

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDROJI DALIS

Detaliojo plano darbų organizatorius: Raseinių rajono savivaldybės administracijos direktorius, V. Kudirkos g. 5, 60150 Raseiniai.

Detaliojo plano darbų iniciatoriai: fiziniai asmenys

Detaliojo plano rengėjas: PV Justina Mačiukėnaitė, Atest. Nr. A 2015, individualios veiklos Nr. 682733.

Planuojamos teritorijos vieta: Raseiniai, Vilniaus g. 73A (kad. Nr. kad. Nr.:7263/0007:197), Vilniaus g. 73 C (kad. Nr. 7263/0007:125), ir sklypas kad. Nr. 7263/0007:148

Projekto tikslas: koreguoti Raseinių rajono sav. administracijos 2013-07-29 Nr. (5.3)A1-592 patvirtintą detalųjį planą, adresu: Vilniaus g. 73A, 73C ir sklype kad. Nr. 7263/0007:148, Raseiniai, sujungti tris sklypus į vieną sklypą, pakeisti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus kitais ir nustatyti papildomus suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus.

SPAV atlikimas: neatliekamas.

Numatomi atlikti tyrimai ir galimybių studijos: neprivaloma.

Konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti: neprivaloma.

Teritorijos vystymo koncepcija ir koncepcijos nepriklausomas profesinis vertinimas: neprivaloma

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis:

- Raseinių miesto teritorijos bendruoju planu, patvirtintu Raseinių rajono savivaldybės Tarybos 2024-12-18 sprendimu Nr. TS-389;
- Raseinių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu 2025-12-05 Nr. A1-654 „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo“;
- Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartimi 2025-12-17 Nr. SR-1036;
- Planavimo darbų programa 2025-12-09;
- Raseinių rajono savivaldybės administracijos 2026-01-13 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG47444504;
- Nacionalinio sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2026-01-23 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG48077413;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2026-01-19 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG47756757;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2026-01-12 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG47336119;
- UAB „Raseinių vandenys“ 2026-01-13 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG47396574;
- UAB „Raseinių šilumos tinklai“ 2026-01-12 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG47336153
- Telia Lietuva 2026-01-12 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG47329067;
- AB „Via Lietuva“ 2026-01-16 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG47623207;

2. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ



1 pav. Situacijos schema

Planuojami žemės sklypai yra Raseinių mieste, adresu – Vilniaus g. 73A, 73C ir sklypas kad. Nr. 7263/0007:148.

Žemės sklypams, Raseiniuose, esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, parengta 2025 m., žemės sklypo ir kiti nekilnojamojo turto kadastro ir registro bei planavimo iniciatorių pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Šiuo metu sklype Nr. 1 stovi vienbutis gyvenamasis namas su priklausiniu. Gyvenamas namas pastatytas pagal galiojusį statybos leidimą. Statinys iki šiol nėra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre, kadangi nebuvo įformintos statybos užbaigimo procedūros.

Planuojamoje teritorijoje nėra saugomų medžių.

Pagal Raseinių miesto teritorijos bendrąjį planą, planuojama teritorija patenka į pagrindinio centro zoną (istorikai svarbi miesto centrinė dalis) teritoriją (galimos paskirtys ir naudojimo būdai: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, rekreacinės teritorijos). Kultūros paveldo objektų žemės sklypai.

Užstatymo rodikliai: G1: aukštingumas – 12 m, max užstatymo tankis – 1*, užstatymo intensyvumas – 1*, aukštų skaičius - 3 a.

G2, K, V, II, R, C2: aukštingumas – 20 m, max užstatymo tankis – 85, užstatymo intensyvumas – 1,5, Ut (II)- 11, aukštų skaičius - 4 a. (žr. 2pav.)



2 pav. Situacijos schema iš Raseinių miesto teritorijos bendrojo plano

Žemės sklypas „a“ yra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre Nr.: 72/18738, kad. Nr.: 7263/0007:197 Raseinių m. k.v.. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita (būdas – gyvenamosios teritorijos, pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos). Plotas-0,0433 ha.

Adresas: **Raseiniai, Vilniaus g. 73A**

Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso fiziniams asmenims.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir žymos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis))
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) (plotas - 323 kv.m.)
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (plotas - 39 kv.m.)

Žemės sklypas „b“ yra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre Nr.: 72/8252, kad. Nr.: 7263/0007:148 Raseinių m. k.v.. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita (būdas – gyvenamosios teritorijos, pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos). Plotas-0,0115 ha.

Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso fiziniams asmenims.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir žymos:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (plotas - 39 kv.m.)

Žemės sklypas „c“ yra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre Nr.: 72/6850, kad. Nr.: 7263/0007:125 Raseinių m. k.v.. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita (būdas – gyvenamosios teritorijos, pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos). Plotas-0,0499 ha.

