Žemės sklypo kad. Nr. 4608/0008:184, Guldynų k., Užusalių sen., Jonavos r. sav., detalusis planas
(TPD Nr. K-VT-46-23-728)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Bendrieji duomenys

Detaliojo plano rengimo pagrindas –
1. Jonavos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-06-01 įsakymas Nr. 13B-640 „Dėl Teritorijų planavimo proceso inicijavimo“.
2. Jonavos rajono savivaldybės mero 2023-07-21 potvarkis Nr. 1B-258 „Dėl žemės sklypo kad. Nr. 4608/0008:184, Guldynų k., Užusalių sen., Jonavos r. sav., detaliojo plano rengimo, finansavimo ir planavimo tikslų“.
3. Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartis 2023-09-06 Nr. 1T-207.

Planavimo organizatorius - Jonavos rajono savivaldybės administracijos direktorius, Žeimių g. 13, LT-55158 Jonava, tel. +370 349 50154, faks. +370 349 50154, el. p. administracija@jonava.lt.

Detaliojo plano iniciatorius: pagal sutartį Nr. 1T-207- fizinis asmuo.

Planuojamos teritorijos adresas: žemės sklypas kad. Nr. 4608/0008:184, Guldynų k., Užusalių sen., Jonavos r. sav. Planuojamos teritorijos plotas – 1,4500 ha

Plano rengėjas: Sigitos Janušauskienės įmonė (Ežero g. 16-8, Šiauliai, tel. +370 614 20783, el. p. sigita@monoarka.lt).

Planavimo tikslai ir uždaviniai: padalinti žemės sklypą kad. Nr. 4608/0008:184 Guldynų k., Užusalių sen., Jonavos r. sav., į sklypus, atliekant naujai suformuotų žemės sklypų pagrindinės naudojimo paskirties keitimą iš žemės ūkio į kitą ir žemės sklypų naudojimo būdų keitimą iš kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos bei susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, 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.
Papildomi planavimo uždaviniai: nurodyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, numatyti funkcinius ir kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus.
Tyrimai ir galimybių studijos: neatliekamos.
Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atlikimo būtinumas: neatliekama.
Koncepcijos rengimas: nerengiama
Detaliojo plano rengimo bei viešinimo procedūros vykdomos bendra tvarka.

Esamos padėties analizė

Planuojama teritorija yra žemės sklypas Jonavos rajono savivaldybėje, Užusalių seniūnijoje, Guldynų kaime. Guldynų kaimas – tai kaimas, esantis šalia Neries užrėš, tarp Jonavos ir Kauno miestų, šalia kauno rajono ribos. Planuojamas sklypas yra Guldynų kaimo dalyje, esančioje į vakarus nuo senojo Kauno kelio, į priešingą pusę nuo Neries upės, teritorijoje taro Senojo Kauno kelio ir Ežerotakio upelio. Didesnė dalis planuojamos teritorijos patenka į Ežerotakio upelio vandens telkinio apsaugos zoną (pagal patvirtintą žemėlapį).

Planuojama teritorija (kvartalas) – žemės sklypas kad. Nr. 4608/0008:184 Guldynų k., Užusalių sen., Jonavos r. sav., iš trijų pusių apribotas susisiekimo koridoriais – Žaros gatve ir žemės reformos projektais suplanuotais privažiavimais bei kitu detaliuoju planu (TPD reg. Nr. T00011809) suplanuota vienbučių – dvibučių pastatų teritorija.

Planuojamame žemės ūkio paskirties sklype bei aplinkiniuose žemės ūkio paskirties sklypuose pastatų nėra, besiribojančioje vienbučių - dvibučių teritojoje yra keli esami ar statomi gyvenamieji pastatai.

Planuojama teritorija yra palaipsniui besivystančioje urbanizuojamoje teritorijoje. Šalia

planuojamo sklypo ir kitoje priešais planuojamą teritoriją esančioje Žaros gatvės pusėje yra kitais detaliaisiais planais suplanuotos vienbučių-dvibučių teritorijos, keletas vienbučių-dvibučių teritorijų suplanuotos pertvarkymo formavimo. Artėjant link Pievų gatvės (į Kauno pusę) ir priešingoje pusėje (link Jonavos) link Ažuolų akligatvio, yra daugiau suplanuotų gyvenamųjų teritorijų. Kitoje Senojo Kauno kelio pusėje link Neries upės už ~600 m nuo planuojamos teritorijos yra Guldynų kaimo gyvenvietė. Planuojama teritorija ~11 km nutolusi nuo Kauno miesto administracinės ribos ir ~12 m nuo Jonavos miesto administracinės ribos, už ~4,5 km nuo Karmėlavos miestelio.

