

Detaliojo plano, patvirtinto Prienų rajono valdybos 2001 m. gruodžio 19 d. sprendimu Nr. 305, keitimas

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Bendrieji duomenys:

Detaliojo plano, patvirtinto Prienų rajono valdybos 2001 m. gruodžio 19 d. sprendimu Nr. 305, sprendinių keitimas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

1. Jiezo miesto teritorijos bendruoju planu, patvirtintu Prienų rajono savivaldybės tarybos 2012 m. sausio 26 d. sprendimu Nr. T3-21 „Dėl Jiezo miesto teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“ ;
2. Detaliuoju planu, patvirtintu Prienų rajono valdybos 2001 m. gruodžio 19 d. sprendimu Nr. 305;
3. Prienų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. rugsėjo 19 d. įsakymas Nr. A3-842 „Dėl detaliojo žemės sklypo plano, patvirtinto Prienų rajono valdybos 2001 m. gruodžio 19 d. sprendimu Nr. 305, keitimo ir planavimo darbų programos patvirtinimo“;
4. Prienų rajono savivaldybės administracijos 2022-10-18 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG246293;
5. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos, Vilniaus m. sav. 2022-10-24 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG247077;
6. Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos 2022-03-17 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG268869;
7. UAB „Prienų vandenys“ 2022-10-27 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG247759;
8. AB Telia Lietuva, 2022-10-21 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG246810;
9. Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2022-10-18 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG246296.

Detaliojo plano koregavimo iniciatorius: Prienų rajono savivaldybės administracijos direktorius.

PLANAVIMO TIKSLAI IR UŽDAVINIAI

patikslinti detaliuoju žemės sklypo planu suformuotų sklypų ribas pagal esamas nekilnojamojo turto registre registruotų žemės sklypų ribas; suformuoti žemės sklypą likusioje laisvoje valstybinėje žemėje; nustatyti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir naudojimo būdą; nustatyti servitutus; nustatyti pagrindinius ir papildomus teritorijos

naudojimo reglamentus bei teritorijos naudojimo tipą vadovaujantis Jiezno miesto teritorijos bendrojo planu (registro Nr. T00086338) ir kitais teisės aktais.

ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ



1 pav. Planuojamos teritorijos ribos. Šaltinis (www.regia.lt)

Planuojama teritorija yra Prienų rajono savivaldybėje, Jiezno miesto centrinėje dalyje, kvartale tarp Vilniaus, Trakų, J. Basanavičiaus gatvių ir Nepriklausomybės a.

Nagrinėjamos teritorijos plotas ~ 0,34 ha.

Planuojama teritorija šiaurinėje pusėje ribojasi su privačiu gyvenamosios paskirties mažaukščių gyvenamųjų namų statybos žemės sklypu Vilniaus g. 4 (kadastro Nr.6916/0006:144), vakarų pusėje su visuomeninės paskirties žemės sklypu Vilniaus g. 2 (kadastro Nr.6916/0006:190), kuriame stovi Jiezno Šv. Arkangelo Mykolo ir Jono Krikštytojo bažnyčia, ir privačiu gyvenamosios paskirties mažaukščių gyvenamųjų namų statybos žemės sklypu Trakų g. 5 (kadastro Nr. 6916/0006:148), pietinėje pusėje – su privačiu gyvenamosios paskirties mažaukščių gyvenamųjų namų statybos žemės sklypu J. Basanavičiaus g. 4 (kadastro Nr.6916/0006:183) ir su privačiu gyvenamosios paskirties mažaukščių gyvenamųjų namų statybos žemės sklypu J. Basanavičiaus g. 2 (kadastro Nr.6916/0006:182), rytinėje pusėje – su D kategorijos Trakų gatve.

DETALIOJO ŽEMĖS SKLYPO PLANO, PATVIRTINTO PRIENŲ RAJONO VALDYBOS 2001 M. GRUODŽIO 19 D. SPRENDIMU NR. 305 „DĖL DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO IR RAJONO VALDYBOS 1998-11-11 SPRENDIMO NR. 258 „DĖL DETALIOJO PLANO TVIRTINIMO DALIJANT SKLYPĄ“ BEI RAJONO VALDYBOS 1999-04-28 SPRENDIMO NR. 86 „DĖL RAJONO VALDYBOS 1998M. LAPKRIČIO 11 D. SPRENDIMO NR. „DĖL DETALIOJO PLANO TVIRTINIMO DALIJANT SKLYPĄ“ DALINIO PAKEITIMO“ PRIPAŽINIMO NETEKUSIU GALIOS“, SPRENDINIŲ KEITIMAS

Pagal galiojantį Jiezno miesto teritorijos bendrąjį planą, patvirtintą Prienų rajono savivaldybės tarybos 2012 m. sausio 26 d. sprendimu Nr. T3-21 planuojama teritorija patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo funkcinę zoną.

Vyraujantys teritorijos požymiai: mišrios miesto centro teritorijos su visuomenine, komercine, gyvenamąja statyba, kurioms keliami kokybiniai reikalavimai pastatų architektūrai, viešosioms erdvėms.



