AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Teritorijų planavimo dokumentas (TPD) rengiamas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS). **TPD Nr. K-VT-72-25-207.**

Parengti dokumentai:

- Raseinių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. gegužės 10 d. įsakymas Nr.A1–235 "Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo".

- Raseinių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. kovo 12 d. įsakymas Nr.A1–138 "Dėl teritorijų planavimo dokumento koregavimo, finanasavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo".

- Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis pasirašyta 2025-03-124 Nr. SR-192 tarp Raseinių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus ir planavimo iniciatoriaus.

Rengiamas:

Raseinių miesto centrinės dalies detaliojo plano, patvirtinto Raseinių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2013 m. liepos 29 d. įsakymu Nr.(5.3)A_1-592 „Dėl detaliojo plano patvirtinimo" koregavimas, žemės sklype Raseinių r. sav., Raseinių m., Pieninės g. 4B.

Planavimo tikslai:

Raseinių miesto centrinės dalies detaliojo plano, patvirtinto Raseinių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2013 m. liepos 29 d. įsakymu Nr.(5.3)A_1-592 „Dėl detaliojo plano patvirtinimo" koregavimas, žemės sklype Raseinių r. sav., Raseinių m., Pieninės g. 4B, žemės sklypo padalijimas, naudojimo reglamentų nustatymas – teritorijos naudojimo tipas, žemės naudojimo būdas ir kita, vadovaujantis Raseinių miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Planavimo uždaviniai:

1. Koreguojamo žemės sklypo Pieninės g.4B, kadastro Nr.7263/0013:264 padalijimas.
2. Suplanuotos teritorijos dalyje teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas, vadovaujantis Raseinių miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

TPD lygmuo: vietovės.

Teritorijų planavimo dokumento rūšis: kompleksinis (detalusis planas).

Detalusis planas rengiamas bendraja tvarka.

TPD organizatorius: Raseinių rajono savivaldybės administracija: V.Kudirkos g.5, Raseiniai. Į.k.288740810.

TPD iniciatorius: privatus asmuo, atstovaujamas įgalioto asmens PV Laimutės Pėželienės. Įgaliojimas dėl atstovavimo 2026 m. vasario 20 d.

TPD rengėjas: UAB "Planuotojai" Vasario 16-osios g .8-6, Kaunas, tel.+37061130557.

TPD projekto vadovas: Laimutė Pėželienė, kvalifikacijos atestato Nr. A 776. Tel.+37061130557, e.paštas laima@planuotojai.lt.

ESAMA PADĖTIS

DUOMENYS APIE PROJEKTUOJAMĄ ŽEMĖS SKLYPĄ:

- Raseiniai, Pieninės g.4B, **sklypas "A".**
- Kadastro Nr. 7263/0013:264.
- Žemės sklypo plotas: 0,3371 ha.
- Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: kita.
- Žemės sklypo naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos.
- Savininkai: Lietuvos Respublika.

Valstybinės žemės patikėjimo teisė: patikėtinis - Raseinių rajono savivaldybė.

- Kitos daiktinės teisės: nėra.

Juridiniai faktai:
Sudaryta nuomos sutartis: nuomininkas - privatus asmuo.
Valstybinės žemės nuomos sutartis 2008-03-06 Nr.N 72/08-0039.

- Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 11 skirsnis).
Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis).
Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius,10 skirsnis).
Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius,12 skirsnis).

Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:
Registro Nr.44/849081. Adresas Pieninės g.4B, Raseiniai.
Pastatas - sargo namelis, žymėjimas plane 7H1g.
Unikalus daikto Nr.4400-3141-0574.
Kiti inžineriniai statiniai: automobilių parkavimo aikštelė.
Unikalus daikto Nr.4400-3141-0596.

Kiti inžineriniai statiniai: tvora. Unikalus daikto Nr.4400-3141-0609.

Registro Nr.44/2213445. Adresas Važganto g.25A, Raseiniai.
Pastatas - administracinis pastatas su gyvenamosiomis patalpomis, žymėjimas plane 6B1p.
Unikalus daikto Nr.7293-0000-8068.
Pastatas - pagalbinio ūkio, žymėjimas plane 2I1p.
Unikalus daikto Nr.4400-4938-2218.

PROJEKTUOJAMO ŽEMĖS SKLYPO GRETIMYBĖS



ŠIAURĖJE

- Žemės sklypas **Pieninės g.4,** Raseiniai.