Adresas: **Raseiniai, Vilniaus g. 73C**

Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso fiziniams asmenims.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir žymos:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (plotas - 79 kv.m.)

Sklypų gretybės (žemės sklypų) užstatymo vertinimas:

Žemės sklypą supa suformuoti sklypai:

- 1) kad. Nr. 7263/0007:114; adresas – Raseiniai, Vilniaus g. 73; paskirtis – KITA, būdas – gyvenamosios teritorijos, pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;
- 2) kad. Nr. 7263/0007:318; adresas – Raseiniai, Vilniaus g. 75; paskirtis – KITA, būdas – naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- 3) kad. Nr. 7263/0007:198; adresas – Raseiniai, Tiesios g. 3; paskirtis – KITA, būdas – gyvenamosios teritorijos, pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;
- 4) gyvenamosios teritorijos, pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;
- 5) kad. Nr. 7263/0007:319; adresas – Vilniaus g. 71B; paskirtis – KITA, būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

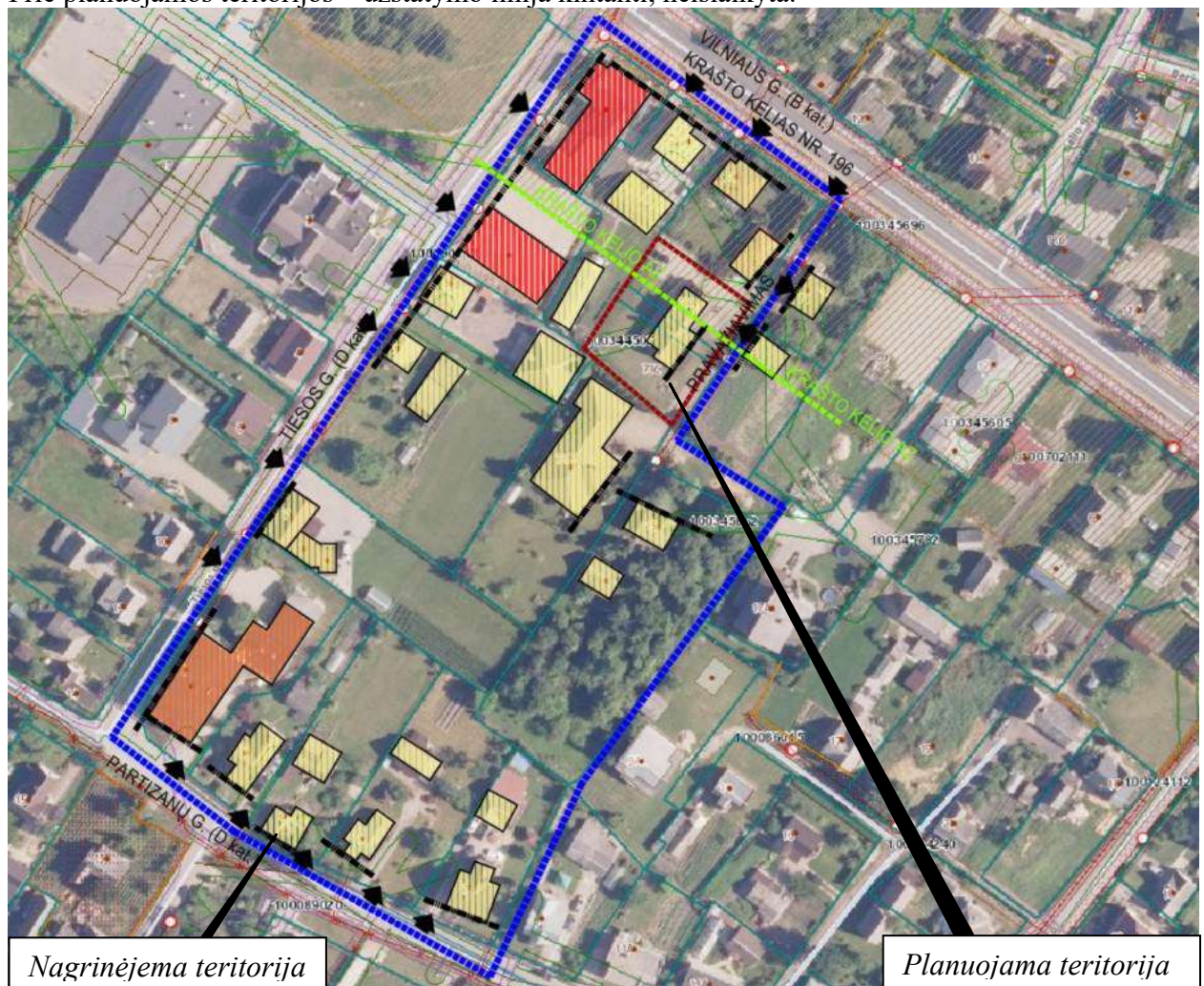
Pravažiavimo kitoje pusėje įregistruoti sklypai - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos adresu Vilniaus g. 71 ir Vilniaus g. 71A.