2 pav. Ištrauka iš Jiezno miesto teritorijos bendrojo plano

Bendrojo plano sprendiniais (žr. 2 pav.) planuojamai teritorijai numatyta vidutinio užstatymo intensyvumo zona.

Teritorijoje leistinas maksimalus užstatymo intensyvumas – gyvenamosios paskirties sklypams $\leq 0,8$, negyvenamosios paskirties sklypams $\leq 1,2$;

Užstatymo tipas: laisvo planavimo Ip;

Maksimalus pastatų aukštingumas h max. ≤ 35 m, pastatų aukštų skč. ≤ 9 .

Maksimalus leistinas užstatymo tankis gyvenamosios paskirties sklypams $\leq 50\%$, negyvenamosios paskirties sklypams $\leq 80\%$.

Maksimalus pastatų aukštingumas h max. ≤ 3 a./ ≤ 12 m.

DETALIOJO ŽEMĖS SKLYPO PLANO, PATVIRTINTO PRIENŲ RAJONO VALDYBOS 2001 M. GRUODŽIO 19 D. SPRENDIMU NR. 305 „DĖL DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO IR RAJONO VALDYBOS 1998-11-11 SPRENDIMO NR. 258 „DĖL DETALIOJO PLANO TVIRTINIMO DALIJANT SKLYPĄ“ BEI RAJONO VALDYBOS 1999-04-28 SPRENDIMO NR. 86 „DĖL RAJONO VALDYBOS 1998M. LAPKRIČIO 11 D. SPRENDIMO NR. „DĖL DETALIOJO PLANO TVIRTINIMO DALIJANT SKLYPĄ“ DALINIO PAKAITIMO“ PRIPAŽINIMO NETEKUSIU GALIOS“, SPRENDINIŲ KEITIMAS

NEKILNOJAMASIS KULTŪROS PAVELDAS

Į planuojamą teritoriją patenka Nekilnojamojo kultūros paveldo objektas – Dvaro sodybos pastatų komplekso ūkinis pastatas, kuris yra įtrauktas į Nekilnojamojo kultūros paveldo registrą. Jo unikalus kodas 35717. Anksčiau suformuotame žemės sklype Trakų g. 7, kad. Nr. 6916/0006:156, ūkinis pastatas netilpo į sklypo teritoriją, todėl rengiant detaliojo plano keitimą yra keičiamos sklypo ribos ir plotas.



3 pav. Ištrauka iš Jieznas miesto bendrojo plano Nekilnojamojo kultūros paveldo išsaugojimo, rekreacijos ir turizmo infrastruktūros, rekreacinių teritorijų vystymo brėžinio



4 pav. Ištrauka iš Nekilnojamojo kultūros paveldo registro žemėlapis

Jiezo dvaro sodybos fragmentai

- **Unikalus objekto kodas**
1787
- **Pilnas pavadinimas**
Dvaro sodybos pastatų kompleksas
- **Adresas**
Prienų rajono sav., Jiezo sen., Jiezo m.,
- **Įregistravimo registre data**
1992-06-15
- **Statusas**
Inicijuotas skelbti Valstybės saugomu
- **Objekto reikšmingumo lygmuo yra**
Regioninis
- **Rūšis**
Nekilnojamasis
- **Vertybė pagal sandarą**
Kompleksas
- **Seni kodai**
 - **Nr. Lietuvos Respublikos kultūros paminklų sąrašė:** AtV821
- **Amžius**
XV a.-XX a. I p.
- **Kompleksą sudaro**
 - 1. [Dvaro sodybos pastatų komplekso kumetyno pastatas \(35715\);](#)
 - 2. [Dvaro sodybos pastatų komplekso rūmų pastatas \(35716\);](#)
 - 3. [Dvaro sodybos pastatų komplekso ūkinis pastatas \(35717\);](#)
- **Teritorijos**
 - Apsaugos nuo fizinio poveikio pozonis: **1545.00 kv. m**
 - KVR objektas: **71554.00 kv. m**
 - Vizualinės apsaugos pozonis: **23197.00 kv. m**

