

**Žemės sklypų Raseinių r. sav., Raseinių m. Stonų g. 5, Vilniaus g. 111, Vilniaus g. 111A, Vilniaus g. 111B, Vilniaus g. 115, Vilniaus g. 117, Vilniaus g. 119, detaliojo plano keitimo, detaliojo plano  
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**BENDRIEJI DUOMENYS**

**Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas** – Raseinių miesto centrinės dalies detaliojo plano, patv. Raseinių r. sav. administracijos direktoriaus 2013-07-29 įsakymu Nr.(5.3)A1-592 „Dėl detaliojo plano patvirtinimo“, koregavimo žemės sklypuose Stonų g. 5, Vilniaus g. 111, 111A, 111B, 115, 117, 119, detalūs planas.

**Planavimo pagrindas** – Raseinių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-08-19 įsakymas Nr. A1-1079 „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo“, 2023-07-17 „Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis“ Nr. SR-511, darbų programa, planavimo sąlygos.

**Detaliojo planavimo tikslai** – Koreguoti Raseinių miesto centrinės dalies detalų planą, patvirtintą Raseinių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2013 m. liepos 29 d. įsakymu Nr. (5.3)A1-592 „Dėl detaliojo plano patvirtinimo“, žemės sklypuose Stonų g. 5, Vilniaus g. 111, Vilniaus g. 111A, Vilniaus g. 111B, Vilniaus g. 115, Vilniaus g. 117, Vilniaus g. 119, nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus pagal Teritorijų planavimo įstatymo 18 str. 1 d., 3 d., nurodyti teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.

**Detaliojo planavimo uždaviniai** – pakeisti žemės sklypų Stonų g. 5, Vilniaus g. 111, Vilniaus g. 111A, Vilniaus g. 111B, Vilniaus g. 115, Vilniaus g. 117, Vilniaus g. 119 naudojimo būdą į „komercinės paskirties objektų teritorijos“; žemės sklypus sujungti į vieną sklypą; prie sujungto sklypo prijungti įsiterpusią laisvą valstybinę žemę; sujungtą sklypą padalyti į sklypus; vienam iš sklypų nustatyti žemės naudojimo būdą „susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos“; nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą bei statybos reglamentus.

**Detaliojo plano organizatorius** – Raseinių rajono savivaldybės administracijos direktorius.


**Detaliojo plano iniciatorius** – UAB „LIDL Lietuva“.

**Detaliojo plano rengėjas** – MB studija „Torrau“, proj. vad. M. Torrau, atestato Nr. A 1097.

**SPAV** – strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neatliekamas.

**Planavimo procedūros** – detalijų planų koregavimo ir viešinimo procedūros atliekamos bendrąja tvarka. koncepcija nerengiama, urbanistinė idėja nerengiama, atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai parengti neorganizuojamas.

**Gautos planavimo sąlygos:** UAB „Raseinių vandenys“, 2023-08-23 Nr. REG291919; AB ESO, 2023-08-23 Nr. REG291816; Raseinių rajono savivaldybės administracijos 2023-08-29 Nr. REG292576; UAB „Raseinių šilumos tinklai“ 2023-08-24 Nr. REG292028; Telia Lietuva, AB, 2023-08-22 Nr. REG291593; NŽT prie AM 2023-08-31 Nr. REG292951; NVSC prie SAM, 2023-08-24 Nr. REG291980; AB Lietuvos automobilių kelių direkcija, 2023-08-29 Nr. REG292688; Lietuvos kariuomenė, 2023-08-31 Nr. REG292932.

