



**KAIŠIADORIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS  
DIREKTORIUS**

**ĮSAKYMAS  
DĖL ŽASLIŲ MIESTELIO BENDROJO PLANO DARBŲ PROGRAMOS  
PATVIRTINIMO**

2010 m. rugpjūčio 27 d. Nr. V1- 633  
Kaišiadorys

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo (Žin., 1994, Nr. 55-1049; 2000, Nr. 91-2832; 2003, Nr. 73-3357, Nr. 104-4636) 29 straipsnio 5 dalies 1 ir 2 punktais, Savivaldybės teritorijos bendrojo plano rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. gegužės 7 d. įsakymu Nr. D1-263 (Žin., 2004, Nr. 83-3029), 14 ir 14.4 punktais ir Kaišiadorių rajono savivaldybės tarybos 2009 m. birželio 25 d. sprendimu Nr. V17-175 „Dėl Žaslių ir Rumšiškių miestelių bendrųjų planų rengimo“,

t v i r t i n u Žaslių ir miestelio bendrojo plano darbų programą (pridedama).

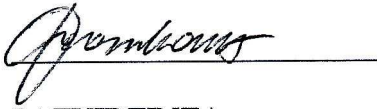
Administracijos direktorius



Vytautas Streikauskas

Lina Dorošukaitė  
(8 346) 20 475

Parengė  
Vyriausioji architektė  
Lina Dorošukaitė



PATVIRTINTA  
Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos  
direktoriaus 2010 m. rugpjūčio 27 d.  
įsakymu Nr. V1-634

## ŽASLIŲ MIESTELIO BENDROJO PLANO DARBŲ PROGRAMA

### I. ĮVADAS

Žaslių miestelio bendrojo plano sprendiniai leis naujai pažvelgti į tai, kurių teritorijų bendruosius planus, specialiuosius ar kitus projektus reikėtų rengti. Svarbiausia yra tai, kad miesto teritorijai bus nustatyti vieningi, atitinkantys galiojančius teisės aktus žemės naudojimo ir tvarkymo reglamentai: režimai, veiklos apribojimai, parengta koordinuota plėtros sistema, išvardyti ūkinės veiklos prioritetai, nustatyti apribojimai.

Žaslių miestelio bendrasis planas skiriamas:

Savivaldybei — priskirtosioms funkcijoms vykdyti, planuoti Savivaldybės dalies socialinę, susisiekimo, inžinerinę infrastruktūrą, gyvenviečių sistemą, subalansuotai plėtoti įvairios ūkinės veiklos teritorijas, apibrėžti saugomų teritorijų naudojimą bei priežiūrą.

Investuotojams — planas nurodys miesto teritorijų tinkamumą ir patrauklumą įvairioms veiklos rūšims — verslui, prekybai ir paslaugoms, gamybai. Teritorinės plėtros pasiūlymai leis susivokti, kur yra patogu ir perspektyvu investuoti.

Bendruomenei — planas leis suvokti miesto plėtros perspektyvą, daryti įtaką plėtrai, dalyvauti planavimo procese. Tai leis gyventojams pagerinti jų gyvenimo, darbo ir poilsio sąlygas.

Planuotojams — leis kryptingai rengti žemesniojo lygmens ir specialiuosius planavimo dokumentus, išvengti prieštaravimų tarp jų. Parengti bendrojo plano sprendiniai ateityje bus pateikiami rengiamiems teritorijų planavimo dokumentams kaip konkrečios ir išsamios miesto planavimo sąlygos, atspindinčios miesto plėtros interesus.

### II. PLANAVIMO TIKSLAI

Pagal miestų ir miestelių teritorijų bendrųjų planų rengimo taisykles šio bendrojo plano tikslai yra:

1. Suformuoti Žaslių miestelio vystymo koncepciją, nustatyti teritorijos tvarkymo, naudojimo ir apsaugos prioritetus bei atlikti teritorijų funkcinių zonavimą.
2. Tobulinti istoriškai susiklosčiusią miestelio urbanistinę struktūrą bei tūrinę erdvinę kompoziciją.
3. Numatyti teritorijų gyvenimo ir aplinkos kokybę gerinančias priemones, formuoti bendrojo naudojimo želdynų sistemą.