- **Vertingųjų savybių pobūdis**
 - Archeologinis (lemiantis reikšmingumą);
 - Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą svarbus);
 - Dailės (lemiantis reikšmingumą retas);
 - Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus);
 - Želdynų (lemiantis reikšmingumą tipiškas);
- **Vertingosios savybės**
- 7.1.3.1. planavimo sprendiniai - **plano struktūros, tūrinės erdvinės kompozicijos fragmentai, kuriuos formuoja išlikę dvaro sodybos pastatai, vietos, kelių trasos** (-; -; TRP; IKONOGN Nr. 1-14; FF Nr. 0.01-0.32; 2011, 2024 m.);
- 7.1.3.2. buvusių komplekso dalių (statinių) liekanos ar jų vietos - **rūmų vieta** (statyti XV a., rekonstruoti XVIII a. pab. buvo pusiau atviro U raidės formos tūrio, degė 1837 m., rūmai neatstatyti, išliko pavieniai korpusai, žr. 15.3, 15.4, 15.9; TRP 4; IKONOGN Nr. 1-3; FF Nr. 0.32; 2011, 2024 m.); **parko vieta** (XVIII a. prie rūmų buvo suprojektuotas geometrinis su peizažinio parko dalimi parkas, XIX a. keliautojų atsiminimuose vis dar aprašomas; sunyko XX a. I p.; žr. 15.15; TRP 9; IKONOGN Nr. 5; 2011, 2024 m.);
- 7.1.3.5. takai, keliai ar jų dalys, dangos - **PV įvažiavimo į Jiezno dvaro sodybą kelio trasa** (-; būklė gera; TRP 5; IKONOGN Nr. 5-7; FF Nr. 0.15, 0.16; 2024 m.); **V-R krypties kelio trasa I, vedusi iš rūmų parko į bažnyčią, dabar P. Cvirkos g.** (-; būklė gera TRP 6; IKONOGN Nr. 4-7; FF Nr. 0.11-0.14, 0.19; 2011, 2024 m.); **V-R krypties kelio trasa II, vedusi iš rūmų į parką, dabar Tiesos takas** (-; būklė gera; TRP 7; IKONOGN Nr. 5; FF Nr. 0.31; 2024 m.); **V-R krypties kelio trasa III, vedusi iš rūmų į ūkinę dalį, dabar Sodų g.** (-; būklė gera; TRP 8; IKONOGN Nr. 4-7; FF Nr. 0.30; 2024 m.);
- 7.1.3.6. želdynai ir želdiniai - **teritorijos R dalyje pavieniai senieji medžiai** (-; per 2010 m. rugpjūčio 8 d. škvalą dauguma senųjų medžių išversti; TRP; FF Nr. 0.01-0.14, 0.25-0.29; 2011, 2024 m.);
- 7.1.3.7. upės, natūralūs vandens telkiniai ir hidrotechniniai įrenginiai - **tvenkinių sistema dvaro sodybos R dalyje** (dabar tvenkinių sistemą sudaro 3 tvenkiniai; būklė patenkinama; TRP 10; IKONOGN Nr. 5; FF Nr. 0.10-0.14, 0.19, 0.20, 0.23; 2011, 2024 m.);
- 7.5. Faktai apie svarbias visuomenės, kultūros ir valstybės istorijos asmenybes, įvykius - **XIV a. pab.-XV a. pr. Jiezne buvo didžiojo kunigaikščio dvaras. Jieznas pirmą kartą rašytiniuose šaltiniuose paminėtas 1492 m., kai Lietuvos didysis kunigaikštis Aleksandras (1461-1506) suteikė Darsūniškio bažnyčiai dešimtinę iš Jiezno dvaro. 1495 m. kunigaikštis Aleksandras dvarą dovanojo savo žmonai Elenai Maskviete (1476-1513), o ši Žygimanto Senojo valdymo metu 1507 m. dvarą dovanojo savo sekretoriui Motiejui Holovčinskiui. 1633 m. kunigaikštė Regina Holovčinskaitė-Kiškienė (?-1640) tėvoniją pardavė LDK pažiudininkui Steponui Kristupui Pacui (1587-1640). Kitais šaltiniais remiantis, Pacai**

dvarą paveldėjo Aleksandrui Pacui vedus Sofiją Holovčinskaitę. Holovčinskių giminė dvarą valdė daugiau nei šimtmetį, todėl istoriografijoje teigiama, kad Jiezo dvarvietėje naujasis šeimnininkas jau galėjo rasti mūrinius rūmus. 1640 m. mirus Steponui Kristupui Pacui, dvaro sodybą paveldėjo Kristupas Zigmantas Pacas (1621-1684). 1655 m. maskolių kariuomenė užėmė Jiezną, apiplėšė rūmus, sudegino ūkinius pastatus. 1671 m. buvo baigti antro etapo (XVII a. 7-8 deš.) rūmų atnaujinimo darbai. Brandžiojo baroko stiliaus rūmai buvo išplėsti ir lygiavosi į vyraujančios itališkos vilos prototipą. I a. buvo erdvus vestibulis, II a. Didžioji salė, kurią puošė Olimpo dievų puotos siužeto tapyba. Trečiasis rūmų atnaujinimo etapas (1747-1770) sietinas su žymaus rašytojo ir seimo pasiuntinio Antano Mykolo Paco (1754-1800) valdymo laikotarpiu. Dvaro rūmų perstatymas ir išplėtimas pradėtas po 1747 m. įvykusių vestuvių, panaudojant Terezės Barboros Radvilaitės kraitį. Rūmai baigti iki 1774 m., panaudojant XVII a. rūmų pastatus. Prie ankstesnės vilos buvo pristatyti šoniniai korpusai. Tikėtina, kad reprezentaciniai apartamentai buvo dešiniajame sparne su vaizdu į ežerą. Rūmų autorius nežinomas, architektūrinė išraiška nebuvo vientisa, nes panaudoti ankstesni pastatai. Rūmų interjero apdailai buvo panaudotas skirtingų atspalvių marmuras, boazerijos, freskos, dekoratyvinė keramika. Marmuriniai buvo langų ir durų apvadai, laiptai, vestibulių ir holų grindys. Prie rūmų buvo parkas: šalia - geometrinis, toliau - peizažinis. 1801 m. dvaras atiteko kreditoriams, kitais duomenimis 1805 m. dvarą įsigijo Jonas ir Bernardas Penčkovskiai. 1837 m. pastatus nuniokojo gaisras. 1839 m. duomenimis Jiezo dvaras priklausė Dominykui Žabai, Matusevičiui ir matininkui A. Charevičiui. XIX a. 6 deš. keliaudamas iš Vilniaus, Jiezną aplankė Vladislovas Sirokomlė ir aprašė tuometinę būklę: miestelyje dominavo bažnyčia, dvaro parkas ir rūmų griuvėsiai, kuriuos ir atvaizdavo piešinyje. Po 1863 m. sukilimo dvarą įsigijo Ignas Kvinta, jo palikuoniams jie priklausė iki Antrojo pasaulinio karo. 1932 m. valdybos pastatą S. Kvinta pardavė K. Lėckui. Šis pastatas statytas XVIII a. I p., jame buvo įsikūrusi dvaro administracija. 1960-1961 m. rūmų pietiniam korpusui buvo užstatytas trečias aukštas, pakeista plano struktūra ir pastatas pritaikytas mokyklai.