Planuojamo sklypo duomenys:

Sklypas Nr. 1

- **Adresas –** Jonavos r. sav., Užusalių sen., Guldynų k.
- **Kadastrinis Nr. –** 4608/0008:184 Išorų k.v. (kadastriniai matavimai)
- **Pagrindinė naudojimo paskirtis** – žemės ūkio.
- **Žemės sklypo plotas** – 1.4500 ha
- **Nuosavybės teisė** – privatus asmuo.
- **Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

SŽNS, neįregistruotos NTR:
aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas 1.45 ha;
paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) plotas 1.1231 ha;
kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas 0.0483 ha
NTR įregistruotos SŽNS:
Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100084923, plotas 4 kv. m
Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100869599, plotas 10098 kv. m

Servitutų sklype nėra. Sklype statinių nėra.

Esami inžineriniai tinklai. Teritorija inžineriškai nepilnai aprūpinta: artimiausias ransformatorinė yra šalia planuojamo sklypo, elektros 0,4 kV kabelinė linija yra šalia planuojamos teritorijos. Ryšių, dujotiekio tinklų, centralizuotų vandentiekio, buitinių nuotekų ir lietaus nuotekų tinklų planuojamos teritorijos nėra. Paviršinių nuotekų tinklų nėra.

Teritorijos įvertinimas paminklosauginiu ir saugomų teritorijų aspektu. Planuojama teritorija nėra kultūros paveldo objektų teritorijose ar apsaugos zonose bei nėra saugomose teritorijose (ir su jomis nesiriboja) ir, kaip atskiras objektas, neturi nustatyto teritorijos tvarkymo rėžimo, todėl papildomų reikalavimų ir apribojimų nėra.

Kraštovaizdis. Planuojamoje teritorijoje saugotinų želdinių nėra. Planuojama teritorija yra Jonavos rajono savivaldybės gamtino karkaso teritorijoje - pagal Jonavos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius (TPD registravimo Nr. T00081379) migraciniai koridoriai pažeistose ir stipriai pažeistose gamtinio karkaso teritorijose. Didesnė planuojamos teritorijos dalis patenka į paviršinių vandens telkinių apsaugos zoną (VI skyrius, septintasis skirsnis) (nuo Ežerotakio upelio). Už ~60 m nuo planuojamos teritorijos yra IIB grupės rekreacinis miškas.

Susisiekimas. Prie planuojamos teritorijos nuo Senojo Kauno kelio privažiuojama vietinės reikšmės viešuoju keliu - Žaros gatve (statinys įregistruotas).

Teritorijų planavimo dokumentai.

1. Bendrieji planai:
Jonavos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius (TPD registravimo Nr. T00081379)
Vadovaujantis Jonavos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimą planuojama teritorija yra numatomos urbanizuoti daugiafunkcinės teritorijos (prioritetinės plėtros teritorijos – II etapas) funkcinėje zonoje. Tikslūs užstatymo parametrai ir jū reglamentavimas yra nustatomas kito lygmens teritorijų planavimo dokumentais – detaliaisiais planais.Kol neparengti miestų ar miestelių ar jų dalių BP ir kaimų (kuriuose numatytos plėtros teritorijos) BP ar DP ar teritorijų plėtros urbanistiniai pasiūlymai, rengti DP pavieniams užstatytų teritorijų papildymams, išanalizavus aplinkines teritorijas ne mažesnes kaip vienas kvartalas.

Planuojama teritorija yra Jonavos rajono savivaldybės gamtino karkaso teritorijoje - pagal Jonavos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius (TPD registravimo Nr. T00081379) M3.2 - migraciniai koridoriai pažeistose ir stipriai pažeistose gamtinio karkaso teritorijose. Gamtinio karkaso teritorijų kraštovaizdžio formavimo kryptis – grąžinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai.

2. Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:
1) Jonavos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas (TPD registravimo Nr. T00086223)
Planuojama teritorija yra II etapo prioritetinės plėtros teritorijose ir ribojasi su perspektyvine viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorija.
2) *Jonavos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimas (TPD registravimo Nr. T00095806)*
Planuojama teritorija yra II etapo prioritetinės plėtros teritorijose, kurioje planuojamos centralizuotos buitinių nuotekų tvarkymo ir vandens tiekimo sistemos.
3) Jonavos rajono savivaldybės teritorijos kelių išdėstymo žemėtvarkos schema *(TPD registravimo Nr. T00010250)*
Besiribojanti Žaros gatvė, iš kurios privažiuojama prie planuojamos teritorijos, pažymėta kaip vietinės reikšmės viešasis kelias.
4) Jonavos rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema *(TPD registravimo Nr. T00054259)*
Planuojamoje teritorijoje nei gretimybėse nekilnojamojo kultūros paveldo vertybių nėra.

3. Detalieji planai:
Planuojamai teritorijai galiojančių detaliųjų planų nėra.

Planuojamai teritorijai galiojančių teritorijų planavimo dokumentų ištraukos su pažymėta planuojama teritorija pateikiamos pridedame faile „TP dokumentų ištraukos“.

