Kiti kvartalo ribose esantys pramonės ir sandėliavimo teritorijų sklypai nutolę apie 61 ir 170 m. Už kvartalo ribų esantys pramonės ir sandėliavimo teritorijų sklypai nutolę apie 290 m (žr. "Kvartalo schema").

Planuojama teritorija šiaurinėje pusėje tiesiogiai ribojasi su miškų ūkio paskirties sklypais, kurie veikia kaip barjeras nuo getimų pramonės ir sandėliavimo objektų. Planuojamo sklypo naudojimo būdas nėra keičiamas, išlieka vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Sklype numatoma vykdyti veikla - gyvenamojo namo statyba (sodybinis užstatymas). Planuojami pastatai nepablogina gyvenimo sąlygų aplinkinėms teritorijoms. Planuojamuose sklypuose nenumatoma vykdyti jokia ūkinė veikla, kuri patenka į ūkinės veiklos rūšių, kurioms nustatomos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus bei nenustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai.

Planuojama teritorija dalinama į du atskirus žemės sklypus, kurių plotai - po 0,2805 ha. Sklypų plotai pakankamo dydžio, kad būtų užtikrinti būsimų ir esamų pastatų insoliacijos reikalavimai, kaip to reikalauja teisės aktai. Išlaikomi saugūs atstumai nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.

Susisiekimo sistema

Į planuojamą sklypą patenkama iš Lankų gatvės (D kategorija). Detaliojo plano sprendiniuose nurodoma sąlyginės įvažiavimo į planuojamus sklypus vietos. Automobilių parkavimas sprendžiamas planuojamuose sklypuose (žr. br. "Pagrindinis brėžinys").

Detaliojo plano sprendiniai numatomi **tik planuojamo sklypo ribose**.

Parkavimo skaičiavimas

(remiantis STR 2.06.04:2014 (XIII sk.10 lentelė "Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius") "Gatvės. Bendrieji reikalavimai.", apskaičiuotas orientacinis automobilių statymo skaičius.

Pagal STR 2.06.04:2014:

Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatui:

- kurio naudingas plotas neviršija 70 m² - reikalinga 1 vieta;
- kurio naudingas plotas didesnis kaip 70 m², bet neviršija 140 m² - reikalingos 2 vietos;
- kurio naudingas plotas didesnis kaip 140 m² - reikalingos 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m² didesniai kaip 140 m² esančiam naudingajam plotui.

Sklypuose planuojama po vieną vienbutį pastatą. Vieno vienbučio pastato bendras (naudingas) plotas iki 140 m².

Apskaičiuotas automobilių statymo skaičius, pagal numatomą statinių plotą:

1. Vienbutis gyvenamasis namas sklype Nr. 1: 140 m²= 2 automobilių parkavimo vietos;
2. Vienbutis gyvenamasis namas sklype Nr. 2: 140 m²= 2 automobilių parkavimo vietos;

VISO automobilių stovėjimo vietų skaičius (prognozuojamas): po 2 kiekviename sklype.

	Lapas	Lapų	Laida
2020-08-07-DPK-AR	9	13	0

Pastabos:

1. Automobilių parkavimas turi būti sprendžiamas sklypų ribose, remiantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“(XIII sk.30 lentelė "Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius").
2. Automobilių parkavimo vietos numatomos už planuojamos statinių statybos zonas.
3. Automobilių parkavimo vietos ir jų įrengimas atitinka STR 2.06.04:2014 XIII sk. 31 ir 32¹ lenteles. Išlaikomi minimalūs atstumai nuo automobilių stovėjimo aikštelės iki gyvenamųjų namų langų (žr. "Pagindinis sprendinių brėžinys", "Infrastruktūros objektų schema").
4. Automobilių parkavimo vietos ir jų įrengimas atitinka STR 2.06.04:2014 113 p. Užtikrinama galimybė įvažiuoti, išvažiuoti, manevruoti. Statmenai (ar kampu) statomiems automobiliams išilginės kraštinės pusėje, pirmai ir paskutinei vietai numatoma minimali 0,6 m apsauginė zona išlipimui (žr. "Pagindinis sprendinių brėžinys", "Infrastruktūros objektų schema").
5. Pagal STR 2.06.04:2014 123 p. "Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų, taip pat įvažiavimo / išvažiavimo vartų iki 32¹ lentelėje nurodytų pastatų ar patalpų varstomų langų turi būti ne mažesni už nurodytus". 123.5.p.** - atstumas matuojamas nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų dangos krašto iki patalpų varstomų langų.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Nustatomi apribojimai naudotis sklypu:

- Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - 0,0035 ha;
- Kelių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, antrasis skirsnis) - 0,0045 ha.

Inžineriniai tinklai

Ryšio tinklai. Ryšio tinklai yra šalia planuojamos teritorijos, Dvaro g. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas. Planuojamame sklype numatoma trasa dėl naujų komunikacijų į būsimuosius objektus paklojimo nuo artimiausio ryšio šulinio Dvaro gatvėje.

Elektros tinklai. Elektros tiekimas numatomas prisijungiant prie esamų elektros tinklų. Ant sklypo Nr. 2 ribos yra esama elektros spinta KAS 3373. Nuo šios el. spintos projektuojami tinklai iki užstatymo zonos ribos. Elektros tinklai iki sklypo Nr.1 užstatymo zonos projektuojami per sklypą Nr.2. Elektros tinkų apsaugos zonos turi būti nustatomi servitutai. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Vandentiekio ir nuotekų tinklai. Vandens tiekimas sklypams numatomas vykdyti, prisijungiant prie centralizuotų miesto tinklų. Iki planuojamos teritorijos nėra atvesta centralizuotų buitinių ir lietaus nuotekų tinklų. Buitinių nuotekų šalinimas numatomas planuojamuose sklypuose įrengiant laikinus buitinių nuotekų biologinio valymo įrenginius (saz=8 m), kol bus įvesti centralizuoti nuotekų tinklai. Paviršinės lietaus nuotekos nuvedamos į sklype Nr. 2 esantį melioracijos griovį.

Ryšio, vandentiekio ir nuotekų inžineriniai tinklai projektuojami iki sklypo statybinės zonos ribos. Esama elektros apskaitos spinta yra ant sklypo ribos.

Išorės gaisrų gesinimui planuojamoje teritorijoje numatoma naudoti vandens tvenkinį, esantį Knipų g., Praulių k., nuo planuojamos teritorijos nutolusį apie 445 m. Vandens tvenkinio vieta paimta iš LR upių, ežerų ir tvenkinių kadastro elektroninio puslapio www.uetk.am.lt. Kadangi sklypų užstatymo zona nuo pagrindinio kelio nėra nutolusi daugiau nei 25 m, apsisukimo aikštelė 12x12 m, skirta priešgaisrinio transporto judėjimui sklype, neprojektuojama.

Pastabos:

1. Prisijungimui prie tinklų reikalingas juos klojusių savo lėšomis savininkų raštiškas sutikimas.
2. Techninio projekto rengimo metu nustačius, kad tinklai arba jų apsaugos zonos bus tiesiami per kitus privačius ar nuomojamus žemės sklypus, būtina įstatymų nustatyta tvarka, pagal Valstybinės priežiūros įstatymą, gauti tų sklypų savininkų ar nuomininkų sutikimus.

2020-08-07-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	10	13	0

3. Nutiesus inžinerinius tinklus, į sklypų registro dokumentus turi būti įrašyti apribojimai nuo jų. Apribojimų plotus nustatyti geodezinių matavimų metu.
4. Inžinerinių tinklų apsaugos zonos turi būti nustatomi servitutai.
5. Projektuojamų inžinerinių tinklų vietos turi būti tikslinamos techninių projektų metu, pagal gautas prisijungimo sąlygas.
6. Inžinerinių tinklų tiesimui valstybinėje žemėje (už sklypo ribos) turi būti gautas Nacionalinės žemės tarnybos prie ŽŪM sutikimas.