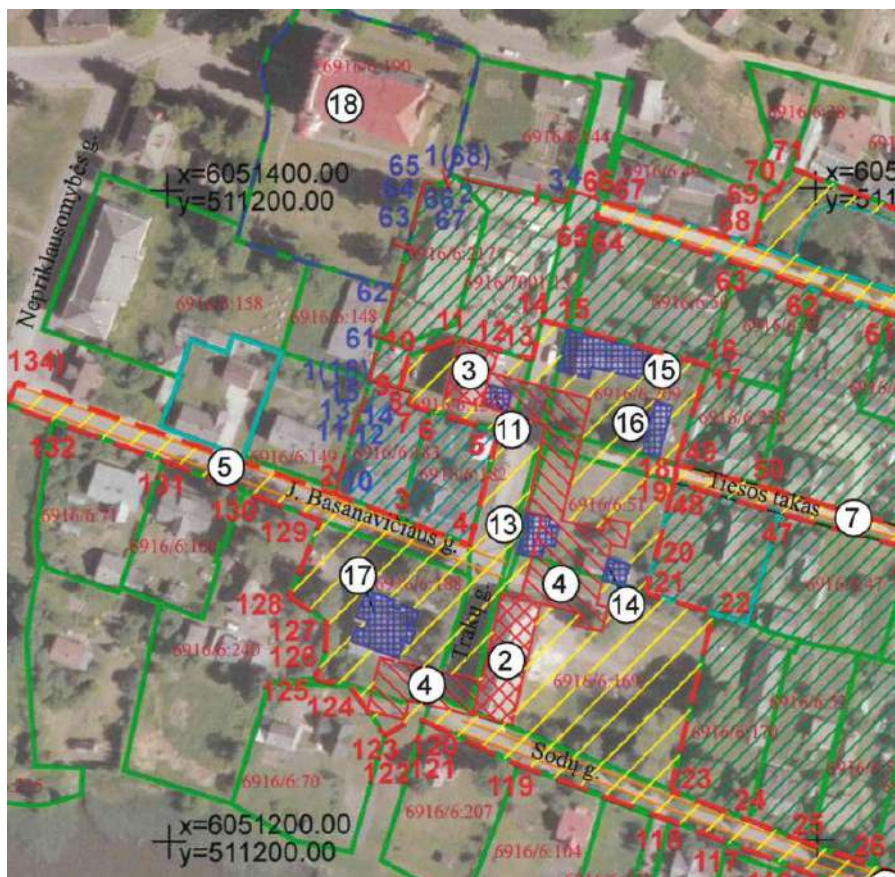
- Pastaba

Apsaugos zona įsigalios objektą paskelbus valstybės saugomu.

Nagrinėjamas žemės sklypas patenka į Kultūros vertybių registre registruotos nekilnojamojo kultūros paveldo vietovės, turinčios paminklo statusą- Jiezo dvaro sodybos fragmentus (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 1787, AtV 821). Žemės sklypams taikomi paveldosaugos reikalavimai – Nekilnojamosios kultūros vertybės tvarkomos vadovaujantis Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos

DETALIOJO ŽEMĖS SKLYPO PLANO, PATVIRTINTO PRIENŲ RAJONO VALDYBOS 2001 M. GRUODŽIO 19 D. SPRENDIMU NR. 305 „DĖL DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO IR RAJONO VALDYBOS 1998-11-11 SPRENDIMO NR. 258 „DĖL DETALIOJO PLANO TVIRTINIMO DALIJANT SKLYPĄ“ BEI RAJONO VALDYBOS 1999-04-28 SPRENDIMO NR. 86 „DĖL RAJONO VALDYBOS 1998M. LAPKRIČIO 11 D. SPRENDIMO NR. „DĖL DETALIOJO PLANO TVIRTINIMO DALIJANT SKLYPĄ“ DALINIO PAKEITIMO“ PRIPAŽINIMO NETEKUSIU GALIOS“, SPRENDINIŲ KEITIMAS

įstatymo nuostatomis ir kt. teisės aktais. Likusi detaliojo plano teritorija patenka į Kultūros paveldo objekto ir teritorijos vizualinės apsaugos pozonį. Jai taip pat taikomi paveldosaugos reikalavimai – Nekilnojamosios kultūros vertybės tvarkomos vadovaujantis Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo nuostatomis ir kt. teisės aktais.