Detaliojo plano sprendiniai

Įvertinus aplinkinį užstatymą, parengtus teritorijai galiojančius planavimo dokumentus, parengtus gretimybėse detaliuosius planus, esamą ir suplanuotą inžinerinio aprūpinimo infrastruktūrą, parengtas Žemės sklypo kad. Nr. 4608/0008:184, Guldynų k., Užusalių sen., Jonavos r. sav., detalusis planas (TPD Nr. K-VT-46-23-728). Žemės sklypas, kurio kadastro Nr. 4608/0008:184, padalijamas, keičiama paskirties iš žemės ūkio į kitą paskirtį, suformuojama 12 vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypų ir 1 susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypas. Nustatomi kiti reglamentai, vadovaujantis Jonavos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimu ir kitais planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais.

Detaliuoju planu suformuoti sklypai

Sklypai Nr. 01
– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 1276 m². Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 8,5 m, užstatymo tankis – 26 %, užstatymo intensyvumas 0.4 (40%).
Sklypas Nr. 02,03,04,05,06,07,08,09,10,11,12:
– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 1000 m². Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 8,5 m, užstatymo tankis – 29 %, užstatymo intensyvumas 0.4 (40%).
Sklypas Nr. 13:
– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Sklypo plotas – 2224 m². Statybos reglamentai nenustatomi.

Visi suformuotiems sklypams nustatyti reglamentai nurodyti pagrindinio brėžinio reglamentų aprašomojoje lentelėje.

Atstumas nuo statinių (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) iki gretimo sklypo ribos ne

mažesnis kaip 3 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko (ar valdytojo) sutikimas raštu. Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“.

Statant pastatus, turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai nuo kituose sklypuose esančių pastatų arba, rengiant pastatų techninius projektus, turi būti įvykdomi reikalavimai gaisro plitimo į kitus statinius ribojimui pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas.

Servitutai

Suformuotame susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriaus sklype Nr. 13 nustatomas servitutas S1 - kelio servitutas Nr. 215 ir servitutas inžineriniams tinklams tiesti, aptarnauti bei naudoti Nr. 222 (bendro naudojimo keliui ir bendro naudojimo inžineriniams tinklams).

Servitutas bendro naudojimo inžineriniams tinklams ir bendro naudojimo keliui S1 siūlomas nustatyti administraciniu aktu. Perleidus sklypų nuosavybę kitiems asmenims ar pasikeitus sklypų naudotojams, turi išlikti nustatyti servitutai.

Servitutų vietos, kodai ir žymėjimai pateikiami sprendinių brėžinyje bei jame esančiose lentelėse.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo (toliau SŽNS) sąlygų įstatymą Nr. XIII-2166, patikslintos, įvertinus specialiųjų žemės naudojimo sąlygų erdvinius duomenis bei teritorijoje esančius inžinerinius tinklus bei apribojimus. Apsaugos zonų plotai ir kodai pateikiami detaliojo plano sprendinių brėžinyje esančiose lentelėse („Sprendinių brėžinyje“ aprašomojoje lentelėje).

Duomenys apie įregistruotas nekilnojamojo turto registre (toliau NTR) teritorijas ir duomenys apie neįregistruotas NTR teritorijas, kuriose taikomos SŽNS, įrašyti aprašomojoje lentelėje.

Planuojama teritorija patenka į Kauno oro uosto apsaugos zoną. Žemės sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) (neįregistruota NTR).

Vietinės reikšmės keliui (Žaros gatvei) nustatomos Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) (neįregistruota NTR).

Dalis planuojamos teritorijos patenka į paviršinio vandens telkinio – Ežerotakio upelio apsaugos zoną. Šioje dalyje nustatomos Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) (įregistruotos NTR, unikalus Nr. 100869599).

Nustatomos Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (įregistruotos NTR, unikalus Nr. 100084923).

Įrengus, perklojus ar inžinerinius tinklus, turi būti nustatomos (tikslinamos), inžinerinių tinklų apsaugos zonos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, ir registruojamos NTR.

Teritorijose, kuriose nustatomos SŽNS, turi būti laikomasi apribojimų, nurodytų Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme.

Sprendiniai pasijungimui į inžinerinius tinklus

Teritorija inžineriškai nepilnai aprūpinta: artimiausias ransformatorinė yra šalia planuojamo sklypo, elektros 0,4 kV kabelinė linija yra šalia planuojamos teritorijos. Ryšių, dujotiekio tinklų, centralizuotų vandentiekio, buitinių nuotekų ir lietaus nuotekų tinklų planuojamos teritorijos nėra. Paviršinių nuotekų tinklų nėra.

Jonavos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimo (TPD registravimo Nr. T00095806) sprendiniuose Planuojama teritorija yra II etapo prioritetinės plėtros teritorijose, kurioje planuojamos centralizuotos buitinių nuotekų tvarkymo ir vandens tiekimo sistemos.

Vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas. Suformuotuose vienbučių ir dvibučių gyvenamosios teritorijos sklypuose numatomas individualusis geriamojo vandens tiekimas iš artezinių gręžinių (ar šachtinių šulinių). Planuojamas individualusis buitinių nuotekų tvarkymas, buitinės nuotekos sklypuose surenkamos į buitinių nuotekų valymo įrenginius, iš kurių išvalytos nuotekos, per kontrolinius šulinius, išleidžiamos į išvalytų buitinių nuotekų tinklus, iš kurių išvalytos nuotekos išleidžiamos į vandens telkinį (artimiausias priimtuvas Ežerotakis, už ~75 m nuo planuojamos teritorijos) ar infiltracinius laukus, nepažeidžiant aplinkosauginių reikalavimu ir trečiųjų šalių interesų. Buitinių nuotekų valymo įrenginių ir vandens gręžinių (ar šachtinių šulinių) vietos tikslinamos, rengiant statinių projektus. Buitinių nuotekų valymo įrenginiai ir vandens gręžiniai, sklypų savininkams susitarus, gali būti grupuojami, t.y. keliems sklypams įrengiamas vienas valymo įrenginys ar vienas vandens gręžinys, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų (tikslinama, rengiant statinių projektus). Rengiant statinių projektus, įrenginių vietos sklypuose turi būti parenkamos, išlaikant norminius atstumus - ne mažiau kaip 15 m nuo valymo įrenginio iki gręžinio (planuojamose ir gretimuose sklypuose), bei norminius atstumus nuo šių įrenginių iki statinių.

Planuojamoje teritorijoje individualusis geriamojo vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas (atskirosios buitinių nuotekų tvarkymo sistemos) numatomi kaip laikinas sprendimas, iki bus įrengtos centralizuotosios geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų surinkimo sistemos (iki planuojama pradėti naudoti minėtus objektus). Atsiradus galimybei, reikės jungtis prie centralizuotųjų geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų surinkimo sistemų.

Teritorijoje centralizuotų lietaus nuotekų tinklų nėra. Sklypų planiravimas turi užtikrinti, kad lietaus nuotekos sklypuose sklandžiai pasiskirstytų link gatvių, ar į kvartalo lietaus nuotekų tinklus, ir į žalius plotus, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.

Elektros tiekimas kvartale įrengiami pagal prisijungimo sąlygas. Elektros tinklai numatomi planuojamoje teritorijoje suplanuotuose inžineriniuose komunikaciniuose koridoriuose iki kiekvieno atskirai formuojamo sklypo ribos. Elektros skirstomieji tinklai nepatenka po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi. Elektros tinklai planuojami, nepažeidžiant trečiųjų šalių teisėtų interesų. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Ryšių tinklai numatomi suplanuotuose inžineriniuose komunikaciniuose koridoriuose, pagal prisijungimo sąlygas.

Visi inžineriniai tinklai, įrenginiai ir statiniai, reikalingi detaliojo plano sprendinių įgyvendinimui planuojamos teritorijos ribose, kurie nėra savivaldybės infrastruktūra, projektuojami bei įrengiami (rekonstruojami) sklypų savininkų (planavimo iniciatorių) lėšomis, savivaldybės infrastruktūra įrengiama pagal savivaldybės infrastruktūros plėtros sutartį, vadovaujantis Lietuvos Respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtos įstatymo nuostatomis.

Sprendiniai susisiekimui

Prie planuojamos teritorijos privažiuojama vietinės reikšmės viešuoju keliu - Žaros gatve (statinys įregistruotas).

Prie suformuotų vienbučių ir dvibučių teritorijos sklypų privažiuojama planuojamu privažiavimo keliu, kuris numatomas suformuotame infrastruktūros sklype ir valstybinės žemės ruože, kuris jungia Žaros gatvę su kitu lygiagrečiai Žaros gatvei esančiu privažiavimo keliu.

Valstybinės žemės juostos, kurioje yra Žaros gatvė, plotis 12 m – pakankamas D kategorijos gatvės plotis tarp gatvės raudonųjų linijų (pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai"). Šalia susisiekimo koridoriaus, esančio kitame planuojamos teritorijos gale lygiagrečiai Žaros gatvei, planuojama infrastruktūros koridorių teritorijos sklypo dalis. Infrastruktūros koridorių sklypui visame plote nustatomi kelio ir inžinerinių tinklų servitutai bendro naudojimo keliui ir bendro naudojimo inžineriniams tinklams.

Automobilių parkavimas suformuotuose sklypuose pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" XIII skyriaus reikalavimus.

Visi privažiavimo keliai, gatvės ir statiniai, reikalingi detaliojo plano sprendinių įgyvendinimui planuojamos teritorijos ribose, kurie nėra savivaldybės infrastruktūra, projektuojami bei įrengiami (rekonstruojami) sklypų savininkų (planavimo iniciatorių) lėšomis, savivaldybės infrastruktūra

įrengiama pagal savivaldybės infrastruktūros plėtros sutartį, vadovaujantis Lietuvos Respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtos įstatymo nuostatomis.