KVAL. PATV. DOK. NR.	<b>TORRAU ARCHITECTS</b>			PROJEKTO PAVADINIMAS: Raseinių m. centrinės dalies detaliojo plano, patv. Raseinių r. sav. AD 2013-07-29 įsak. Nr.(5.3)A1-592, koregavimo ž. sklypuose Stonų g. 5, Vilniaus g. 111, 111A, 111B, 115, 117, 119, detalūs planas
	<small>M B S T U D I J A „ T O R R A U “, A D R E S A S V. P U T V I N S K I O G. 1 7 - 4, K A U N A S, 8 - 6 8 7 1 4 5 8 5, M A R I U S @ S T U D I O T O R R A U . L T</small>			
ATP 1097	PV	M.Torrau		DOKUMENTO PAVADINIMAS
				<b>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>
LT	<b>Organizatorius:</b> Raseinių rajono savivaldybės administracijos direktorius <b>Iniciatorius:</b> UAB „LIDL Lietuva“			DOKUMENTO ŽYMUO
				LAPAS
				LAPŲ
				1
				11

**ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS****PATVIRTINTI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI****Raseinių miesto teritorijos bendrasis planas**

Planuojama teritorija yra Raseinių miesto teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Raseinių rajono savivaldybės tarybos 2008-10-30 sprendimu Nr. (1.1)TS-344, sprendiniuose numatytoje mišrioje (daugiafunkcinėje) funkcinėje zonoje, kurioje vyrauja visuomeninės paskirties, komercinės paskirties, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybų teritorijos su papildomomis inžinerinės infrastruktūros bei bendro naudojimo želdynų teritorijos. Teritorijoje nustatyti maksimalūs: užstatymo intensyvumas – 1,2; maksimalus pastatų aukštų skaičius – 3 a. su mansarda.

**Specialieji planai:**

Nagrinėjamoje ir planuojamoje teritorijoje rengtų specialiųjų planų nėra.

**Detalieji planai**

Planuojamoje teritorijoje parengtas ir Raseinių r. sav. administracijos direktoriaus 2013-07-29 įsakymu Nr.(5.3)A1-592 „Dėl detaliojo plano patvirtinimo“ patvirtintas Raseinių miesto centrinės dalies, detalusis planas. Detaliojo plano sprendiniai koreguojami žemės sklypuose Stonų g. 5, Vilniaus g. 111, 111A, 111B, 115, 117, 119 šiuo detaliuoju planu.

**Žemės valdos projektai**

Planuojamoje teritorijoje ir nagrinėjamoje teritorijoje žemės valdos projektai nerengti.

**Saugomos teritorijos**

Planuojama teritorija į saugomas teritorijas ar jų buferines zonas nepatenka.

Planuojama teritorija į gamtos paminklų, kultūros paveldo objektų teritorijas ir apsaugos zonas bei pozonius nepatenka.

Planuojama teritorija į Natura 2000 buveinių apsaugai svarbias teritorijas (BAST) ir paukščių apsaugai svarbias teritorijas (PAST) nepatenka.

Planuojama teritorija į gamtinio karkaso teritoriją nepatenka.

**NAGRINĖJAMA TERITORIJA**

Nagrinėjama planavimo darbų programoje nurodyta teritorija, kuri ribojasi su miesto centrinės dalies pietvakarine riba.

Raseinių miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniuose nagrinėjamoje teritorijoje numatyta mišri (daugiafunkcinė) funkcinė zona, kurioje vyrauja visuomeninės paskirties, komercinės paskirties, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybų teritorijos su papildomai galimomis inžinerinės infrastruktūros bei bendro naudojimo želdynų teritorijomis. Teritorijoje nustatyti maksimalūs: užstatymo intensyvumas – 1,2; maksimalus pastatų aukštų skaičius – 3 a. su mansarda.

Nagrinėjama teritorija šiaurėje ribojama krašto keliu Nr. 196 Ariogala-Raseiniai-Kryžkalnis (Vilniaus gatvė), vakaruose ribojama rajoniniu keliu Nr. 3512 Raseiniai-Paupys-Eržvilkas (Stonų gatvė), pietuose ribojasi su vienbučių ir/ar dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija, rytuose ribojasi su vienbučių ir/ar dvibučių gyvenamųjų pastatų ir komercinės paskirties objektų teritorijomis.

Nagrinėjama teritorija urbanizuota. Joje vyrauja vienbučių ir/ar dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypai su dalimi komercinės paskirties objektų teritorijų sklypais.