Planuojami žemės sklypai yra Raseinių mieste; nagrinėjama teritorija patenka tarp Vilniaus, Tiesos, Partizanų gatvių ir esamo pravažiavimo iš Vilniaus gatvės.

Nagrinėjamoje teritorijoje dominuoja – vienbučiai gyvenamieji namai. Nagrinėjamoje teritorijoje dominuoja gyvenamoji teritorija, sodybinis, perimetris užstatymas; aukštingumas – vieno - dviejų aukštų pastatai.

Prie Tiesos gatvės, Partizanų ir Vilniaus gatvių kampo stovi komercinės, visuomeninės paskirties grupės pastatai. Aukštingumas – du aukštai.

Nagrinėjamame kvartale, Tiesos, Partizanų, dalyje Vilniaus gatvės užstatymo linija išlaikyta; Prie planuojamos teritorijos – užstatymo linija kintanti, neišlaikyta.



3 pav. Nagrinėjamos teritorijos schema

Į planuojamą teritoriją patenkama iš Vilniaus gatvės (krašto keliu Nr. 196) per esamą pravažiavimą, esama įvažą. Prie Vilniaus gatvės esantys pastatai ir planuojama teritorija patenka į krašto kelio apsaugos zoną.

Nagrinėjamoje teritorijoje atvesti centralizuoti tinklai (3 pav).

Planuojama teritorija į saugomas teritorijas – nepatenka.

3. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Numatomos ūkinės veiklos pobūdis

Planavimo tikslai – koreguoti Raseinių rajono sav. administracijos 2013-07-29 Nr. (5.3)A1-592 patvirtintą detalųjį planą, adresu: Vilniaus g. 73A, 73C ir sklype kad. Nr. 7263/0007:148, Raseiniai, sujungti tris sklypus į vieną sklypą, pakeisti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus kitais ir nustatyti papildomus suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus.

Detalioju planu pagrindinė žemės naudojimo paskirtis nekeičiama.

Pagal detaliojo plano sprendinius, žemės sklypo **Nr. 1** plotas – 1047 kv.m., aukštis – 12,0, tankis – 0,29, intensyvumas – 0,40, žemės sklypo paskirtis - kitos paskirties žemė, naudojimo būdai: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

Šiuo metu sklype Nr. 1 stovi vienbutis gyvenamasis namas. Gyvenamas namas pastatytas pagal galiojusį statybos leidimą. Statinys iki šiol nėra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre, kadangi nebuvo įformintos statybos užbaigimo procedūros.

Detaliojo plano sprendinių vertinimas įvairiais aspektais:

Užstatymo apribojimų dėl gretimuose sklypuose vykdomos veiklos ir inžinerinių tinklų, gamtinių objektų įtakos: Sklype Nr. 1 užstatymo zona išdėstoma remiantis užsakovo pateikta užduotimi, esama veikla, atsižvelgiant į planuojamus gaisrinius privažiavimus, inžinerinius tinklus bei esamus pastatus.

Vykdamą veiklą sklypuose vadovautis: LR 2019-06-06 įstatymu Nr. XIII-2166 "Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu", STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai"; STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai"; LR Aplinkos ministro įsakymu 2007-12-21 Nr. D1-694 "Dėl viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo".

Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" 8 priedo 1.1. punktu, 3,0 m atstumu nuo sklypo ribos galima statyti 8,5 m aukščio pastatus. Skaičiuojama, kad detaliojame plane žemės sklype Nr. 1 numatyti 12,0 m aukščio statiniai gali stovėti 4,75 m atstumu nuo sklypo ribų. Atstumai iki sklypo ribos gali būti sumažinti, techninio projekto rengimo metu, gavus gretimo žemės sklypo savininkų ar valstybinės žemės patikėtinio rašytinį sutikimą.

Žemės sklype Nr. 1 statybos zona patenka į krašto kelio Nr. 196 apsaugos zoną.

Planuojamame sklype Nr.1 esantis vienbutis gyvenamasis namas pastatytas pagal galiojusį statybos leidimą. Iki šiol nėra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre, kadangi nebuvo įformintos statybos užbaigimo procedūros.