Vertinimas aplinkos kokybės ir higieninės būklės aspektu

Suformuoti sklypai vienbučių - dvibučių gyvenamųjų namų statybai, jokia kita ūkinė veikla nenumatoma. Susidarantys teršalai – buitinės nuotėkos ir buitinės atliekos.
Atliekų (buitinių) surinkimas numatomas į buitinių atliekų konteinerius.
Geriamo vandens tiekimui iš artezinių gręžinių (ar šachtinių šulinių), vietiniai vandentiekio tinklai.
Buitinių nuotekų išleidimas į vietinius buitinių nuotekų tinklus su biologiniais valymo įrenginiais sklypuose, iš kurių išvalytos nuotekos, per kontrolinius šulinius, išleidžiamos į atvirą vandens telkinį arba infiltruojant į gruntą (sprendžiama rengiant statinių projektus). Turi būti išlaikomi atstumai nuo filtravimo sistemų iki geriamo vandens paėmimo vietų bei iki esamų ar numatomų statyti gyvenamųjų namų bei nesukuriami apribojimai gretimų sklypų savininkams.

Kadangi centralizuotosios nuotekų surinkimo sistemos įrengimas planuojamoje teritorijoje nėra pateisinamas ekonominiu požiūriu, kvartalas nebus vystomas vienu metu, kvartalą numatoma vystyti palaipsniui, todėl taikomos atskirosios buitinių nuotekų tvarkymo sistemos, užtikrinančios lygiavertį centralizuotajai nuotekų surinkimo sistemai aplinkos apsaugos lygį (nuotekos turi būti išvalomos iki aglomeracijai nustatytų LK (laikinai leistina koncentracija) ir išleidžiamos į paviršinį vandens telkinį ar į infiltracinius laukus). Į gamtinę aplinką išleidžiamų buitinių nuotekų užterštumas negali viršyti Nuotekų tvarkymo reglamento, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. D1-236 (toliau – Reglamentas) 2 lentelėje nurodytų DLK (didžiausia leistina koncentracija) bei išleidžiamos buitinės nuotekos turi atitikti kitus Reglamento III skyriuje nurodytus bendruosius reikalavimus.

Į paviršinį vandens telkinį - kanalą išleidžiamų nuotekų kiekis neviršija 100 m3/d (vidutinis paros kiekis) ir nuotekų šaltinio dydis neviršija 1000 GE, todėl įvertinti planuojamų išleisti nuotekų poveikį priimtuvui ir nustatyti priimtiną apkrovą neprivaloma (Nuotekų tvarkymo reglamentas, III sk., 11 p.).

Planuojamoje teritorijoje individualusis geriamojo vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas (atskirosios buitinių nuotekų tvarkymo sistemos) numatomi kaip laikinas sprendimas, iki bus įrengtos centralizuotosios geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų surinkimo sistemos (iki planuojama pradėti naudoti minėtus objektus). Atsiradus galimybei, reikės jungtis prie centralizuotųjų geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų surinkimo sistemų.

Sprendiniai nepažeis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 106 straipsnio nuostatų, kadangi kvartale numatomos atskirosios buitinių nuotekų tvarkymo sistemos, užtikrinančios lygiavertį centralizuotajai nuotekų surinkimo sistemai aplinkos apsaugos lygį (nuotekos bus išvalomos iki aglomeracijai nustatytų LK (laikinai leistina koncentracija) ir išleidžiamos į paviršinį vandens telkinį).

Lietaus nuotekos. Teritorijoje centralizuotų lietaus nuotekų tinklų nėra. Sklypų planiravimas turi užtikrinti, kad lietaus nuotekos sklypuose sklandžiai pasiskirstytų link gatvių ir į žalius plotus, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.
Aplinkos oro taršai detaliojo plano sprendiniai neigiamos įtakos neturės. Šildymo būdas numatomas aplinką tausojantis iš atsinaujinančių šaltinių.
Želdiniai. Kraštovaizdis. Planuojamoje teritorijoje saugotinų želdinių nėra.

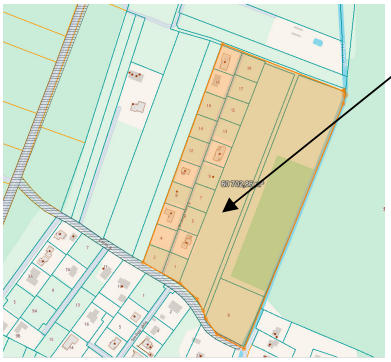
Planuojama teritorija yra Jonavos rajono savivaldybės gamtino karkaso teritorijoje - pagal Jonavos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius (TPD registravimo Nr. T00081379) M3.2 - migraciniai koridoriai pažeistose ir stipriai pažeistose gamtinio karkaso teritorijose. Gamtinio karkaso teritorijų kraštovaizdžio formavimo kryptis – grąžinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai.