Sklypo kad. Nr.7263/0013:278.
Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita.
Naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos.
Savininkas: privatus asmuo, MB Anjusta", Lietuvos Respublika.

PIETUOSE

- Atskirųjų želdynų teritorija, kuri įsiterpusi tarp koreguojamo žemės sklypo ir daugiabučių pastatų Dariaus ir Girėno g.26, 28. Žemės sklypai prie šių gyvenamųjų namų nesuformuoti.

VAKARUOSE

- gretimybė:**Stonų gatvė.**

Registro Nr.44/1634938. Unikalus daikto Nr.4400-6235-9137.
Nuosavybė: Raseinių rajono savivaldybė
Gatvės kategorija pagal NTR - Ds (pagalbinė gatvė). Eismo juostų skaičius: dvi.
Inventorizuotos Stonų gatvės ribos sutampa su koreguojamo žemės sklypo ribomis.

RYTUOSE

- gretimybė:**Pieninės gatvė.**

Registro Nr.44/3313278. Unikalus daikto Nr.4400-6247-3730
Nuosavybė: Raseinių rajono savivaldybė
Gatvės kategorija pagal NTR - Ds (pagalbinė gatvė). Eismo juostų skaičius: dvi.
Inventorizuotos Pieninės gatvės ribos sutampa su koreguojamo žemės sklypo ribomis.

NAGRINĖJAMOS IR PLANUOJAMOS TERITORIJOS VERTINIMAS

Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja :

Raseinių miesto teritorijos bendrojo plano keitimo, patvirtinto Raseinių rajono savivaldybės tarybos 2024 m. gruodžio 18 d. sprendimu Nr.TS-389 "Dėl Raseinių miesto teritorijos bendrojo plano patvirtinimo" sprendiniams.



RASEINIŲ TERITORIJOS BENDROJO PLANO IŠTRAUKA (KEITIMO)
(patvirtinta Raseinių rajono savivaldybės tarybos 2024-12-18 sprendimu Nr.TS-389)

Nagrinėjamos teritorijos riba
Koreguojamos teritorijos riba

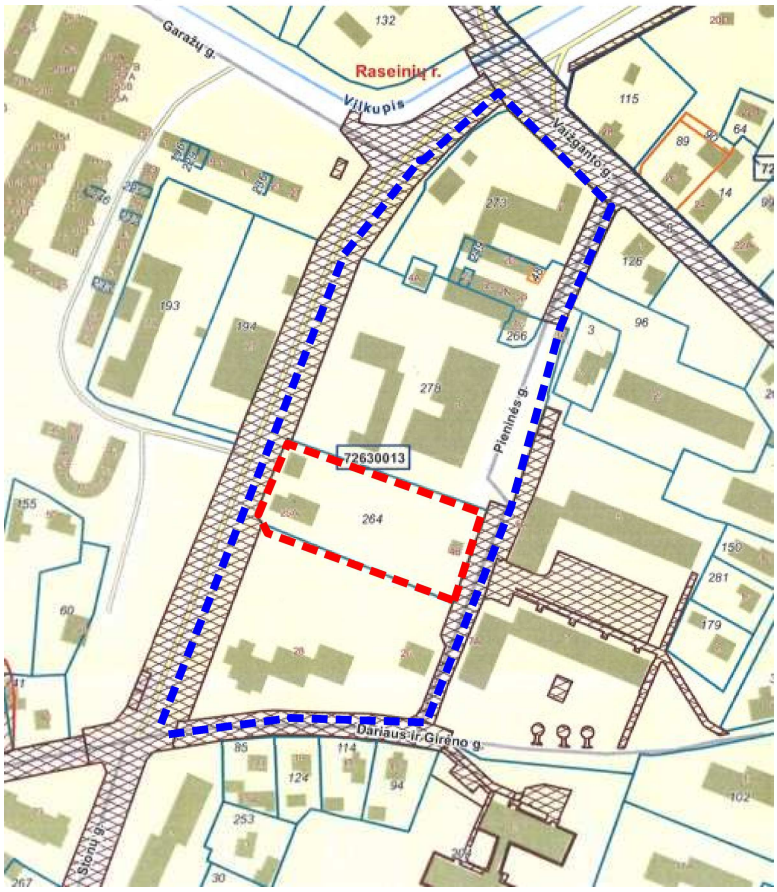
GG_I_1	Gyvenamoji zona (intensyvaus užstatymo)	GG; TI	KT; C	G1	12	(1)*	(1)*	3	Sodybinis užstatymas	Modernizavimas, konversija, saugojimas, nauja plėtra
				G2, K(8), V, I1,C2(2), R	20(2)	60(2)	UI-2,5(2); Utt (I1)-7	5(2)	Perimetrinis užstatymas, laisvo planavimo užstatymas	
				B, E, I2	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	
GG_I_2		GG; TI	KT; C	G1	12	(1)*	(1)*	3	Sodybinis užstatymas	Modernizavimas, konversija, saugojimas, nauja plėtra
				G2, K(8), V, I1, R, C2(2)	16(2)	40(2)	UI-2,0(2); Utt (I1)-5	4(2)	Perimetrinis užstatymas, laisvo planavimo užstatymas	
				B, E, I2	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	
GG_I_3		GG; TI	KT; C	G1	12	(1)*	(1)*	3	Sodybinis užstatymas	Modernizavimas, konversija, saugojimas, nauja plėtra
				G2, K, V, I1, R, C2(2)	20(2)	85(2)	UI-3,0(2); Utt (I1)-9	5(2)	Perimetrinis užstatymas, laisvo planavimo užstatymas	
				B, E, I2	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	

Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Raseinių miesto teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniams, kuriuose narinėjama ir koreguojama/planuojama teritorijos patenka į intensyvaus užstatymo gyvenamąją funkcinę zoną.

NAGRINĖJAMA TERITORIJA

(pagal planavimo tikslų ir darbų programą, patv. 2025-03-12 Raseinių r. sav. AD Nr.A1-138)

Nagrinėjama teritorija, tai: Teritorija, kuri atitinka LR teritorijų planavimo įstatyme pateikiamą kvartalo sąvoką – "10. Kvartalas – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt."



Nagrinėjamos teritorijos riba

Koreguojamos teritorijos riba

Nagrinėjama teritorija iš visų pusių apribota gatvių: Šiaurėje - Vaižganto gatve, pietuose - Dariaus ir Girėno gatve, Vakaruose - Stonų gatve ir rytuose - Pieninės gatve. Visa nagrinėjama teritorija - tai gyvenamoji teritorija.

Nagrinėjamoje teritorijoje vyrauja atskirai stovintys pastatai (pavienis užstatymas) - kvartale ar kvartalo dalyje atskirai nuo kitų pastatų stovintis vienas arba keli atskirai stovintys pastatai.

KRAŠTOVAIZDIS. ŽELDYNAI.

Nagrinėjamos teritorijos kraštovaizdis susiformavęs, užstatytas esamais pastatais. Teritorijoje tarp Dariaus ir Girėno - Stonų - Pieninė gatvių užstatyta gyvenamosios paskirties pastatais. Teritorija Tarp Stonų ir Vaižganto gatvių užstatyta komercinės, paslaugų paskirties pastatais.

Nagrinėjamos teritorijos reljefas yra aukščiau Stonų gatvės. Reljefas žemėja link Vaižganto gatvės.

Nagrinėjama teritorija perimetru apsodinta medžiais ir krūmais.

SUSISIEKIMO, INŽINERINĖ IR SOCIALINĖ INFRASTRUKTŪRA.

Kvartalo susisiekimo infrastruktūra yra išvystyta. Nagrinėjamoje teritorijoje gatvių tinklas suformuotas. Prie nagrinėjamos teritorijos galima privažiuoti iš visų pusių: Vaižganto, Stonų, Dariaus ir Girėno ar Pieninės gatve, kurios įsijungia į bendrą Raseinių miesto gatvių tinklą. Gatvės yra asfaltuotos, inžinerinė infrastruktūra įrengta.

Nagrinėjamos teritorijos dalyje įrengti magistraliniai inžineriniai tinklai: buitinių nuotekų, vandentiekio, ryšių tinklai, elektros kabelių linijos.