Pastatai, kurie nesusiję su kelių transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu, valstybinės reikšmės kelio apsaugos zonoje gali būti planuojami, jei tai atitinka Pritarimo projektui ar numatomi veiklai kelių apsaugos zonoje tvarkos aprašo (toliau- Tvarkos aprašas), patvirtinto Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 2021 m. liepos 20 d. įsakymu Nr. 3-353, kriterijus. Įvertinus, Tvarkos aprašo 5.1 p. sąlygas/kriterijus: "5.1 p. statyti ir (ar) rekonstruoti statinius, įrengti įrenginius, įskaitant pastatus, kurie susiję su transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu, šiomis sąlygomis:

5.1.1 p. ne mažesniu atstumu nuo kelio dangos išorinio krašto nei atstumas nuo kelio dangos išorinio krašto iki artimiausių pastatų ir antžeminių statinių (išskyrus susisiekimo komunikacijas, inžinerinius tinklus ir hidrotechninius statinius), esančių šalia tos pačios kelio pusės ruožo, ribojamo sankryžų, jeigu toje pačioje kelio ruožo, ribojamo sankryžų, pusėje kelio apsaugos zona yra kompaktiškai užstatyta; šio papunkčio sąlygos netaikomos:

5.1.1.1. miestų ir miestelių teritorijose galiojančiuose detaliosiuose planuose suplanuotose statybos zonoje;

5.1.1.2. miestų ir miestelių teritorijose, įsiterpusiose tarp šalia (nutolusių ne didesniu kaip po 300 metrų atstumu į abi puses išilgine kelio kryptimi) tos pačios kelio pusės apsaugos zonoje esančių ir (ar) galiojančiuose teritorijų planavimo dokumentuose suplanuotų pastatų ir (ar) antžeminių statinių (išskyrus kitus automobilių kelių, šių kelių statinius, gatves, aikšteles, inžinerinius tinklus ir hidrotechninius statinius), kuriuose nustatyta tiksli jų padėtis kelio atžvilgiu, neartinant esamo arba suplanuoto užstatymo į kelio pusę;

5.1.1.3. miestų ir miestelių teritorijose, atskirtose nuo kelių (statmena kelio ašiai kryptimi) tos pačios kelio pusės apsaugos zonoje esančiais ir (ar) galiojančiuose teritorijų planavimo dokumentuose suplanuotais pastatais ir (ar) antžeminiais statiniais (išskyrus kitus automobilių kelių, šių kelių statinius, gatves, aikšteles, inžinerinius tinklus ir hidrotechninius statinius), kuriuose nustatyta tiksli jų padėtis kelio atžvilgiu“.



4 pav. Patvirtintas Raseinių miesto centrinės dalies detalusis planas 2013-07-29 Nr. (5.3)A1-592

2013-07-29 metų patvirtintame detaliojame plane užstatymo zona buvo nustatyta sklype Nr. 1, bei vadovaujantis Tvarkos aprašo 5.1.1. p. vertinama kompaktiškai užstatyta teritorija tarp sankryžų.