Vadovaujantis gamtinio karkaso nuostatų 10 p., planuojamoje teritorijoje gamtinio nustatomas 50% skl. priklausomųjų želdynų plotas. Tokiu būdu priklausomųjų želdynų plotais sklypuose formuojamos besijungiančios gamtinio karkaso struktūros.

Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos įstatymas,124 straipsnis. Gamtinio karkaso apsauga
Gamtinio karkaso kitos paskirties rekreacinėse teritorijose, miškų ūkio ir žemės ūkio paskirties žemėje draudžiama keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą (-us), siekiant šiose teritorijose:1) statyti statinius su įrenginiais ir (ar) įrengti įrenginius, kuriems reikalingi taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimai; 2) planuoti kompaktiškai užstatytas teritorijas.

Gamtinio karkaso nuostatai 15 p.: Gamtinio karkaso konservacinės, miškų, žemės ūkio ir kitos rekreacinės paskirties teritorijose draudžiama statyti pramonės įmones, kurioms reikalingi taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimai, formuoti kompaktiškai užstatytas teritorijas.

Teritorijų planavimo įstatymas 2 str. 7 p.: Kompaktiškai užstatyta teritorija – didesnė kaip 5 ha užstatyta teritorija (pastatų, kiemų, aikštelių užimta žemė, kita tiesioginiam statinių eksploatavimui naudojama žemė), kurioje užstatymo tankis ne mažesnis kaip 20 procentų. Planuojama teritorija sudaro 1,45 ha, joje vidutinis užstatymo tankis 24,5%. Iš vienos pusės ribojasi su ~1,9 ha suplanuota vienbučių – dvibučių teritorija, kurios vidutinis tankis 29,5% (nustatytas detaliuoju planu) ir vienbučių-dvibučių sklypu, kuriame leistinas max tankis 18,7% (pagal sklypo plotą). Iš kitos pusės planuojama teritorija ribojasi su ribojasi su žemės ūkio paskirties sklypais (iki Ežerotakio upelio). Už upelio yra IIB kategorijos rekreacinis miškas. Nagrinėjama teritorija, apimanti greta esančias teritorijas iki upelio sudaro ~6,07 ha (žiūr. schemą). Šioje nagrinėjamoje ~6,07 ha teritorijoje užstatymo tankis ~16%. Kitoje nagrinejamos teritorijos pusėje ir už jos teritorijos nesuplanuotos, statybos reglamentai nenustatyti. Darytina išvada - detaliuoju planu neplanuojamos kompaktiškai užstatytos teritorijos, Detaliojo plano sprendiniai nepažeis Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos įstatymo 12^4 straipsnio nuostatos.



Schema (didesnė kaip 5 ha teritorija, kurioje nagrinėjamas užstatymo tankis)

Sklypai individualių gyvenamųjų namų statybai gamtinio karkaso teritorijoje formuojami, laikantis gamtinio karkaso nuostatų. Visi sklypai formuojami, išsaugant gamtinio kraštovaizdžio elementus, tausojant gamtinę rekreacinę aplinką, numatant ir įgyvendinant įvairiapuses priemones antropogeniniam poveikiui kompensuoti, gamtiniam kraštovaizdžiui ir biologinei įvairovei išsaugoti.

Detaliojo plano sprendiniai nepablogins planuojamos teritorijos paviršinių vandenų kokybės, neturės įtakos kraštovaizdžio ekologinei pusiausvyrai. Sutvarkyta teritorija, kokybiškos architektūros nauji pastatai pagerins kraštovaizdžio estetinę kokybę.

Detaliuoju planu neplanuojamos kompaktiškai užstatytos teritorijos gamtiniame karkase, detaliojo plano sprendiniai nepažeis Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos įstatymo 12^4 straipsnio nuostatos.

Paviršinio vandens telkinio apsaugos zonoje statybinės zonos planuojamoje teritorijoje nėra formuojamos šlaituose, kurių nuolydis didesnis kaip 15 laipsnių.

Vykdant pastatų statybą suformuotuose sklypuose , visais atvejais privaloma vadovautis LR normatyviniais statybos techniniais dokumentais (STR), kuriuos reglamentuoja Statybos įstatymas. Atliekos turi būti tvarkomos pagal galiojančius reikalavimus.

Planuojamoje teritorijoje ir greta planuojamos teritorijos veiksnių, darančių neigiamą poveikį sveikatai, nėra. Arti nėra triukšmo šaltinių, oro taršos šaltinių ar kitų veiksnių, turinčių neigiamą poveikį aplinkai. Aplinkoje palankios sąlygos socialinei infrastruktūrai ir saugiai kaimynystei – gretimose teritorijose yra esami gyvenamieji vienbučių-dvibučių kvartalai ir iš vienos pusės planuojama teritorija ribojasi su esamu vienbučių-dvibučių kvartalu. Socialinės infrastruktūros objektai pasiekiami esamoje Guldynų kaimo gyvenvietės, Karmėlavos miestelio bei Jonavos ir Kauno socialinėje infrastruktūroje.