Servitutai

Servitutai nenustatomi.

Gaisriniai reikalavimai

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas), nustatomi pagal „Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų“ (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai). Statinių techninio projekto metu, privaloma išlaikyti minimalius atstumus tarp pastatų, pagal planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnį.

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Jei pastatuose yra daugiau kaip 1 m išsikišančių konstrukcijų, pagamintų iš B-s3, d2 ar žemesnės degumo klasės statybos produktų, priešgaisrinis atstumas nustatomas tarp šių konstrukcijų išsikišusių dalių. Kitos priešgaisrinių atstumų tarp pastatų nustatymo sąlygos:

Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Neužstatytas žemės plotas tarp pastatų skaičiuojamas nuo pastato iki gretimo pastato norminiu atstumu nutolusių tolimiausių vietų.

Vadovaujantis "Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti", patvirtintomis LR aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 nuostatomis, numatytas vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų išorės gaisrams gesinti išdėstymas, privažiavimo keliai, gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas.

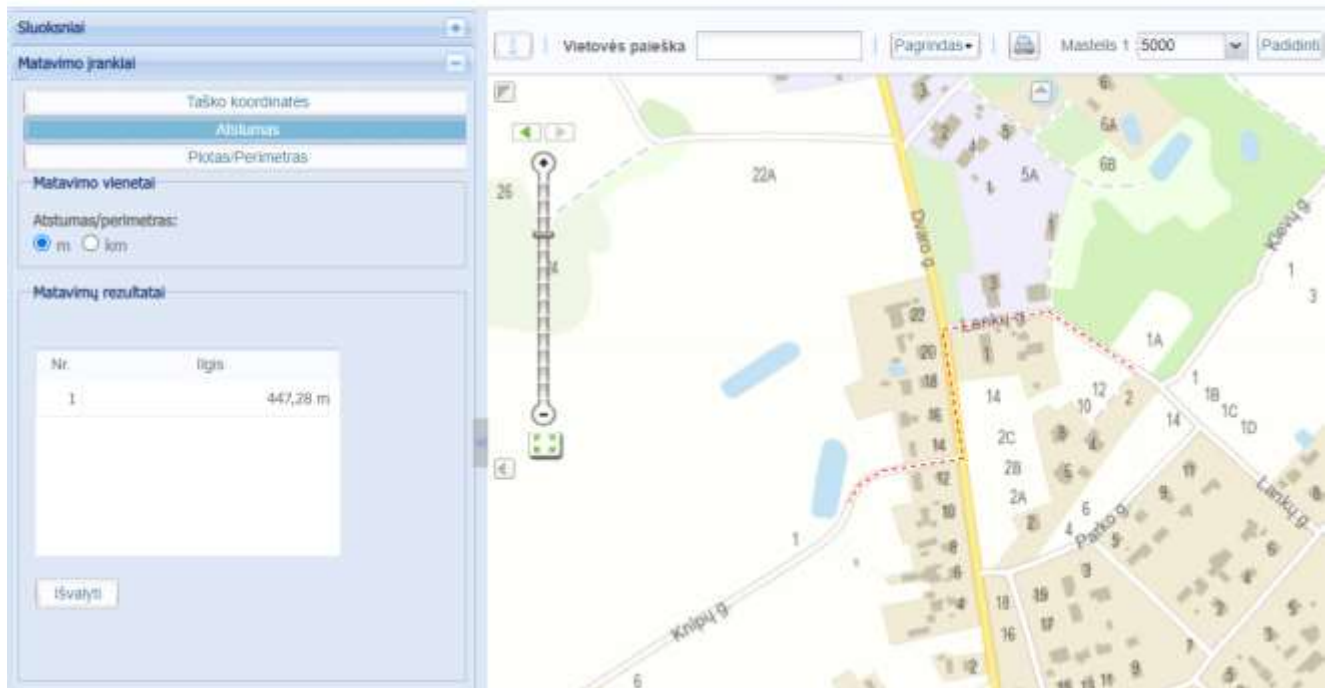
Detaliojo plano projekte numatomas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažavimas prie išorės gaisrų gesinimo priemonių sklype Nr.1 ir 2, važiuojant Lankų, Dvaro ir Knipų gatvėmis. 12x12 m gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams skirta apsisukimo aikštelė nenumatoma, nes Lankų gatvė nėra akligatvis. Statinių statybos zona planuojamuose sklypuose Nr. 1 ir 2 nuo Lankų gatvės nėra nutolusios daugiau kaip 25 m.