5 pav. Kelio Nr. 196 apsaugos zonoje esamas kompaktiškas užstatymas

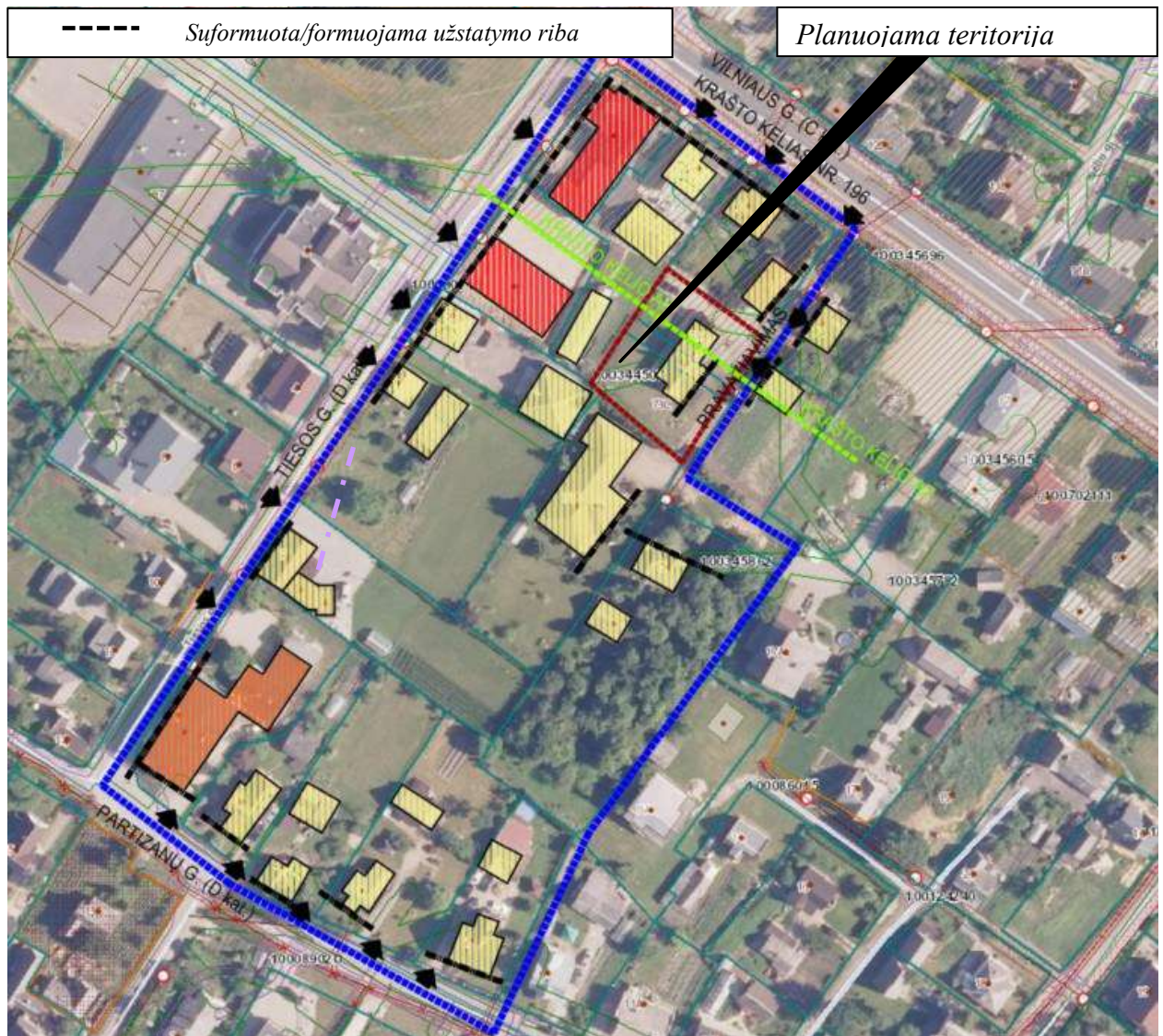
Apsaugos zona tarp valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 196 ir sankryžų sudaro - plotą 11 252 m²; Toje pačioje kelio ruože, ribojamo sankryžų, pusėje pastatų ir antžeminių statinių (išskyrus susisiekimo komunikacijas, inžinerinius tinklus ir hidrotechninius statinius) apsaugos zona yra kompaktiškai užstatyta (užstatymo apie 20 procentų) (5 pav). Planuojamoje teritorijoje ir aplinkiniuose žemės sklypuose pagrindinis šiuo metu esančio foninio triukšmo šaltinis yra valstybinės reikšmės kelias Nr. 196. Tačiau atsižvelgiant į tai, kad sklypas Nr. 1 yra antroje eilėje vertinant Vilniaus gatvės atžvilgiu, planuojama, kad po detaliojo plano įgyvendinimo, sklype nebus viršijami triukšmo ribiniai dydžiai. Ruošiant techninius projektus numatyti kompensacines priemones, jeigu bus viršijami triukšmo ribiniai dydžiai.

IŠVADA. Statybos zona ir statybos riba, kurioje yra pastatai, nesusiję su kelių transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu, valstybinės reikšmės krašto kelio apsaugos zonoje gali būti planuojami, nes schemoje įvertinta, kad toje pačioje kelio ruože, ribojamo sankryžų, pusėje pastatų ir antžeminių statinių (išskyrus susisiekimo komunikacijas, inžinerinius tinklus ir hidrotechninius statinius) apsaugos zona yra kompaktiškai užstatyta ir užstatymo yra apie 20 procentų, todėl gyvenamais pastatais, patenkantis į kelio apsaugos zoną, gali stovėti kelio apsaugos zonoje. (žr. 5 pav. schemą „Kelio Nr. 196 apsaugos zonoje esamas kompaktiškas užstatymas“).

Urbanistiniu, kraštovaizdžio formavimo - Urbanistiniu požiūriu detaliojo plano sprendiniai esamo kraštovaizdžio neįtakos.

Nagrinėjamoje teritorijoje dominuoja gyvenamoji teritorija, vienbučiais gyvenamaisiais pastatais užstatymas (sodybinis, perimetrinis užstatymas); aukštingumas – vieno- dviejų aukštų pastatai.

Prie Tiesos gatvės, Partizanų ir Vilniaus gatvių kampo stovi komercinės, visuomeninės paskirties grupės pastatai. Aukštingumas – du aukštai. Žemės sklype Nr. 1 formuojama užstatymo riba pagal esamą pastatą.