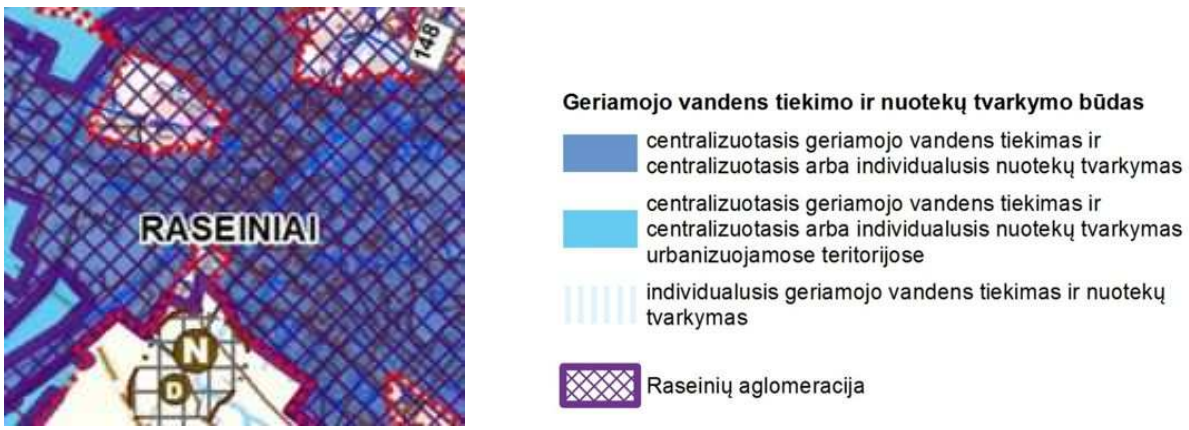
Inžinerinė infrastruktūra funkcionuoja.

Nagrinėjamoje teritorijoje esančių žemės sklypų naudojimo būdai atitinka BP nurodytus galimus būdus.

Nagrinėjamoje teritorijoje yra socialinės infrastruktūros objektas: Raseinių šilumos tinklų administracinis pastatas.

Gretimame žemės sklype Pieninės g.4 esamus sandėlius planuojama rekonstruoti į komercinės/visuomeninės paskirties pastatus, kurie bus pritaikyti gyventojų poreikiams.

Vadovaujantis Raseinių rajono savivaldybės tarybos 2021 m. spalio 28 d. sprendimu Nr.TS-261 "Dėl Raseinių rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano patvirtinimo" nagrinėjama ir planuojama teritorija patenka į Raseinių aglomeracijos teritoriją.



INFRASTRUKTŪROS PLĖTROS SPECIALIOJO PLANO IŠTRAUKA
(patv. 2021-10-28 RRS Tarybos Sprendimu Nr.TS-261)

Vadovaujantis Raseinių rajono savivaldybės 2019 m. gruodžio 19 d. sprendimu Nr.TS-370 ”Dėl Raseinių rajono savivaldybės paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano patvirtinimo“ sprendiniais, planuojama teritorija yra gretimoje aplinkoje su esamų paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų nuotėkio teritorija.



INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

PAVIRŠINIŲ (LIETAUS) NUOTEKŲ TVARKYMO INFRASTRUKTŪRA

- Paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų vystymo teritorija
- 1.1 — Planuojamų paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų nuotėkio baseinas, baseino numeris
- Esamų paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų nuotėkio baseinas
- Kietosios dangos, nuo kurių planuojama surinkti paviršines (lietaus) nuotekas
- Planuojami paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai
- Rekonstruojami paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai
- Esami paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai
- NV — Planuojama paviršinių (lietaus) nuotekų valykla su kaupykla
- Planuojama paviršinių (lietaus) nuotekų valykla
- Planuojamas paviršinių (lietaus) nuotekų išleistuvas
- Rekonstruojamas Paviršinių (lietaus) nuotekų išleistuvas
- Naikinamas esamas paviršinių (lietaus) nuotekų išleistuvas
- Esamas paviršinių (lietaus) nuotekų išleistuvas
- Esamas melioracijos šulinys

Nagrinėjama teritorija ribojasi su planuojamais paviršiniais (lietaus) nuotekų tinklais.

Pasirašyta servituto sutartis 2026-01-29 tarp Raseinių savivaldybės (servituto davėjo) ir privataus asmens B.P. (servituto gavėjo).

Servituto davėjas suteikia Servituto gavėjui teisę naudotis sutartyje nustatytomis sąlygomis: žemės sklypo dalimi (215 kv.m), unikalus Nr.4400-2348-6071, kadastro Nr.7263/0013:278, esantį Raseinių r.sav., Raseinių m, Pieninės g.4. Planavimo iniciatorius, žemės sklypo Pieninės g.4B nuomininkas neturi kitos galimybės įvažiuoti iš Stonų gatvės dėl didelio reljefo perkričio.



KULTŪROS PAVELDO OBJEKTAI.