Inžinerinė infrastruktūra planuojamos teritorijos gretimybese išvystyta. Vietovėje, viešo naudojimo gatvių koridoriuose, yra pilnai įrengti centralizuoti inžineriniai tinklai, išskyrus dujotiekio tinklus. Susisiekimo infrastruktūra susiklosčiusi, esama, susisiekimas su kitomis miesto dalimis įvairiomis transporto priemonėmis geras.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	2	11	DPk

Socialinė infrastruktūra nagrinėjamoje teritorijoje nepilna, tačiau, už teritorijos ribų yra visuomeninės paskirties objektų, be to, esant geram susisiekimui su kitomis miesto teritorijomis, socialinės (visuomeninės) paskirties paslaugos (vaikų darželiai, mokyklos, gydymo įstaigos) pasiekiamos lengvai.

Ekologinė situacija nagrinėjamoje (ir planuojamoje) teritorijoje gera, taršių gamybos objektų nėra, oro, dirvožemio ir paviršinio vandens tarša nefiksuota, nauja tarša nenumatoma. Nuo nagrinėjamos teritorijos už 200-300 m yra bendrojo naudojimo želdynų teritorijos. Nagrinėjama teritorija neapželdinta (bus numatomi priklausomieji želdynai detaliojo plano rengimo metu).

**PLANUOJAMA TERITORIJA**

Detaliojo plano koregavimo detaliuoju planu planuojama žemės sklypų Stonų g. 5, Vilniaus g. 111, Vilniaus g. 111A, Vilniaus g. 111B, Vilniaus g. 115, Vilniaus g. 117, Vilniaus g. 119, Raseiniuose, teritorija. Į teritoriją galima patekti esamom įvažiom iš Stonų g. ir Vilniaus g.

**STONŲ G. 5**

**Įregistruotieji duomenys**

Sklypo plotas 0,0882 ha, užstatytos teritorijos plotas 0,0882 ha, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis -- kita, žemės naudojimo būdas -- gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis -- mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, sklypo unikalus Nr. 7263-0007-0169, teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

<b>Žemės sklype taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos</b>				
Skil. Nr.	Erdv. kodas	Skyl. Nr.-skirsn.Nr.	Teritorijų, kuriose taikomos SŽNS, pavadinimas	Plotas, ha
5	VI	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	nenurod.
	XLIX	III-10	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos	nenurod.

**Žemės servitutai.** Žemės servitutai sklype (ir sklypui) neregistruoti.

**VILNIAUS G. 111**

**Įregistruotieji duomenys**

Sklypo plotas 0,1693 ha, užstatytos teritorijos plotas 0,1693 ha, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis -- kita, žemės naudojimo būdas -- gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis -- mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, sklypo unikalus Nr. 7263-0007-0108, teritorijos, kuriose nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

<b>Žemės sklype įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos</b>				
Skil. Nr.	Erdv. kodas	Skyl. Nr.-skirsn.Nr.	Teritorijų, kuriose įregistruotos SŽNS, pavadinimas	Plotas, ha
111	VI	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	nenurod.
	XLIX	III-10	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos	nenurod.

**Žemės servitutai.** Žemės servitutai sklype (ir sklypui) neregistruoti.

**VILNIAUS G. 111A**

**Įregistruotieji duomenys**

Sklypo plotas 0,0294 ha, užstatytos teritorijos plotas 0,0294 ha, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis -- kita, žemės naudojimo būdas -- komercinės paskirties objektų teritorijos, sklypo unikalus Nr. 4400-0076-5586, teritorijos, kuriose nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

<b>Žemės sklype įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos</b>				
Skil. Nr.	Erdv. kodas	Skyl. Nr.-skirsn.Nr.	Teritorijų, kuriose įregistruotos SŽNS, pavadinimas	Plotas, ha

111A	I	III-11	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos	nenurod.
	XLIX	III-10	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos	nenurod.