6 pav. Užstatymo schema

Aplinkos kokybės ir higienos būklė - Planuojamai teritorijai 2013-07-29 įsakymu Nr. (5.3)A1-592 parengtas ir patvirtintas detalusis planas. Šiuo metu esamų žemės sklypų naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, pobūdis -mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Planuojamoje teritorijoje yra gyvenamasis namas.

Planuojama teritorija yra Raseinių miesto centrinėje dalyje; netoli Vilniaus gatvės (krašto kelio Nr. 196) prie esamo pravažiavimo, kvartalo viduje.

Įvažiuojama į planuojamą sklypą iš Vilniaus gatvės (krašto keliu Nr. 196) per esamą pravažiavimą, esama įvažė. Prie Vilniaus gatvės esantys pastatai ir planuojama teritorija patenka į krašto kelio apsaugos zoną.

Teritorijoje dominuoja – vienbučiai gyvenamieji namai. Nagrinėjamoje teritorijoje dominuoja gyvenamoji teritorija, sodybinis, perimetris užstatymas; aukštingumas – vieno - dviejų aukštų pastatai. Prie Tiesos gatvės, Partizanų ir Vilniaus gatvių kampo stovi komercinės, visuomeninės paskirties grupės pastatai. Aukštingumas – du aukštai.

Artimiausios gyvenamosios teritorijos: vakarinėje pusėje apie 1-3,5 m atstumu, rytinėje – apie 10 m atstumu.



Šiuo metu sklype Nr. 1 stovi gyvenamasis vienbutis pastatas. Detaliojo plano rengimo tikslas - sujungti tris sklypus į vieną sklypą, pakeisti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus kitais ir nustatyti papildomus suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus.

Vadovaujantis Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių, patvirtintų LR sveikatos apsaugos ministro 2004 m. rugpjūčio 19 d. įsakymu Nr. V-586 ir LR 2019-06-06 įstatymu Nr. XIII-2166 "Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu", detaliojo plano sprendiniuose nėra numatomos planuojamame sklype veiklos sanitarinės apsaugos zonos, nes planuojama, kad sklype bus vykdoma neigiamo poveikio gretimoms teritorijoms neturinti veikla kurioms nenustatoma SAZ.

Statybos metu susidariusias smulkesnes statybines atliekas numatoma panaudoti kiemo grindinio pasluoksniams suformuoti. Nenumatyti maži statybinių atliekų kiekiai turi būti pašalinti sudarius sutartį su atliekų tvarkymu užsiimančia organizacija. Buitinės atliekos kaupiamos tam tikslui skirtuose sandariuose konteneriuose ir išvežamos į atliekų surinkimo punktus, sudarius sutartį dėl atliekų išvežimo su atliekų tvarkymo organizacija.

Planuojami triukšmo ir taršos šaltiniai – lengvųjų automobilių transportas. Automobilių parkavimo vietos projektuojamos planuojamo sklypo ribose.

Išlaikomi atstumai pagal automobilių kiekį nuo projektuojamos automobilių stovėjimo aikštelės iki gyvenamųjų pastatų langų kaip nustatyta pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" 123 p, 32¹ lentelėje;

Apsaugos nuo triukšmo charakteristikos ir priemonės rengiant pastatų techninius projektus nustatomos vadovaujantis STR 2.01.01 (5):2008 „Esminis statinio reikalavimas „Apsauga nuo triukšmo“ ir STR 2.01.07:2003 „Pastatų vidaus ir išorės apsauga nuo triukšmo“.

Transporto sukeliamas triukšmas neviršys normų. Triukšmo lygiai ties planuojamo sklypo riba neviršija nakties lygio ribinės triukšmo vertės.

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas*	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L_{AFmax}), dBA
1	2	3	4	5
1.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	diena vakaras naktis	65 60 55	70 65 60

1 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje

Vadovaujantis HN 33:2011 "Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje" prireikus techninio projekto metu numatyti triukšmo slopinimo priemonės nuo krašto kelio Nr. 196. Konkrečias kompensacines priemones numatyti techninio projekto metu.

Automobilių vietos ir kiekiai tikslinami techninio projekto rengimo metu vadovaujantis STR 2.06.04:2014 (pagal "Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius" 30 lentelę). Automobilių parkavimas galimas tik savo sklypo ribose.

Išlaikomi atstumai pagal automobilių kiekį nuo projektuojamos automobilių stovėjimo aikštelės, garažų iki gyvenamųjų pastatų langų kaip nustatyta pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" 123 p, 32¹ lentelėje.