4. Plėtoti inžinerinę, susisiekimo ir kitą visuomenės poreikiams tenkinti reikalingą infrastruktūrą.
5. Nustatyti miesto teritorijas, kurioms privaloma rengti ar keisti detaliuosius planus, nustatyti šių teritorijų naudojimo, tvarkymo, apsaugos prioritetus ir veiklos jose apribojimus.
6. Numatyti priemones, užtikrinančias gamtos išteklių racionalų naudojimą, kraštovaizdžio tvarkymą, ekologinę pusiausvyrą, gamtinio karkaso formavimą, gamtos ir kultūros paveldo išsaugojimą.
7. Rezervuoti teritorijas komunikacijų trasų ir kitų visuomenės poreikiams reikalingų objektų statybai.
8. Nustatyti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir/ar pobūdį.
9. Įteisinti miestelio teritorijų tvarkymo reglamentus.

### III. PLANUOJAMOS TERITORIJOS YPATUMAI

Kaišiadorių rajonas — Kauno apskrities teritorijoje mažiausią pramoninį potencialą turintis rajonas, orientuotas į žemės ūkio veiklą ir apdirbamosios pramonės vystymą. Rajono teritorijoje yra transeuropinis IXB ir IXD geležinkelio koridorius su 3 keleivių /krovinių stotimis ir 4 keleivių stotelėmis, taip pat magistralinis kelias A1 Vilnius – Kaunas – Klaipėda.

Žasliai – tipiškas Lietuvos miestelis, įsikūręs vaizdingoje vietoje, apsuptas trijų ežerų – Žaslių, Limino bei Statkūniškių. Miestelis nuo rajono centro nutolęs 10 km. Miestelis padalintas į dvi atskiras gyvenamąsias teritorijas – Žaslių miestelį bei Žaslių geležinkelio stoties gyvenvietę. Žaslių miestelio (kartu su Žaslių geležinkelio stoties) teritorija — apie 1500 ha. Žaslių miestelyje gyvena 740 gyventojų Žaslių geležinkelio stoties gyvenvietėje – 582 gyventojai. Nedarbo lygis Kaišiadorių rajone 2001 m. duomenimis buvo 8,6 proc., vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis – 665 Lt. 2004 m. duomenimis Kaišiadorių rajone buvo 339 veikiantys ūkio subjektai, iš kurių 172 veikė Kaišiadorių mieste. 2006 m. duomenimis materialinės investicijos Kaišiadorių rajone vienam gyventojui buvo 2375 Lt.

Pastaruoju metu Lietuvoje, o taip pat ir Kaišiadorių rajone bei mieste, vyksta daug pokyčių. Neišanalizavus visų galimybių ir nenustačius plėtos kryptių ir prioritetų kartais prarandama laiko ir lėšų, stengiantis įgyvendinti atskiras idėjas, realiai vertinti gautus investuotojų pasiūlymus.

Žaslių miestelio plėtra iki šiol buvo vykdoma vadovaujantis 1989 m. parengtu Kaišiadorių rajono Černiachvskio kolūkio Žalių gyvenvietės išplėtimo projektu, patvirtintu 1989 m. rugpjūčio 15 d. Kaišiadorių rajono liaudies deputatų tarybos vykdomojo komiteto potvarkiu nr. 151p. Naujesnis Žaslių miestelio teritorijų planavimo dokumentas, Savivaldybės biudžete nesant pakankamai lėšų, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų Lietuvos Respublikos teisės aktų nuostatas atitinkantis nebuvo pradėtas rengti.

Parengtas Žaslių miestelio bendrasis planas bus pagrindinis planavimo dokumentas, reglamentuojantis miesto teritorijos naudojimo ir tvarkymo ilgalaikę strategiją, užtikrinantis darnią plėtrą, atitinkančią nacionalinės ir Europos Sąjungos regioninės plėtos prioritetus ir tikslus.

### IV. BENDROJO PLANAVIMO DARBŲ ETAPAI

1. Normatyvinis pagrindas

Rengiant Žaslių miestelio bendrąjį planą vadovautis:

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu (Žin., 2004, Nr. 21-617; Nr. 152-5532);
- Lietuvos Respublikos teritorijos bendruoju planu;
- Lietuvos Respublikos Žemės įstatymu (Žin., 1994, Nr. 34-620; 2004, Nr. 28-868),
- Miestų ir miestelių teritorijų bendrųjų planų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu (Žin., 2004, Nr. 83-3029);
- Statybos techniniu reglamentu STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ (Žin., 1999, Nr. 27-773);
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimu Nr. 967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 130-4650);
- Planų ir programos atrankos dėl strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu (Žin., 2004, Nr. 136-4971);
- Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu (Žin., 2005, Nr. 84-3105);
- Planuojamos ūkinės veiklos atrankos metodiniais nurodymais, patvirtintais aplinkos ministro 2000-06-30 įsakymu Nr. 263 (Žin., 2000, Nr. 57-1648);
- Kitais įstatymais, norminiais aktais ir metodiniais nurodymais, reglamentuojančiais atskirų bendrojo plano dalių rengimą.