Nagrinėjamoje teritorijose nekilnojamųjų kultūros vertybių nėra. Nagrinėjama ir planuojama teritorijos nepatenka į kultūros paveldo objektų, registruotų Kultūros vertybių registre, teritorijas ar apsaugos zonas. Rengiamam detaliajam planui specialieji paveldosaugos reikalavimai - nekeliami, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo ir Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo V skyriaus I skirsnio 59 ir 60 strapsnių nuostatos - netaikomos.

SAUGOMOS TERITORIJOS

Nagrinėjama teritorija nepatenka ir nesiriboja su saugomomis ar Natura 2000 teritorijomis.

TERITORIJOS PLĖTROS TENDENCIJOS.

Nagrinėjamoje ir aplinkinėse teritorijose įgyvendinami BP sprendiniai - urbanizuojamose teritorijose papildomi galimi žemės naudojimo būdai. Papildant sprendinius, formuojama optimali urbanistinė struktūra, kuriant gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalingą socialinę, paslaugų, inžinerinę, susisiekimo ir kitą infrastruktūrą.

Numatomi tikslai - kurti sveiką, saugią, darnią, klimato kaitos padariniams atsparią gyvenamąją aplinką ir visavertes gyvenimo sąlygas gyvenamojoje vietovėje.

Probleminių situacijų nėra.

Įgyvendinus sprendinius neigiamo poveikio esamoms urbanistinėms struktūroms, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai, nebus.

KITI PLANAVIMO DOKUMENTAI

Kiti parengti gretimų teritorijų planavimo dokumentų ar žemėtvarkinių projektų sprendiniai neturi įtakos nagrinėjamai ir planuojamai teritorijoms.

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma ūkinė veikla, įtraukta į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ar 2 priedo veiklų sąrašus. PŪV ir PAV procedūros neprivalomos ir neatliekamos.

Vadovaujantis LR 2019-06-06 įstatymu Nr. XIII-2166 "Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu", detaliojo plano sprendiniuose nėra numatomos planuojamoje teritorijoje veiklos sanitarinės apsaugos zonos, nes planuojama, kad bus vykdoma neigiamo poveikio gretimoms teritorijoms neturinti veikla kurioms nenustatoma SAZ.

Teritorijų planavimo dokumento koncepcija - nerengiama.

Strateginis pasekmių aplinkai - vertinimas (SPAV) - nerengiamas (pagal Planų ir programų strateginio pasekių aplinkai vertinimo tvarkos aprašą, patvirtintą LRV 2004-08-18 nutarimu Nr.967 "Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo").

Urbanistinės idėjos rengimas - nerengiama. Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai parengti neorganizauojamas.

Sprendinių vertinimas - neatliekamas.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymu TPDRIS informacinėje sistemoje pateikiama nuasmeninta informacija (pilnos apimties informaciją saugo detaliojo plano rengėjas).

Detaliojo plano koregavimas vadovaujantis šiomis teritorijų planavimo sąlygomis:

- Raseinių rajono savivaldybės administracijos: REG55784918, 2026-06-08;
- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie SAM:REG55648402, 2026-06-04;
-Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM: REG55513377, 2026-06-03;
-Uždaroji akcinė bendrovės "Raseinių vandenys": REG55784938, 2026-06-08;
-AB "Energijos skirstymo operatorius": REG55466249, 2026-06-02;
- Telia Lietuva, AB: REG55505713, 2026-06-03;
- VĮ "Plačiajuostis internetas": REG55506794, 2026-06-03;
- UAB "Raseinių šilumos tinklai": REG55683725, 2026-06-05.

PROJEKTUOJAMI ŽEMĖS SKLYPAI

Planavimo tikslai:

Raseinių miesto centrinės dalies detaliojo plano, patvirtinto Raseinių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2013 m. liepos 29 d. įsakymu Nr.(5.3)A_1-592 „Dėl detaliojo plano patvirtinimo" koregavimas, žemės sklype Raseinių r. sav., Raseinių m., Pieninės g. 4B, žemės sklypo padalijimas, naudojimo reglamentų nustatymas – teritorijos naudojimo tipas, žemės naudojimo būdas ir kita, vadovaujantis Raseinių miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Planavimo uždaviniai:

1. Koreguojamo žemės sklypo Pieninės g.4B, kadastro Nr.7263/0013:264 padalijimas.
2. Suplanuotos teritorijos dalyje teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas, vadovaujantis Raseinių miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Pastatai planuojamuose žemės sklypuose turi būti projektuojami ir statomi vadovaujantis STR 2.02.02:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai. "Statinių išdėstymo namo

sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimai" nuostatomis. Statant iki 8,5 m aukščio statinius, atstumas iki gretimo sklypo ribos - ne mažesnis kaip 3,0 m.