Planuojama teritorija yra netoli miško, abipus senojo Kauno kelio taip pat plyti miškai, kiek toliau kitoje senojo Kauno kelio pusėje teka Neries upė. Aplinkoje tinkamos sąlygos sveikos gyvensenos puoselėjimui, gyventojų poilsiui ir rekreacijai.

Sanitarinių apsaugos zonų planuojamoje teritorijoje ir arti jos nėra. Planuojamoje teritorijoje ir arti jos nėra vykdoma jokia ūkinė veikla, kuriai nustatomos sanitarinės apsaugos zonos.

Planuojamoje teritorijoje ir greta planuojamos teritorijos nėra esamų ar planuojamų kvapų šaltinių, kurie galėtų turėti poveikį kvapų susidarymui planuojamoje vietovėje ir kvapų koncentracijos atitikčiai. Lietuvos higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos“ ribinės vertės viršijamos nebus.

Elektromagnetinio lauko intensyvumo parametrų vertės planuojamoje teritorijoje neviršija Lietuvos higienos normoje HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz radijo dažnių juostoje“ nustatytų leidžiamųjų verčių.

Planuojamoje teritorijoje ir arti jos nėra elektros linijų, artimiausia aukštos įtampos elektros oro linija už ~0,8 km nuo planuojamos teritorijos. Elektromagnetinio lauko parametrų vertės planuojamojoje teritorijoje neviršija Lietuvos higienos normoje HN 104:2011 „Gyventojų sauga nuo elektros linijų sukuriamo elektromagnetinio lauko“ nustatytų leidžiamų verčių.

Susisiekimas su planuojama teritorija esamas, planuojama teritorija yra šalia vietinės reikšmės kelio Žaros gatvės (D kategorijos) iš kurios privažiuojama ir prie esamų gyvenamųjų teritorijų. Privažiavimas į suformuotus sklypus planuojamas vietinės reikšmės keliu (D kategorijos ramaus eismo gatve), kas reikšmingai nepadidins transporto srautų esamoje transporto infrastruktūroje. Arti planuojamos teritorijos nėra kelių (artimiausias magistralinis kelias už ~1 km), kito transporto sukeliamo triukšmo ar kitų triukšmo šaltinių. Triukšmas planuojamoje teritorijoje neviršys Lietuvos higienos normoje HN 33:2026 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeniniuose pastatuose bei jų aplinkoje“ nustatytų didžiausių leidžiami triukšmo ribinių lygių:

Gyvenamosiose patalpose (dieną / vakare / naktį): dieną (nuo 7 iki 19 val.): iki 45 dBA, vakare (nuo 19 iki 22 val.): iki 40 dBA, naktį (nuo 22 iki 7 val.): iki 35 dBA.

Gyvenamųjų namų aplinkoje (kiemuose, teritorijose): dieną: iki 55-65 dBA, vakare: iki 50-60 dBA, naktį: iki 45-55 dBA.

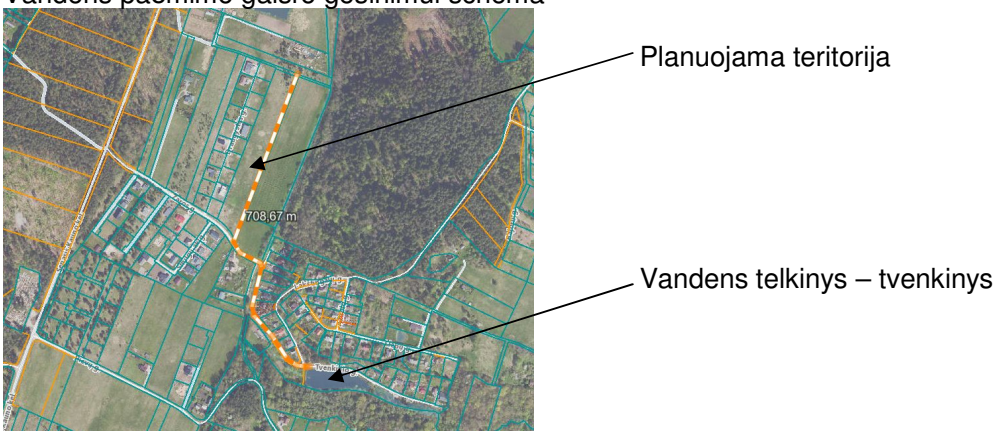
Planuojamoje teritorijoje ir arti jos nėra potencialių taršos židinių, nėra pramonės ar komunalinių objektų. Dirvožemio užterštumas pavojingomis cheminėmis medžiagomis neviršija Lietuvos higienos normoje HN 60:2015 „Pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje“ nustatytų ribinių verčių.