Automobilių sukeltas triukšmo lygis priklauso nuo jo judėjimo greičio. Automobiliai teritorijoje manevruos nedideliu greičiu todėl planuojamoje teritorijoje manevruojantys automobiliai esamo foninio triukšmo lygio nepadidins. Vėdinimo įrenginių poveikis bus įvertintas techninio projekto metu, atsižvelgiant į jų technines charakteristikas ir lokalizacijos vietą.

Išlaikomi privalomi minimalūs atstumai nuo esamų automobilių aikštelių iki gyvenamųjų pastatų langų. Apsaugos nuo triukšmo charakteristikos ir priemonės rengiant pastatų techninius projektus nustatomos vadovaujantis STR 2.01.01 (5):2008 „Esminis statinio reikalavimas „Apsauga nuo triukšmo“ ir STR 2.01.07:2003 „Pastatų vidaus ir išorės apsauga nuo triukšmo“.

Atsižvelgiant į pateiktus duomenis, triukšmo padidėjimas dėl ūkinės veiklos plėtos aplinkinėse visuomeninėse teritorijose nenumatomas, o gyvenamosioms teritorijoms įtakos neturės.

Vadovaujantis Triukšmo, kylančio atliekant statybos darbus gyvenamosiose patalpose ir gyvenamosiose teritorijose, kontrolės vykdymo tvarkos aprašu (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2018 m. balandžio 4 d. nutarimas Nr. 321), statybos darbus atliekantys triukšmo šaltinių valdytojai, planuojantys statybos, rekonstrukcijos, remonto, montavimo darbus gyvenamosiose vietovėse, privalo ne vėliau kaip prieš 7 kalendorines dienas iki šių darbų pradžios pateikti institucijoms pranešimą apie numatomus vykdyti darbus. Nepateikus šios informacijos, darbai negali būti pradėti.

Vėdinimo įrenginių poveikis bus įvertintas techninio projekto metu, atsižvelgiant į jų technines charakteristikas ir lokalizacijos vietą. Automobilių parkavimas numatomas sklypo ribose, atvirose aikštelėse ir garaže.

Specifinių oro taršos šaltinių, be lengvojo transporto srautų nenumatoma. Į teritoriją atvykstantis, manevruojantis bei parkuojamas autotransportas į aplinkos orą išmes anglies monoksidadą, azoto oksidą, sieros dioksidą, kietąsias daleles. Prognozuojama, kad transporto priemonių sukeliamą oro taršą, įgyvendinus detaliojo plano sprendinius, smarkiai nepasikeis ir neviršys 2001 m. gruodžio 11 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ir sveikatos apsaugos ministrų

įsakyme Nr. 591/640 „Dėl aplinkos oro užterštumo normų nustatymo“ reglamentuotų aplinkos oro užterštumo normų.

Apsaugos nuo triukšmo charakteristikos ir priemonės rengiant pastatų techninius projektus nustatomos vadovaujantis STR 2.01.01 (5):2008 „Esminis statinio reikalavimas „Apsauga nuo triukšmo“ ir STR 2.01.07:2003 „Pastatų vidaus ir išorės apsauga nuo triukšmo“.

Kad išvengti neleistino triukšmo padidėjimo artimiausioje gyvenamojoje teritorijoje statybos darbų metu, statybvietėje naudojama techninė įranga turi atitikti statybos techniniame reglamente STR 2.01.08:2003 „Lauko sąlygomis naudojamos įrangos į aplinką skleidžiamo triukšmo valdymas“, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. birželio 30 d. įsakymu Nr. 325 (Žin., 2003, Nr. [90-4086](#)), nustatytus reikalavimus.

Vadovaujantis Triukšmo, kylančio atliekant statybos darbus gyvenamosiose patalpose ir gyvenamosiose teritorijose, kontrolės vykdymo tvarkos aprašu (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2018 m. balandžio 4 d. nutarimas Nr. 321), statybos darbus atliekantys triukšmo šaltinių valdytojai, planuojantys statybos, rekonstrukcijos, remonto, montavimo darbus gyvenamosiose vietovėse, privalo ne vėliau kaip prieš 7 kalendorines dienas iki šių darbų pradžios pateikti institucijoms pranešimą apie numatomus vykdyti darbus. Nepateikus šios informacijos, darbai negali būti pradėti.

Socialinės aplinkos - numatoma ūkinė veikla vykdoma nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.

Transporto organizavimas ir automobilių stovėjimo vietų, saugaus eismo organizavimas:

Planuojama teritorija yra netoli Vilniaus gatvės (B kat.; krašto kelias Nr. 196), prie esamo pravažiavimo.

Įvažiavimas/išvažiavimas į projektuojamą sklypą – esamas; iš valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 196 per esamą pravažiavimą.