Rengiant Žaslių miestelio bendrąjį planą atsižvelgti į patvirtintus Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijų planavimo dokumentus bei plėtros planus. Dokumentų ir planų sąrašas bus patikslintas sąlygose bendrajam planui rengti.

## 2. Parengiamasis etapas:

- a) planavimo organizatorius nustato planavimo tikslus ir uždavinius,
- b) gaunamos planavimo sąlygos,
- c) parengia planavimo darbų programą,
- d) paskiria kompetentingą Kaišiadorių rajono savivaldybės specialistą (-us) atsakingą (-us) už bendrojo plano rengimo organizavimą (numatant jam (jiems) tokias funkcijas, kaip dalykinis bendradarbiavimas su plano rengėju, informacijos rinkimas ir suteikimas bendrojo plano rengėjui, viešinimo ir reikalingų tyrimų organizavimas bei kt. organizaciniai darbai),
- e) prireikus organizuoja rajono analizuojamos teritorijos gyventojų anketinę apklausą ar (ir) kitus tyrimus,
- f) planavimo organizatorius parengia bendrojo plano rengimo viešinimo ir visuomenės informavimo veiklų planą,
- g) viešai paskelbiama apie priimtą sprendimą dėl teritorijų planavimo dokumento rengimo pradžios ir planavimo tikslų bei uždavinių,
- h) skelbiamas konkursas bendrojo plano rengėjui parinkti Viešojo pirkimo įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka ir sudaroma su pasirinktu rengėju planavimo darbų sutartis,
- j) planavimo organizatorius, sudarydamas sutartį su nustatyta tvarka parinktu bendrojo plano rengėju, jam pateikia:
  - planavimo darbų programą;
  - planavimo sąlygas;
  - planuojamos teritorijos žemės sklypų kadastro duomenis;



- išrašą iš teritorijų planavimo dokumentų registro apie planuojamojoje teritorijoje galiojančius teritorijų planavimo dokumentus;
- išrašą iš teritorijų planavimo dokumentų registro apie planuojamoje teritorijoje galiojančius teritorijų planavimo dokumentus;
- atliktų mokslo tiriamųjų darbų ir tyrimų medžiagą (jei šie darbai yra atlikti ir yra būtini BP rengti);
- skaitmeninius georeferencinius duomenis (M 1:5 000 ar M 1: 10 000)
- geologinių tyrimų medžiagą.

Bendrojo plano rengimo etapą sudaro planuojamos teritorijos esamos būklės analizė, koncepcijos parengimas, sprendinių konkretizavimas, sprendinių pasekmių vertinimo etapas, sprendinių svarstymas ir derinimas.

### 3. Esamos būklės analizė:

- miestelio teritorijos gamtinės aplinkos ir kraštovaizdžio įvertinimas;
- teritorijos socialinės aplinkos būklės įvertinimas;
- teritorijos ekonominės būklės įvertinimas;
- pagal gautus duomenis (ar atliktus tyrimus) galimybių ir kokybės potencialo bei raidos tendencijų nustatymas.

### 4. Koncepcijos rengimas:

- galimų alternatyvių miestelio teritorijų vystymosi variantų paieškos ir jų palyginamoji analizė,
- teritorijos planinės ir erdvinės struktūros vystymosi principai;
- aplinkosauginių, paminklosauginių, vizualinių ir kitų teritorijos naudojimo apribojimų pasiūlymai.