Išorės gaisrų gesinimui planuojamoje teritorijoje numatoma naudoti tvenkinį, esantį Knipų gatvėje (valstybinėje žemėje). Tvenkinys nėra įregistruotas, tačiau matomas internetiniame puslapyje www.uetk.am.lt (Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių kadastras). Tvenkinys nuo planuojamos teritorijos nutolęs apie 450 m. Pridedama ištrauka su nurodytu atstumu.

2020-08-07-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	11	13	0



Kadastro žemėlapis



5 pav. Atstumas iki artimiausio tvenkinio

Pastabos:

1) Pasikeitus projektavimą reglamentuojantiems dokumentams, statiniai turi būti projektuojami pagal tuo metu galiojančius LR projektavimą normuojančius teisės aktus.

2) Reikalui esant planuojamoje teritorijoje numatoma kirsti tik menkaverčius medžius bei krūmus, vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2008-01-31 įsakymu Nr.D1-87 „Dėl saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atvejų, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2008, Nr.17-611“).

Atliekų tvarkymas.

Statinių statybos metu susidariusios statybinės atliekos turi būti tvarkomos LR atliekų tvarkymo įstatymo (VIII-787) 31 straipsniu nustatyta tvarka. Statybos proceso metu statybinės atliekos rūšiuojamos į:

- tinkamas perdirbti atliekas (antrinės žaliavos – betono, keramikos, bituminės medžiagos), pristatomas į perdirbimo gamyklas;
- netinkamas naudoti ir perdirbti atliekas (statybinės šiukšlės), išvežamas į sąvartas.
- Kenksmingos medžiagos, užteršta tara ar pakuotės turi būti surenkamos ir perduodamos turinčios teisę jas tvarkyti įmonėms pagal iš anksto sudarytą sutartį.

Statybinės atliekos iki jų išvežimo ar panaudojimo kaupiamos ir saugomos sklypo ribose tvarkingose krūvose, jos neužterš aplinkos. Pavojingos statybinės atliekos turi būti saugomos pagal Atliekų tvarkymo taisyklėse nustatytus reikalavimus ne ilgiau kaip 3 mėnesius nuo jų susidarymo, tačiau ne ilgiau kaip iki statybos darbų pabaigos taip, kad nekeltų pavojaus aplinkai ir žmonių sveikatai. Statybinių atliekų turėtojas nusprendžia su kuria atliekų tvarkymo įmone sudarys sutartį.

2020-08-07-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	12	13	0

Tikslus komunalinių, statybinių ir ūkio buities atliekų tvarkymas numatomas techninio projekto sprendiniuose.

SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Detaliojo plano sprendiniai neigiamų socialinių ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės. Detaliojo plano sprendiniai neprieštaruoja aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms, įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams, tame tarpe ir patvirtintam Jonavos rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano keitimui (patvirtintas 2017-12-21 d. sprendimu Nr. 1TS-295) bei jam nustatytoms plėtros tendencijoms: planuojama teritorija patenka į numatomos urbanizuoti daugiafunkcinės teritorijos (prioritetinės plėtros teritorijos – I etapas) - pagal plėtros tikimybę ir mažiausią poveikį aplinkai turinčios pagrįstą urbanistinį potencialą ir galimos urbanizuoti teritorijos. Sklypams Nr. 1 ir 2 paliekama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Nustatomas užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su), leistinas pastatų aukštis –8,5 m.

	Lapas	Lapų	Laida
2020-08-07-DPK-AR	13	13	0