Automobilių poreikio skaičiavimai pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai.“

Žemės sklype Nr. 1 pastatui pagal jų naudojimo paskirtį reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius yra toks:

Vienbučių ir dvibučių pastatų paskirties grupei – 1 vieta, bet ne daugiau kaip 4 būstui

Automobilių vietos ir jų kiekiai tikslinami techninio projekto rengimo metu vadovaujantis STR 2.06.04:2014 (pagal "Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius" 30 lentelę).

Automobilių parkavimas galimas tik savo sklypo ribose.

Visi automobiliai turi būti parkuojami taip, kad būtų išlaikytas STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ numatyti minimalūs atstumai nuo automobilių stovėjimo vietų ir gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų langų.

Sklypų tvarkymas bei apželdinimas – sklype Nr. 1 nėra saugomų medžių.

Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtintomis „Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu“ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos želdynų plotas, ne mažiau kaip 25 proc. sklypo ploto. Rengiant statinių techninį projektą želdinių planuojama teritorija gali kisti, tačiau negali būti mažesnė nei norminis plotas.

Numatomi planuojamos teritorijos inžineriniai įrenginiai - Detaliajame plane numatytos principinės teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais galimybės. Techninio projekto metu šie sprendiniai gali būti keičiami. Ruošiant statinių techninį projektą prisijungimui prie šių tinklų projektavimo sąlygas gauti atskirai.

Numatytos ir išskirtos žemės zonos esamiems, išsaugomiems, naujiems tinklams: elektros ir ryšių kabelių linijoms, buitinių nuotekų, vandentiekio tinklams. Šiems tinklams yra numatytos apsaugos zonos pagal LR teisės aktus. Sklype esančius inžinerinius tinklus eksploatuoti, vadovaujantis Specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis, patvirtintomis LR 2019 m. birželio 6 d. nutarimu Nr. XIII-2166. Tverti tvoras galima tik LR teisės aktų nustatyta tvarka, gavus reikalingus sutikimus, inžinerinių tinklų, kurių apsaugos zonoje numatoma tvora, raštiškus pritarimus bei kitus reikalingus pritarimus.

Vandentiekio, lietaus ir buitinių nuotekų tinklai: vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai esami, centralizuoti. Lietaus tinklais prijungiami prie Vilniaus gatvėje esančių centralizuotų tinklų.

Ruošiant techninį projektą, iš Raseinių vandenys, UAB projektavimo sąlygos turi būti užsakomos papildomai.

Elektros energija: elektros tinklai – esami.

Ryšiai: planuojamoje teritorijoje ryšio tinklai – esami.

Šildymas: konkretus pastatų šildymo būdas bus tikslinamas techninio projekto metu.

Gaisrinė sauga – Projektiniai sprendiniai, užtikrinantys statinio esminio reikalavimo "Gaisrinė sauga" nuostatas, priimami vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 „Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti“ nuostatomis. Techninio projekto metu, projektuojant pastatus, būtina atsižvelgti į detaliojo plano sprendinius, LR teisės aktus, statinių gabaritus. Priešgaisriniai atstumai sprendžiami techninio projekto stadijoje, atsižvelgiant į statinio gabaritus ir techninius parametrus. Techninio projekto rengimo metu turi būti priimami sprendiniai užtikrinantys priešgaisrinių automobilių pravažiamą. Privažiuoti prie pastatų numatoma 12x12m apsisukimo aikštelė; kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m.

Gaisro gesinimo atveju vanduo gali būti imamas iš artimiausio hidranto, esančio 200 metrų atstumu.

Trečiųjų asmenų interesų apsauga – detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų, jų gyvenimo sąlygų, darbo ir kitos veiklos nevaržo. Detaliojo plano sprendiniuose numatytas transporto srautų padidėjimas, triukšmo ir oro taršos padidėjimas neviršys teisės aktuose įtvirtintų ribinių normų.

IV. TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REGLAMENTAI

SKLYPAS NR. 1 (plotas – 1047 m²)

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita

Teritorijos naudojimo tipas: mišri centro teritorija (GC)

Naudojimo būdai: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)

Leistinas sklype statyti pastatų aukštis – 12,0 m nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki aukščiausios pastato konstrukcijos taško;

Sklypo užstatymo tankumas – 29 %

Sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40

Užstatymo tūrio rodiklis – netaikomas

Želdynų plotas –25 % sklypo ploto.

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai – netaikomi

Detalusis planas parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo (*Suvestinė redakcija nuo 2025-11-02*), kitais įstatymais ir poįstatyminiais aktais, normatyviniais dokumentais. Projektas atitinka aplinkosauginius, higieninius ir priešgaisrinius reikalavimus.

Detalųjį planą keisti ar jo sprendinius koreguoti galima tik Teritorijų planavimo įstatyme numatyta tvarka.

A 2015

Justina Mačiukėnaitė