Ištrauka iš 2025 m. Jėzno dvaro sodybos apibrėžtų teritorijos bei apsaugos zonos ribų plano

Sutartiniai ženklai:

- Nekilnojamosios kultūros vertybės apibrėžtos teritorijos ribos
- Geodeziškai matuotų sklypų ribos
- Suprojektuotų (neregistruotų) sklypų ribos
- Apibrėžtos nekilnojamosios kultūros vertybės apsaugos nuo fizinio poveikio pozonio ribos
- Apibrėžtos nekilnojamosios kultūros vertybės vizualinės apsaugos pozonio ribos
- Greta esančių nekilnojamojo kultūros paveldo objektų ribos
- Nekilnojamojo kultūros paveldo objektas
- Nekilnojamosios kultūros vertybės teritorijoje esančios vertingosios savybės

- Teritorijoje esantys kiti objektai
- 1(5)** Teritorijos ribų koordinuotų taškų num
- 1(5)** Apsaugos zonos ribų koordinuotų taškų numeriai
- ①** Eilės numeris
- 0000/0000:0000** Žemės sklypo kadastro numeris
- x=6000000.00
y=5000000.00** Koordinatų tinklėlio sankirta
- Vandens telkiniai
- Kelių, takų trasos

Jiezo dvaro sodybos fragmentų rūmų šiaurės korpuso dalis

☐ **Unikalus objekto kodas**

35717

☐ **Pilnas pavadinimas**

Jiezo dvaro sodybos fragmentų rūmų šiaurės korpuso dalis

☐ **Adresas**

Prienų rajono sav., Jiezo sen., Jiezo m., Trakų g. 7

☐ **Įregistravimo registre data**

2015-10-27

☐ **Statusas**

Inicijuotas skelbti Valstybės saugomu

☐ **Objekto reikšmingumo lygmuo yra**

Regioninis

☐ **Rūšis**

Nekilnojamasis

☐ **Vertybė pagal sandarą**

Į kompleksą įeinantis

☐ **Priklauso kompleksui**

[Jiezo dvaro sodybos fragmentai](#)

☐ **Eil.Nr. komplekse**

3

☐ **Amžius**

rūmai pastatyti XV a., rekonstruoti XVIII a. vid., nukentėjo 1837 m. gaisro metu, neatstatyti, išlikęs rūmų pietų korpusas rekonstruotas XX a. I p.

☐ **Vertingųjų savybių pobūdis**

- Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą svarbus);

☐ **Vertingosios savybės**

- 7.1.1.2. tūris - **kompaktinis, pailgo stačiakampio plano, 2 a.** (išskyrus priestatą TRP 11; iš dalies pakitęs, užstatytą III a.; TRP 3; IKONOGRAFIJA Nr. 5-8; FF Nr. 3.02, 3.06, 3.15-3.22; 2011, 2024 m.);
- 7.1.1.3. aukštų išplanavimas - **iki XVIII a. vid. suformuotas I-II a. kapitalinių sienų tinklas** (-; iš dalies pakitęs; IKONOGRAFIJA Nr. 5; FF Nr. 3.11-3.14, 3.15-3.29; 2011, 2024 m.), **sienų angos, nišos - I a. pleištinių, segmentinių sąramų langų, durų angos ir nišos** (-; netyrinėtos; FF Nr. 3.01, 3.05, 3.06, 3.07, 3.10-3.29; 2011, 2024 m.);
- 7.1.1.4. fasadų apdaila ir puošyba - **fasadų tinkuoto plytų mūro I-II a. suapvalinti kampai aprėminti mentimis** (-; iš dalies pakitęs; FF Nr. 3.01-3.10,

- 3.15-3.22; 2011, 2024 m.); **fasadų apdaila ir puošyba - fasadų tinko tipas** (-; netyrinėtas; FF Nr. 3.15-3.25; 2024 m.);
- 7.1.1.5. konstrukcijos - **pamatas su tinkuoto plytų mūro cokoliu** (-; pamatas netyrinėtas, cokolio būklė gera; FF Nr. 3.15-3.3.25; 2011, 2024 m.); **I-II a. tinkuoto plytų mūro sienos** (-; būklė gera; FF Nr. 3.15-3.29; 2011, 2024 m.);
 - 7.1.1.6. lubų, sienų, kolonų apdaila - **I-II a. sienų tinkas** (-; netyrinėtas; FF Nr. 3.11-3.14; 3.26-3.29; 2011, 2024 m.);