### 5. Sprendinių konkretizavimas:

- teritorijos funkcinis zonavimas pagal planuojamą veiklą,
- miestelio urbanistinės sistemos elementų formavimas,
- miestelio teritorijos gamtinio karkaso, ekologinės apsaugos zonų plėtojimas, biologinės įvairovės apsaugos nustatytų priemonių vystymas,
- inžinerinės infrastruktūros bei susisiekimo komunikacijų plėtojimas,
- socialinės, kultūrinės infrastruktūros plėtojimas,
- kraštovaizdžio tvarkymo (kraštovaizdžio tvarkymo zonų), saugomų gamtos ir kultūros paveldo objektų naudojimo reglamentų nustatymas,
- rekreacinės, pramonės, komercinės, gyvenamosios ar kitokios paskirties teritorijų naudojimas ir tvarkymas,
- miestelio įtakos zonų ribų nustatymas,







Miestelio teritorijos vystymo erdvinės raidos koncepcija rengiama 20 metų i ir aprobuojama Žaslių miestelio teritorijos bendrojo plano sprendinių priėmimo tvarka:

1. Pasirašant darbų priėmimo ir perdavimo aktą tarp planavimo organizatoriaus ir plano rengėjo.
2. Darbo priėmimo ir perdavimo etapai ir atsiskaitymas už juos bus aptariami su konkurso būdu pasirinktu bendrojo plano rengėju prieš pasirašant planavimo darbų sutartį

## **VI. BENDROJO PLANO SUDĖTIS (TEKSTINĖS IR GRAFINĖS MEDŽIAGOS APIMTIS)**

1. Bendrąjį planą sudarys:

- a) sprendiniai,
- b) procedūrų dokumentai,
- c) priedai.

2. Bendrojo plano sprendiniai yra teritorijų planavimo uždavinių sprendimo rezultatai išdėstyti aiškinamajame rašte ir grafiškai (brėžiniuose).

3. Pagrindiniai bendrojo plano brėžiniai rengiami masteliu 1:5 000 :

- a) esamos būklės žemės naudojimo brėžinys, kuriame nurodoma pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas (gyvenamosios, visuomeninės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų, komercinės paskirties objektų, inžinerinės infrastruktūros, rekreacinės, bendro naudojimo, naudingųjų iškasenų, krašto apsaugos objektų, atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (sąvartynų teritorijos) ir kt.,
  - b) teritorijos erdvinės struktūros vystymo koncepcijos brėžinys,
  - c) teritorijos naudojimo funkcinių prioritetų brėžinys,
  - d) reglamentų brėžinys, kuriame nurodomas teritorijos naudojimo būdas ir/ar pobūdis, paminklosauginiai ir aplinkosauginiai bei kiti planuojamos veiklos apribojimai,
  - e) inžinerinės infrastruktūros vystymo brėžinys, kuriame nurodomos esamos ir planuojamos vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotėkų, šilumos, dujų ir elektros tiekimo tinklų komunikacijų trasos ir koridoriai, vandentiekio siurblinės, vandenvietės, vandens talpyklos, valymo įrenginiai, nuotekų siurblinės ir pakėlimo stotys, elektrinės, katilinės, dujų skirstymo stotys, transformatorinės pastotės ir kt.,
  - f) susisiekimo komunikacijų brėžinys, kuriame nurodomi esami ir planuojami keliai bei gatvės, jų kategorijos, geležinkelio stočių ir kitų objektų išdėstymas.
  - g) kraštovaizdžio (želdynų – parkų, skverų, kapinių, želdynų grupių) tvarkymo brėžinys.
4. Papildomi brėžiniai (jei reikia), reikalingi atskirų sprendinių detalizavimui, rengiami laisvai pasirinktu masteliu.



5. Planavimo procedūrų dokumentai:

- a) sprendimas dėl schemos rengimo (pateikia planavimo organizatorius);
- b) planavimo sąlygos (pateikia planavimo organizatorius);
- c) planavimo darbų programa (techninė užduotis, kurią pateikia planavimo organizatorius);
- d) sprendinių poveikio vertinimo ataskaita ir sprendinių strateginio pasekmių aplinkai vertinimo ataskaita, kai tai atlikti nustatyta įstatymais ir kitais teisės aktais ;
- e) visuomenės dalyvavimą svarstyme apibendrinanti medžiaga (pateikia planavimo organizatorius);
- f) derinimo ar išvadų dokumentai;
- g) valstybinės teritorijų planavimo priežiūros institucijos patikrinimo aktas (atsakingas planavimo organizatorius).

6. Aiškinamąjį raštą sudaro informacija (duomenys) apie planuojamos esamos būklės ir potencialių plėtros galimybių bei probleminių situacijų analizę bei kiti gauti atliekant koncepcijos parengimą ir sprendinių konkretizavimą.

7. Prieduose gali būti pateikta naudota sprendinių priėmimą pagrindžianti medžiaga, esamą būklę nušviečianti medžiaga ir nuotraukos, paaiškinanti medžiaga ir pan.

---