- Priklausomųjų želdynų norma (pagal 2007-12-21 LR AM įsak. Nr. D1-694) vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoje - 25% želdynų, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos - 20% (nuo viso žemės sklypo ploto). Brėžinyje projektuojamų želdinių plotas pažymėtas atskiru žymėjimu.
- Projektuojamuose žemės sklypuose Nr.1, 2 auga saugotini želdiniai, kurie atitinka LR Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr.206 "Dėl Kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniems želdiniams, patvirtinimo" patvirtintus saugotinų medžių ir krūmų kriterijus.

Žemės sklypas Nr. 1; p l o t a s - 1 6 0 0 k v . m

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita - KT.
Naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos - G1.
Statinių paskirtys: gyvenamasis pastatas (vienbutis ar dvibutis).
Teritorijos naudojimo tipas: gyvenamoji teritorija (GG) (intensyvaus užstatymo).
Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas - (su).
Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo žemės sklypo ploto - 25 %.
Leidžiamasis užstatymo tankis – 25%.
Leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 0,4.
Leidžiamasis pastatų aukštis iki 8,5 m.

- Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis).
Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis).
Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius,11 skirsnis)
Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius,12 skirsnis).

PROJEKTUOJAMI/ESAMI SERVITUTAI:
Kelio servitutas s-215 kv.m - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) žemės sklype Pieninės g.4, kad. Nr.7263/0013:278.

- Projektuojamame žemės sklype Nr.1 auga saugotini medžiai: liepos - 4 vnt, beržai - 6 vnt. Žemės sklype Nr.1 auga dekoratyvinės eglės ir vaismedžiai - nesaugotini medžiai.

Priklausomųjų želdynų plotas pagal reglamentą projektuojamame žemės sklype Nr.1 ~ 400 kv.m, brėžinyje grafiškai pažymėta atskiru žymėjimu.

- Žemės sklype Nr.1 projektuojama skirtingo reglamento riba.

Pagalbinio ūkio pastatas: 2I1p (garažas) stovi 2,60 m nuo sklypo ribos (taškai Nr.3-4). Esamo pastato 2I1p dalis pastatyta neišlaikant norminio atstumo nuo sklypo ribos. Norint rekonstruoti pastatą, būtina gauti gretimo žemės sklypo savininko sutikimą.

- Įvažos į padalintus žemės sklypus yra esamos. Įvažiuoti į žemės sklypą Nr.1 galima iš Stonų gatvės tik esama įvaža gretimame žemės sklype, kad. Nr.7263/0013:278.
Kelio servitutas registruotas NT registro duomenų bazėje.

Žemės sklypas Nr. 2; p l o t a s - 1 7 7 1 k v . m

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita - KT.
Naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1).

Statinių paskirtys: negyvenamieji pastatai (garažų paskirties pastatai - antžeminės automobilių saugyklos)
Teritorijos naudojimo tipas: gyvenamoji teritorija (GG) (intensyvaus užstatymo).
Užstatymo tipas: laisvo planavimo užstatymas - (lp).
Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo žemės sklypo ploto - 20 %.
Leidžiamasis užstatymo tankis – 20%.
Leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 0,4.
Leidžiamasis pastatų aukštis iki 8,5 m.

- Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis).
Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis).
Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius,12 skirsnis).

- Projektuojamame žemės sklype Nr.2 prie sklypo ribos (taškai Nr.7-8) auga saugomos liepos - 10 vnt.

Priklausomųjų želdynų plotas pagal reglamentą projektuojamame žemės sklype Nr.2 ~ 350 kv.m, brėžinyje grafiškai pažymėta atskiru žymėjimu.

- Įvažiuoti į žemės sklypą Nr.2 galima iš Pieninės gatvės esama įvaža.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatomos vadovaujantis Lietuvos Respublikos įstatymu 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII - 2166.

INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Planuojamoje teritorijoje pilnai išvystyta infrastruktūra.

- Vadovaujamasi išduotomis Telia Lietuva, AB: REG55505713, 2026-06-03 teritorijų planavimo sąlygomis. Projektuojamoje teritorijoje požeminių Telia Lietuva, AB ryšių komunikacijų nėra. Projektuojami ryšių tinklai į žemės sklypą Nr.2 bus pajungti nuo artimiausio Telia ryšių šulinio Pieninės gatvėje.