□ Dokumentai

1. Dėl duomenų patikslinimo; 2011-07-19; Nr: KPD-RM-1650;
2. Dėl inicijavimo Jiezo dvaro sodybos pastatų kompleksą (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 1787) skelbti valstybės saugomu kultūros paveldo objektu; 2023-12-01; Nr: Į-355; [Isakymas](#)
3. Dėl duomenų patikslinimo; 2025-02-18; Nr: KPD-RM-1650/1; Registravimo Registre data: 2025-03-12; [Aktas KPD-RM-16501.pdf BR Nr. 1-5 IKONOG Nr. 1-14 TRP 1 2024 TRP 2 2024 TRP 3 2024 TRP 4 2024](#)

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Keičiant detaliojo plano sprendinius planuojamoje teritorijoje žemės sklypams nekeičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, nustatomi teritorijos naudojimo tipai, keičiamas žemės sklypo Nr. 2 teritorijos naudojimo būdas – iš komercinės paskirties objektų teritorijos į visuomeninės paskirties teritorijos, nustatomas teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA), keičiamas ankstesniame detaliojo plane formuojamo žemės sklypo plotas ir ribos dėl į kultūros vertybių registrą patenkančio žemės sklypo integravimo (2025 m. įregistravus naujas Jiezo dvaro teritorijos ribas nebuvo atsižvelgta į tai, kad ūkinis pastatas (unikalus kodas vertybių registre 35717) krito žemės sklypo Trakų g. 7 šiaurinę ribą), nustatomi žemės naudojimo reglamentai.

Detaliojo plano sprendiniai neįtakos sklype Nr. 2 esančio kultūros paveldo objekto autentiškumui, menkinti jo vertingąsias savybes bei neigiamai įtakoti kraštovaizdį ar apžvalgos galimybes, kadangi gretimuose sklypuose Nr. 1 ir Nr. 3 esamas ar planuojamas pastatų aukštingumas negalės viršyti 8,5 m aukščio.

Numatomi sprendiniai neįtakos kultūros paveldo objektų vertingosioms savybėms ir objekto fizinei būklei.

Žemės sklypas Nr. 1

Bendri reikalavimai	
<i>Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas</i>	Paslaugų teritorija (PA)
<i>Sklypo plotas ir ribos</i>	991 kv. m. Sklypo ribos ir plotas esami.
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.
<i>Galimi naudojimo būdai</i>	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K) - žemės sklypai, skirti komercinės, administracinės, visuomeninės, specialiųjų paslaugų pastatų paskirties grupių pastatams, sporto paskirties inžineriniams statiniams, įstaigų, teikiančių socialinės globos ar socialinės priežiūros paslaugas su apgyvendinimu pastatams, degalinėms (LR aplinkos ministro 2024-06-17 įsakymas Nr. D1-199).
Privalomi reikalavimai	
<i>Leistinas statinių aukštis / altitudė</i>	≤8,5 m/119,00
<i>Leistinas užstatymo tankumas</i>	≤80
<i>Leistinas užstatymo intensyvumas</i>	≤1,6
<i>Užstatymo tipas</i>	Laisvo planavimo (lp)
<i>Servitutas</i>	S1 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), 202, 203, plotas 205 kv. m;
Papildomi reikalavimai	
<i>Aukštų skaičius (nuo - iki)</i>	1a. + M
<i>Statinių paskirtys</i>	Negyvenamieji prekybos, paslaugų, maitinimo paskirties pastatai – skirti didmeninei ir mažmeninei prekybai
<i>Priklausomųjų želdynų norma, proc.</i>	10
<i>Žemės naudojimo apribojimai</i>	-elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); -vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); - kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (V skyrius, pirmasis skirsnis).

Žemės sklypas Nr. 2

Bendri reikalavimai	
<i>Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas</i>	Specializuotą kompleksų teritorija (SK)
<i>Sklypo plotas ir ribos</i>	826 kv. m. Sklypo ribos, plotas keičiami.
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.
<i>Galimi naudojimo būdai</i>	Visuomeninės paskirties teritorijos (V) - žemės sklypai, skirti visuomeninės paskirties grupės pastatams; valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniam pastatams ir jų funkcijoms vykdyti; religinių bendruomenių ir bendrųjų veiklai; sporto paskirties inžineriniams statiniams, specialiosios paskirties pastatams, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įvairių socialinių grupių paskirties pastatams (pusiaukelės namams, motinos ir vaiko namams, bendruomeniniams šeimos namams ir pan.) (LR aplinkos ministro 2024-06-17 įsakymas Nr. D1-199)..
Privalomi reikalavimai	
<i>Leistinas statinių aukštis / altitudė</i>	≤12m/121,90 (esami ir nekeičiami)
<i>Leistinas užstatymo tankumas</i>	≤41 (esamas ir nekeičiamas)
<i>Leistinas užstatymo intensyvumas</i>	≤0,8 (esamas ir nekeičiamas)
<i>Užstatymo tipas</i>	Laisvo planavimo (lp)
<i>Servitutas</i>	-
Papildomi reikalavimai	
<i>Aukštų skaičius (nuo - iki)</i>	1-3 (esamas)
<i>Statinių paskirtys</i>	Negyvenamieji kultūros paskirties pastatai
<i>Priklausomųjų želdynų norma, proc.</i>	15
<i>Žemės naudojimo apribojimai</i>	-elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); -elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); -vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);