**Žemės servitutai.** Žemės sklypui (viešpataujantįjam daiktui) įregistruotas 200 kv. m kelio servitutas eiti, važiuoti transporto priemonėmis (k. 215), žemės sklype Vilniaus g. 111B (tarnaujantįjame daikte, k. 115), neatlygintinai). Pagal rengiamo detaliojo plano uždavinius sujungus sklypus, servitutas naikintinas, tam pačiam savininkui tapus ir tarnaujantįjo ir viešpataujantįjo daiktų savininkais.

### VILNIAUS G. 111B

#### Įregistruotieji duomenys

Sklypo plotas 0,1158 ha, užstatytos teritorijos plotas 0,1158 ha, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis -- kita, žemės naudojimo būdas -- gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis -- mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, sklypo unikalus Nr. 4400-0076-6907, teritorijos, kuriose nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Žemės sklype įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos				
Skil. Nr.	Erdv. kodas	Skyl. Nr.-skirsn.Nr.	Teritorijų, kuriose įregistruotos SŽNS, pavadinimas	Plotas, ha
111B	I	III-11	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos	nenurod.
	XLIX	III-10	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos	nenurod.

**Žemės servitutai.** Žemės sklype (tarnaujantįjame daikte) įregistruotas 200 kv. m kelio servitutas eiti, važiuoti transporto priemonėmis (k. 215), skirtas žemės sklypui Vilniaus g. 111A (viešpataujantįjam daiktui, k. 115), neatlygintinai). Pagal rengiamo detaliojo plano uždavinius sujungus sklypus, servitutas naikintinas, tam pačiam savininkui tapus ir tarnaujantįjo ir viešpataujantįjo daiktų savininkais.

### VILNIAUS G. 115

#### Įregistruotieji duomenys

Sklypo plotas 0,1205 ha, užstatytos teritorijos plotas 0,0505 ha, žemės ūkio naudmenos 0,0700 ha (ariama 0,0700 ha), pagrindinė žemės naudojimo paskirtis -- kita, žemės naudojimo būdai -- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos ir komercinės paskirties objektų teritorijos (dalys nenurodytos), sklypo unikalus Nr. 7263-0007-0104, teritorijos, kuriose nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Žemės sklype įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos				
Skil. Nr.	Erdv. kodas	Skyl. Nr.-skirsn.Nr.	Teritorijų, kuriose įregistruotos SŽNS, pavadinimas	Plotas, ha
115	I	III-11	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos	nenurod.
	XLIX	III-10	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos	0,0199

**Žemės servitutai.** Žemės servitutai sklype (ir sklypui) neregistruoti.

### VILNIAUS G. 117

#### Įregistruotieji duomenys

Sklypo plotas 0,1017 ha, užstatytos teritorijos plotas 0,0552 ha, žemės ūkio naudmenos 0,0443 ha (sodai 0,0443 ha), vandens telkinių 0,0022 ha, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis -- kita, žemės naudojimo būdas -- gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis -- mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, sklypo unikalus Nr. 7263-0007-0002, teritorijos, kuriose nustatytos specialiosios žemės

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	4	11	DPk

naudojimo sąlygos:

<b>Žemės sklype įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos</b>				
Skl. Nr.	Erdv. kodas	Skыр. Nr.-skirsn.Nr.	Teritorijų, kuriose įregistruotos SŽNS, pavadinimas	Plotas, ha
117	I	III-11	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos	0,0155
	VI	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,0158
	XXIXa	VI-7	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos	0,0024
	XXIXb	VI-8	Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos	0,0024
	XLIX	III-10	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos	0,0184

**Žemės servitutai.** Žemės servitutai sklype (ir sklypui) neregistruoti.

### VILNIAUS G. 119

#### Įregistruotieji duomenys

Sklypo plotas 0,0927 ha, užstatytos teritorijos plotas 0,0403 ha, žemės ūkio naudmenos 0,0524 ha (ariama 0,0100 ha, sodai 0,0424 ha), pagrindinė žemės naudojimo paskirtis -- kita, žemės naudojimo būdas -- gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis -- mažaukščių gyvenamųjų namų statybos, sklypo unikalus Nr. 7263-0007-0174, teritorijos, kuriose nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

<b>Žemės sklype įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos</b>				
Skl. Nr.	Erdv. kodas	Skыр. Nr.-skirsn.Nr.	Teritorijų, kuriose įregistruotos SŽNS, pavadinimas	Plotas, ha
111	I	III-11	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos	nenurod.
	VI	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	nenurod.
	XLIX	III-10	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos	nenurod.