Planuojami suformuotuose sklypuose statyti pastatai – vienbučiai ar dvibučiai gyvenamieji namai neturės neigiamos aplinkos kokybei - oro, kvapų, dirvožemio ar kitai taršai.

Vertinimas priešgaisriniu aspektu

Gaisrų išoriniam gesinimui vandens tiekimas iš esamo paviršinio vandens telkinio – tvenkinio, nuo kurio iki tolimiausio sklypuose planuojamo užstatymo atstumas (~700 m) ne didesnis kaip 1000 m (žiūr. schemą).

Vandens paėmimo gaisro gesinimui schema



Susisiekimo sistema turi užtikrinti gaisrinių automobilių privažiavimą prie gaisrinių rezervuarų, telkinių ir vandens šulinių (netoli vandens paėmimo vietos suplanuota aikštelė apsisukti gaisriniam transportui (12x12 m aikštelė). Kai tiesiogiai paimti vandenį iš gaisrinio rezervuaro arba telkinio automobiliniais siurbliais yra sudėtinga, reikia numatyti 3–5 kub. m talpos šulinius. Vamzdžių, jungiančių rezervuarą arba vandens telkinį su šuliniu, skersmuo turi būti toks, kad praleistų skaičiuojamąjį vandens kiekį gaisrui gesinti, bet ne mažesnis kaip 200 mm.

Planiniai detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinių techninius projektus

įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio ir gaisro gesinimo vandens šaltinio. Kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukščio gabaritas – ne mažesnis kaip 4,5 m (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, XV skyrius 148.6 p.).

Detaliojo plano sprendiniuose nagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo vandentiekio tinklais ir statiniais būdai pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai, nustatomi rengiant statinių techninius projektus (Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti p. 11, 15).

Nustatytoje statybos zonoje projektuojant pastatus, gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (priešgaisrinis atstumas). Priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Neišlaikant priešgaisrinių atstumų tarp pastatų, gaisro plitimas į kitus statinius gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaromis arba pastatai gali būti sujungiami į vieną gaisrinį skyrių pagal Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose išdėstytas nuostatas (sprendimai turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus).

Detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio priešgaisriniu aspektu neturės.

Viešųjų paslaugų pasiekiamumas. Už ~600 m nuo planuojamos teritorijos yra Guldynų kaimo gyvenvietė. Planuojama teritorija ~11 km nutolusi nuo Kauno miesto administracinės ribos ir ~12 m nuo Jonavos miesto administracinės ribos, už ~4,5 km nuo Karmėlavos miestelio. Viešosios paslaugos pasiekiamos Guldynų kaimo gyvenvietės, Karmėlavos miestelio viešųjų paslaugų infrastruktūroje bei miestų – Jonavos ir Kauno viešųjų paslaugų infrastruktūroje.

Užpildant teritoriją naujai užbanistiniais elementais, išnaudojama bei pagerinama esama infrastruktūra, teritorija papildoma naujais infrastruktūros elementais, gyvenamieji kvartalai kuriami saugios kaiminystės principu.

Sprendžiami ekologiniai ir su klimato kaitos padariniais susiję uždaviniai – naujai statomi gyvenamieji namai A++ energetinės klasės, šildymas numatomas iš atsinaujinančių šaltinių, atliekų tvarkymas pagal galiojančius reikalavimus, užtikrinama išvalytų nuotekų kontrolė.

Derinami fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių, savivaldybių ir valstybės interesus dėl teritorijos naudojimo ir veiklos plėtojimo teritorijoje sąlygų – detaliojo plano sprendiniai rengiami pagal institucijų išduotas planavimo sąlygas, užtikrinamos viešinimo bei pristatymo visuomenei procedūros, trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Detalusis planas parengtas, vadovaujantis Lietuvos Respublikoje galiojančių teisės aktų reikalavimais, teritorijų planavimo dokumentais ir jų pakeitimais , įvertinus teritorijai galiojančias sanitarines, apsaugos ar kitokias zonas. Trečiųjų asmenų interesai ir teisės nepažeistos.

Planuojami statyti pastatai nėra sanitarinę apsaugos zoną formuojantys objektai. Visos plane numatomos priemonės, aplinkosauginiu, geologiniu, hidrogeologiniu ir higieniniu aspektais, kokių nors pasekmių aplinkai ir gretimiems sklypams neturės. Projekto sprendiniai nenustato papildomų apribojimų gretimuose sklypuose vykdomai ūkinei veiklai ar jų paskirčiai.

Įvertinus planuojamos teritorijos urbanistinę situaciją, gretimų žemės sklypų paskirtį bei numatomus ūkinės veiklos būdus, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms nedarys.

Architektė Sigita Janušauskienė