DETALIOJO ŽEMĖS SKLYPO PLANO, PATVIRTINTO PRIENŲ RAJONO VALDYBOS 2001 M. GRUODŽIO 19 D. SPRENDIMU NR. 305 „DĖL DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO IR RAJONO VALDYBOS 1998-11-11 SPRENDIMO NR. 258 „DĖL DETALIOJO PLANO TVIRTINIMO DALIJANT SKLYPĄ“ BEI RAJONO VALDYBOS 1999-04-28 SPRENDIMO NR. 86 „DĖL RAJONO VALDYBOS 1998M. LAPKRIČIO 11 D. SPRENDIMO NR. „DĖL DETALIOJO PLANO TVIRTINIMO DALIJANT SKLYPĄ“ DALINIO PAKEITIMO“ PRIPAŽINIMO NETEKUSIU GALIOS“, SPRENDINIŲ KEITIMAS

	- kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (V skyrius, pirmasis skirsnis).
--	--

Žemės sklypas Nr. 3

Bendri reikalavimai	
<i>Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas</i>	Paslaugų teritorija (PA)
<i>Sklypo plotas ir ribos</i>	1387 kv. m. Sklypo ribos ir plotas naujai formuojami
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.
<i>Galimi naudojimo būdai</i>	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)
Privalomi reikalavimai	
<i>Leistinas statinių aukštis / altitudė</i>	≤8,5 m/118,40
<i>Leistinas užstatymo tankumas</i>	≤80
<i>Leistinas užstatymo intensyvumas</i>	≤1,6
<i>Užstatymo tipas</i>	Laisvo planavimo (lp)
<i>Servitutas</i>	S3 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), 202, 203, plotas 355 kv. m;
Papildomi reikalavimai	
<i>Aukštų skaičius (nuo - iki)</i>	1a. + M
<i>Statinių paskirtys</i>	Negyvenamieji prekybos, paslaugų, maitinimo paskirties pastatai – skirti didmeninei ir mažmeninei prekybai
<i>Priklausomųjų želdynų norma, proc.</i>	10
<i>Žemės naudojimo apribojimai</i>	-elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) -elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); - kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (V skyrius, pirmasis skirsnis).

1. Statiniai sklype turi būti išdėstyti taip, kad nebūtų pažeidžiami gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų interesai. Mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimų sklypo ribos nustatomi pagal STR1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas...“. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančių žemės sklypų savininkų rašytinius sutikimus.
2. Žemės judinimo ar kasimo darbai Kultūros paveldo objekte, kurio vertingųjų savybių pobūdis – archeologinis, teritorijoje, privalu vykdyti paveldo tvarkybos reglamento PTR 2.13.01.2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“, patvirtinto LR kultūros ministro 2011-08-16 įsakymu Nr. ĮV-538, nuostatas.
3. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo (Žin., 1995, Nr. 3-37; 2004, Nr. 153-5571) 9 straipsnio 3 dalimi, jei atliekant statybos ar kitokius darbus bus aptikta archeologinių radinių ar kitų nekilnojamojo daikto vertingųjų savybių, valdytojai ar darbus atliekantys asmenys apie tai privalo pranešti savivaldybės paveldosaugos padaliniui.
4. Rengiant techninius projektus nenumatyti darbų galinčių pakenkti sklype esančių kultūros paveldo objektų autentiškumui, menkinti jo vertingąsias savybes bei neigiamai įtakoti kraštovaizdį ar apžvalgos galimybes.
5. Kultūros paveldo teritorijoje ir vizualinės apsaugos pozonyje leistinas pastatų aukštingumas (8,5 m (1 + mansarda)) ir kiti reglamentai, kad nepakenkti sklype Nr. 2 esančio kultūros paveldo objekto autentiškumui, menkinti jo vertingąsias savybes bei neigiamai įtakoti kraštovaizdį ar apžvalgos galimybes gretimose NKV teritorijoje, yra paliekami esami, pagal esamą užstatymą. Numatomi detaliojo plano sprendiniai neįtakos sklype Nr. 2 esančio objekto vertingosioms savybėms ir fizinei būklei. Numatomas pastatų aukštis ir užstatymas nepakenks gretimybėje esančio NKV registre įregistruoto objekto – Jiezno Šv. Arkangelo Mykolo ir Šv. Jono Krikštytojo bažnyčios (unikalus kodas 990) vertingosioms savybėms ir jo apžvalgos galimybėms.
6. Aprūpinimas inžineriniais tinklais bus konkretizuojamas techninio projekto rengimo metu.
7. Sklypuose Nr. 2 ir Nr. 3 esamoms požeminėms ryšių komunikacijoms yra numatytos apsaugos zonos.