**Žemės servitutai.** Žemės servitutai sklype (ir sklypui) neregistruoti.

#### KITI PLANUOJAMOS TERITORIJOS DUOMENYS

**Saugotini želdiniai** – vadovaujantis kriterijais, pagal kuriuos želdiniai, augantys privačioje žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtintais aplinkos ministro 2007-12-29 įsakymu Nr. D1-716, saugotinių želdinių nėra.

**Teritorijos užstatymas.** Žemės sklypuose įregistruotus statinius, pagal rengiamo detaliojo plano uždavinius sujungus sklypus, numatomi nugriauti.

**Inžinerinė infrastruktūra** – greta planuojamos teritorijos yra įrengti centralizuoti vandentiekio, buitės nuotekų, lietaus nuotekų, elektros, ryšių tinklai. Planuojamoje teritorijoje esančius susidėvėjusius inžinerinius tinklus numatoma panaikinti arba (esant galimybei) rekonstruoti. Sprendiniai bus tikslinami rengiant pastatų statybos projektą pagal statybos projektui išduotas technines sąlygas.

**Transportas** – į planuojamos teritorijos esamus (iki planavimo pradžios) sklypus patenkama iš Stonų g. ir Vilniaus g. esamomis įvažomis.

**Gaisrų gesinimui:** Esami priešgaisriniai hidrantai yra už apie 8-20 m nuo planuojamos teritorijos artimiausio taško (atitinkamai 134-156 m nuo tolimiausio taško), Stonų gatvėje ir Stonų g. bei Vilniaus g. sankryžoje.

### RASEINIŲ MIESTO CENTRINĖS DALIES PATVIRTINTU DETALIUOJU PLANU NUSTATYTI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI IR STATYBOS REŽIMAS:

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	5	11	DPk

skl. Nr. [dabartinis adresas]	skl. Plotas [įreg.pl], kv. m	sklypo naudojimo		užstat. tankis, %	užstat. Intensy- vumas	aukštis, m		stat. aukštų sk.	užstat. tipas
		paskir- tis	būdas / pobūdis			nuo ž. pav.	altitudė		
3 [Stonų 5]	881 [882]	KT	G/G1; K/K1	60	0,8	12	88,00	1-3	sodybinis
4 [Viln.117]	1017 [1017]	KT	G/G1; K/K1	60	0,8	12	88,00	1-3	sodybinis
5 [Viln.115]	1379 [1205]	KT	G/G1; K/K1	60	0,8	12	88,00	1-3	sodybinis
6 [Viln.111B]	1157 [1158]	KT	G/G1; K/K1	60	0,8	12	88,00	1-3	sodybinis
7 [Viln.111A]	294 [294]	KT	K/K1	75	1,2	16	88,00	1-4	sodybinis
8 [Viln.111]	1694 [1693]	KT	G/G1; K/K1	60	0,8	12	88,00	1-3	sodybinis
324 [Vil.119]	927 [927]	KT	G/G1; K/K1	60	0,8	12	88,0-90,0	1-3	sodybinis

### **GRETIMOS TERITORIJOS**

Planuojama teritorija ribojasi:

1. šiaurėje su Vilniaus gatve (yra atlikti kelio (gatvės), kaip statinio kadastriniai matavimai), įregistruotu krašto keliu Nr. 196, Ariogala-Raseiniai-Kryžkalnis (unik. Nr. 4400-2452-4523);

2. rytuose su įregistruotu privačiu kitos paskirties, gyvenamųjų teritorijų (mažaaukščių gyvenamųjų pastatų statybos) žemės sklypu Vilniaus g. 109 (unik. Nr. 7263-0007-0211);