VšĮ „Plačiajuostis internetas" planavimo sąlygų nenustato, kadangi planuojamoje teritorijoje įstaigai priklausančių elektroninių ryšių tinklų nėra.

- Vadovaujamasi išduotomis AB "Energijos skirstymo operatorius": REG55466249, 2026-06-02 teritorijų planavimo sąlygomis.

Prie žemės sklypo Nr.1 ribos pastatyta įvadinė elektros apskaitos spinta.
Žemės sklype Nr.2, elektrotechninė dalis bus sprendžiama atskiru projektu, rengiant pastato techninį projektą.

- Vadovaujamasi išduotomis Uždaroji akcinė bendrovės "Raseinių vandenys": REG55784938, 2026-06-08 teritorijų planavimo sąlygomis.

Žemės sklype Nr.1 visi inžineriniai tinklai esami, nauji įvadai į pastatą neprojektuojami.
Žemės sklype Nr.2 nauji inžinerinių tinklų: vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų įvadai bus projektuojami rengiant techninį projektą. Brėžinyje parodyta sąlyginė inžinerinių tinklų įvadų vieta.

Techninio projekto rengimo stadijoje nustačius, kad inžineriniai tinklai bus tiesiami per kitus privačius ar nuomojamus žemės sklypus, būtina įstatymų numatyta tvarka gauti tų žemės sklypų savininkų ar nuomininkų sutikimus ir inžinerinius tinklus klojusių savininkų sutikimus.
Projektuojamų inžinerinių tinklų prijungimą ir konkretų inžinerinių tinklų išdėstymą žemės sklype spręsti techninio projekto metu, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų,

sklypų ribų bei kitų objektų, vadovaujantis normatyviniais dokumentais, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.

Projektuojamas žemės sklypas ribojasi su UAB "Raseinių šilumos tinklai" trasomis ir patenka į jų apsauginę zoną. Projektuojant statinių ir inžinerinių tinklų statybos darbus ar vykdadnt kitą veiklą, laikytis Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonas reglamentuojančio įstatymo (III skyriaus, 12 skirsnio).

Konkretus teritorijos aprūpinimas inžinerinėmis komunikacijomis turi būti nustatomas (tikslinamas) statinių techninių projektų sprendiniais, gavus prisijungimo sąlygas, nustačius naujų komunikacijų poreikį.

AUTOMOBILIŲ PARKAVIMAS

Automobilių parkavimas skaičiuojamas pagal STR 2.02.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" ir vadovaujantis pakeitimais, patrintintais AR aplinkos ministro įsakymu 2021-02-22 Nr. D1-103. Gyvenamieji pastatai (vienbučių ir dvibučių paskirties pastatai) 1 vieta bet ne daugiau kaip 4 būstui.

1) Automobiliai parkuojami žemės sklypo Nr.1 ribose (garaže).

2) Projektuojamame žemės sklype Nr.2 esama/ įrengta automobilių stovėjomo aikštelė. Projektuojamos automobilių stovėjimo vietos 1m atstumu nuo sklypo ribos. Projektuojamos 36 automobilių stovėjimo vietos.

Atstumai nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, pagal STR 2.02.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" nepažeidžiami. Atstumas nuo atviro tipo saugyklų, kai automobilių skaičius 21-50, iki gyvenamosios paskirties pastatų - 10 m išlaikomas.

Projektuojami automobiliai statmenai važiavimo krypčiai, vadovaujantis 31 lentele "Automobilių stovėjimo vietų įrengimas", pagal STR 2.02.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai". Brėžinyje pateiktas vienas iš galimų užstatymo variantų, konkrečios statinių (pastatų, aikštelių, įvažų, inž. komunikacijų ir kt.) vietos turi būti tikslinamos rengiant techninius projektus.

GAISRINĖ SAUGA

Numatomų vandentiekio tinklų, skirtų gaisrams gesinti išdėstymas:

Detaliajame plane esamų vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų kiekis, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant techninius projektus.

Numatomų kelių gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas:

Privažiavimo keliai gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie projektuojamų statinių yra pilnai išspręsti. Privažiavimo keliai, gatvės - esami. Gatvės suprojektuotos pagal STR 2.02.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai".

Motorizuoto eismo gatvių tinklas užtikrina priešgaisrinių ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonių privažiavimus iki pastatų. Užtikrintas ne didesnis nei 25 m atstumas nuo privažiuojamojo kelio važiuojamosios ribos iki esamų pastatų.