SUSISIEKIMO SISTEMA

[važiavimas į visus planuojamus žemės sklypus yra suplanuoti iš D kategorijos Trakų gatvės, išlaikant normatyvinius atstumus vadovaujantis STR 2.06.04:2011 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ VIII skyriaus 6 lentelę.

GAISRINĖ SAUGA

Rengiant teritorijų planavimo dokumentus yra vadovaujama Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312). Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų numatomi pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę. Bendruoju atveju, planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I, išlaikant atstumus tarp gretimų pastatų (6 m). Atstumai parenkami ribojant gaisro plitimą priešgaisrinėmis uždvaromis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės uždvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Techninio projekto rengimo metu turi būti tikslinamas pastato atsparumo ugniai laipsnis. Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie planuojamų sklypų.

Vadovaujantis PAGD prie VRM direktoriaus įsakymo Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ 148.2 p., kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų. Jei atstumas privažiuoti prie pastatų būtų ilgesnis nei 25 m, būtina įrengti 12 x 12 m automobilių apsisukimo aikštelę arba organizuoti eismą ratu.

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 3.2. p., turi būti numatomas kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas. Kelias privažiuoti gaisriniam transportui turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m.

Privažiavimo prie pastatų sprendiniai bus detalizuojami techninių projektų rengimo metu.

Gaisrų gesinimas yra numatomas iš hidrantų B. Bulikos g., Gedimino g. ir Vilniaus g. sankryžoje, prie Gedimino g. 16.

Artimiausia Priešgaisrinės geldėjimo tarnybos komanda yra Gedimino g. 16 nutolusi nuo planuojamos teritorijos ~405 m atstumu.

DETALIOJO ŽEMĖS SKLYPO PLANO, PATVIRTINTO PRIENŲ RAJONO VALDYBOS 2001 M. GRUODŽIO 19 D. SPRENDIMU NR. 305 „DĖL DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO IR RAJONO VALDYBOS 1998-11-11 SPRENDIMO NR. 258 „DĖL DETALIOJO PLANO TVIRTINIMO DALIJANT SKLYPĄ“ BEI RAJONO VALDYBOS 1999-04-28 SPRENDIMO NR. 86 „DĖL RAJONO VALDYBOS 1998M. LAPKRIČIO 11 D. SPRENDIMO NR. „DĖL DETALIOJO PLANO TVIRTINIMO DALIJANT SKLYPĄ“ DALINIO PAKEITIMO“ PRIPAŽINIMO NETEKUSIU GALIOS“, SPRENDINIŲ KEITIMAS



Ištrauka iš Jiezno miesto žemėlapiu su atstumu iki artimiausios priešgaisrinės tarnybos komandos (~405 m)

STRATEGINIO POVEIKIO APLINKAI VERTINIMO PROCEDŪRŲ POREIKIS

Vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimo Nr. 967 „Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nuostatomis, nagrinėjama teritorija, skirta komercinės paskirties statybai, kai buvo atliktas bendrojo plano vertinimas, SPAV atrankos parengimas nėra taikomas pagal I skyriaus 3.4. punktą, taip pat pagal Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 priedą teritorija nepatenka į ūkinės veiklos rūšių sąrašą, kurioms yra būtina atlikti poveikio aplinkai vertinimą.

APLINKOS APSAUGA, HIGIENA, SANITARINĖS APSAUGOS ZONOS

Detaliojo plano keitimo sprendiniai atitinka pagrindinius gaisrinės saugos, higienos, aplinkos apsaugos, apsaugos nuo triukšmo ir oro taršos reikalavimus (triukšmo modeliavimo medžiaga yra pridedama).

Planuojamuose žemės sklypuose yra ir bus užtikrinamas saugaus geriamo vandens tiekimas iš centralizuotų vandens tiekimo tinklų, taip pat buitinių nuotekos yra ir bus išleidžiamos į centralizuotus buitinių nuotekų tinklus.

Komunalinės atliekos bus išvežamos pagal sudarytą sutartį su komunalinės atliekas tvarkančia įmone.

DETALIOJO ŽEMĖS SKLYPO PLANO, PATVIRTINTO PRIENŲ RAJONO VALDYBOS 2001 M. GRUODŽIO 19 D. SPRENDIMU NR. 305 „DĖL DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO IR RAJONO VALDYBOS 1998-11-11 SPRENDIMO NR. 258 „DĖL DETALIOJO PLANO TVIRTINIMO DALIJANT SKLYPĄ“ BEI RAJONO VALDYBOS 1999-04-28 SPRENDIMO NR. 86 „DĖL RAJONO VALDYBOS 1998M. LAPKRIČIO 11 D. SPRENDIMO NR. „DĖL DETALIOJO PLANO TVIRTINIMO DALIJANT SKLYPĄ“ DALINIO PAKEITIMO“ PRIPAŽINIMO NETEKUSIU GALIOS“, SPRENDINIŲ KEITIMAS

Detaliajame plane nėra didinami transporto srautai, todėl triukšmo ir oro taršos padidėjimas nėra planuojamas.

Sanitarinių apsaugos zonų sklype nėra ir nebus.