3. pietuose su:

– įregistruotu privačiu kitos paskirties, gyvenamųjų teritorijų (mažaaukščių gyvenamųjų pastatų statybos) žemės sklypu Reizgupio g. 2 (unik. Nr. 7263-0007-0090);

– įregistruotu privačiu kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės sklypu Stonų g. 9 (unik. Nr. 7263-0007-0038);

– neregistruota valstybine žeme;

4. vakaruose su Stonų gatve (yra atlikti kelio (gatvės), kaip statinio kadastriniai matavimai), įregistruotu rajoniniu keliu Nr. 3512, Raseiniai-Paupys-Eržvilkas (unik. Nr. 4400-2746-8962).

### **PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI**

#### ***Planuojami sklypai***

Planuojamoje teritorijoje:

-- pakeičiamas kitos paskirties žemės sklypų Stonų g. 5, Vilniaus g. 111, Vilniaus g. 111A, Vilniaus g. 111B, Vilniaus g. 115, Vilniaus g. 117, Vilniaus g. 119, žemės naudojimo būdas į komercinės paskirties objektų teritorijos;

-- žemės sklypai Stonų g. 5, Vilniaus g. 111, Vilniaus g. 111A, Vilniaus g. 111B, Vilniaus g. 115, Vilniaus g. 117, Vilniaus g. 119, sujungiami į vieną sklypą;

-- suformuojamas 29 kv. m įsiterpęs valstybinės žemės sklypas tarp įregistruotų sklypų Vilniaus g. 117, Vilniaus g. 119 ribų ir prijungiamas prie sujungto sklypo;

-- sujungtas sklypas padalijamas į du atskirus sklypus, atidalytam 124 kv. m sklypui pakeičiamas žemės naudojimo būdas į susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;

-- nustatomi suplanuotos teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas bei statybos reglamentai.

#### ***Suformuoti sklypai***

0,7081 ha sklypas „1“, 0,0124 ha žemės sklypas „2“. Tarpinio (registruotino) suformuoto įsiterpusios valstybinės žemės sklypo „a“ plotas 0,0029 ha.

#### ***Teritorijos naudojimo tipas, paskirtis, būdas***

Skil. Nr.	Sklypo plotas, ha	Naudojimo tipas	Pagr. naud. pask.	Žemės naudojimo būdai
1	0,7081	PA - paslaugų teritorija	Kita	K - Komercinės paskirties objektų teritorijos

2	0,0124	TK - inžinerinės infrastruktūros koridorius	Kita	I2 - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
<b>Tarpinis suformuotas įsiterpęs valstybinės žemės sklypas</b>				
a	0,0029	PA - paslaugų teritorija	Kita	K - Komercinės paskirties objektų teritorijos

**Pastaba:** žemės sklypas 2 skirtas rajoninio kelio (Stonų g.) plėtrai.

**Statybos reglamentai:** detaliuoju planu suformuotuose žemės sklypuose nustatomi statybos reglamentai:

Žemės sklypų statybos reglamentai							
Skl. Nr.	Max. pastatų aukštis, m	Aukštų skaičius	Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas	Pastatų max. aukščio altit.	Užstatymo tipas	Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017 punktus)
1	15,0	3	65	1,2	iki 104,00	laisvo planavimo	7.3 prekybos, 7.4 paslaugų paskirties pastatai
2	nėra	nėra	nėra	nėra	nėra	nėra	8.1 keliai, 8.2 gatvės
<b>Tarpinis suformuotas įsiterpęs valstybinės žemės sklypas</b>							
a	nėra	nėra	nėra	nėra	nėra	nėra	nėra

Statinių statybos zona nustatyta vadovaujantis LR Susisiekimo ministro įsakymu Nr. 3-353 (2021-07-20) patvirtinto „Pritarimo projektui ar numatomai veiklai kelių apsaugos zonose tvarkos aprašo“ reikalavimais (kartu žiūr. pridedamą brėžinį „Kelio apsaugos zonos schema“.