1) žemės sklype Nr.1 (pastatas-6B1p, ūkio pastatas-2I1p) nuo Stonų gatvės važiuojamosios dalies nutolęs 11,45-12 m atstumu.

2) esamas pastatas (7H1g) žemės sklype Nr.2 nuo Pieninės gatvės važiuojamosios dalies nutolęs 13 m atstumu.

Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus bus skaičiuojamas techninio projekto metu.

Projektuojant pastatus, vadovautis STR 2.01.04:2004 „Gaisrinė sauga. Pagrindiniai reikalavimai". Šis reglamentas yra privalomas visiems statybos dalyviams, viešojo administravimo subjektams, taip pat kitiems juridiniams ir fiziniams asmenims, kurių veiklą reglamentuoja Statybos įstatymas. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų turi būti nustatyti ir įgyvendinti rengiant statinių techninius projektus. Parengtame detaliąjame plane yra užtikrinta galimybė gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie projektuojamų statinių.

- Išorės gaisrų gesinimui bus naudojami gaisriniai hidrantai. Artimiausias gaisrinis hidrantas įrengtas Pieninės gatvėje, šalia sklypo ribos (taško Nr.7).

Rengiant DP koregavimą vadovaujamasi Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymas Nr. D1-995/1-312). Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 07 d. įsakymo Nr. 1-338 "Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo" reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Statinių TP metu, privaloma išlaikyti minimalius atstumus tarp pastatų, pagal planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnį.

ESAMO ĮVAŽOS

Įvažos į padalintus žemės sklypus yra esamos.

Įvažiuoti į žemės sklypą Nr.1 galima iš Stonų gatvės tik esama įvaža gretimame žemės sklype, kad. Nr.7263/0013:278. Kelio servitutas registruotas NT registro duomenų bazėje.

Įvažiuoti į žemės sklypą Nr.2 galima iš Pieninės gatvės tik esama įvaža .

- Stonų g. kategorija - Ds, pagalbinė gatvė. Stonų gatvės plotis tarp raudonųjų linijų 12,00 m, pagal STR 2.02.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" galiojančias normas. Registro Nr.44-1634938. Unikalus daikto Nr.4400-6235-9137. Nuosavybė: Raseinių rajono savivaldybė. Pieninės g. kategorija - Ds, pagalbinė gatvė. Pieninės gatvės plotis tarp raudonųjų linijų 12,00 m. Registro Nr.44-3313278. Unikalus daikto Nr.4400-6247-3722. Nuosavybė: Raseinių rajono savivaldybė.

Koreguojamo detaliojo plano galiojimo riba sutampa su projektuojamo žemės sklypo Pieninės g.4B, Raseiniai, ribomis.

Žemės sklypui Pieninės g.4b, Raseiniuose, žemės sklypo kadastro N.7263/0013-264, sudaryta valstybinės žemės nuomos sutartis 2008-03-06 Nr.N 72/08-0039.

Sutartis sudaryta tarp Lietuvos Respublikos valstybės, atstovaujama Kauno apskrities viršininko ir nuomotoju: privačiu asmeniu - B.P.

DETALIOJO PLANO VIEŠINIMO PROCEDŪROS

Pilnai atliekamadetaliojo plano viešinimo procedūrų tvarka:

- Siunčiami registruoti laiškai kaimyninių žemės sklypų savininkams pagal deklaruotą gyvenamąją vietą.
- Viešinama (10 darbo dienų, iš jų ne mažiau kaip 5 d.d. - teritorijų panavimo dokumento sprendinių viešai ekspozocijai) TPDRIS www.tpdris.lt sistemoje, Raseinių raj. savivaldybės interneto svetainėje.www.tpdris.lt,sistemoje.
- Skelbimas dienraštyje.
- Raseinių m. savivaldybės informacinėje skelbimų lentoje.
- Raseinių m. seniūnijos skelbimų lentoje.

- E. paštu informuotas Raseinių m. seniūnas (ė) ir seniūnaitis (ė).
- TPD rengėjo patalpose, Vasario 16-osios g. 8-6, Kaune.
- Pagal suderintą stendo vietą ir dydį prie sklypo ribos įrengiamas stendas.

Visa informacija išsamiai pateikta TPDRIS sistemoje, Nr. K-VT-52-25-207.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymu TPDRIS informacinėje sistemoje pateikiama nuasmeninta informacija (pilnos apimties informaciją saugo detaliojo plano rengėjas).



Projekto vadovė Laimutė Pėželienė