Sklypuose nustatoma priklausomųjų želdynų sklypo dalis – nemažiau 10%. Apželdinimas sklypuose galimas tik alergijos nesukeliantis ir toksinio poveikio sveikatai neturinčias augalijas (draudžiama sodinti nuodinguosius augalus).

**Teritorijos, kuriose taikomos ir patikslinamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (SŽNS)**

Detaliojo plano rengimo metu patikslinamos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu):

Žemės sklypuose patikslintos specialiosios žemės naudojimo sąlygos					
Skl. Nr.	Erdv. kodas	Skvr. Nr.-skirsn.Nr.	Teritorijų, kuriose taikomos SŽNS pavadinimas	Plotas, ha	Statu-sas
1	I	III-11	Elektroninių ryšių tinklų elektron. ryšių infrastr. aps. zonos	0,0097	tikslin.
	II	III-2	Kelių apsaugos zonos	0,4722	tikslin.
	VI	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,0435	tikslin.
	XIV	IV-1	Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos	0,0079	nustat.
	XXI	VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos	0,1387	tikslin.
	XXIXa	VI-7	<u>Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos</u>		naikinama
	XXIXb	VI-8	<u>Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos</u>		naikinama
	XLIX	III-10	Vandens tiek. ir nuot., pav.nuot. tvark. infrast. aps. zonos	0,1275	tikslin.
2	I	III-11	Elektroninių ryšių tinklų elektron. ryšių infrastr. aps. zonos	0,0009	tikslin.
	II	III-2	Kelių apsaugos zonos	0,0124	nustat.
	VI	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,0029	tikslin.
	XLIX	III-10	Vandens tiek. ir nuot., pav.nuot. tvark. infrast. aps. zonos	0,0025	tikslin.
<b>Tarpinis suformuotas įsiterpęs valstybinės žemės sklypas</b>					
a	II	III-2	Kelių apsaugos zonos	0,0029	nustat.
	VI	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,0011	nustat.
	XLIX	III-10	Vandens tiek. ir nuot., pav.nuot. tvark. infrast. aps. zonos	0,0005	nustat.

**Lentelės pastabos:**

1. Sklype „1“ teritorijų, kuriose taikomos SŽNS plotai įvertina sklype „a“ nustatytų teritorijų plotus.
2. Žemės sklype Vilniaus g. 117 įregistruotos teritorijos, kuriose taikomos SŽNS -- Paviršinių

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	7	11	DPk

vandens telkinių apsaugos zonos (24 kv. m) ir Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (24 kv. m), naikinamos, nes nėra objekto, nuo kurio jos nustatytos (ir Reizgupis ir Vilkupis yra per toli nuo planuojamų sklypų).

3. Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, turi būti registruojamos nekilnojamojo turto registre Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nustatyta tvarka.

**Žemės servitutai:** Detalioju planu nustatomi nauji žemės servitutai:

Duomenys apie įregistruotus žemės servitutus žemės sklypuose						
Ser- vit. Nr.	Tarnaujantieji daiktai		Viešpat. daiktas arba servituto turėtojas		Servituto turinys	Plotas, ha
	Sklypo Nr.	Ko- das	Sklypo Nr.	Ko- das		
<b>sn</b>	skl. Vilniaus g. 111B	215	skl. Vilniaus g. 111A	115	Kelio -- teisė važiuoti transp. priem., naudotis pėsčiųjų taku ( <b>naikinamas, atkritus būtinumui</b> )	0,0200
Duomenys apie nustatomus žemės servitutus žemės sklype						
<b>s1</b>	sklypas 1	215	skl. Vilniaus g. 109	--	Kelio -- teisė važiuoti transp. priem., naudotis pėsčiųjų taku	0,0055

**Pastaba:** Žemės sklype Vilniaus g. 111B (tarnaujančiajame daikte) įregistruotas kelio servitutas, skirtas žemės sklypui Vilniaus g. 111A (viešpataujantysis daiktas), sujungus šiuos sklypus į bendrą sklypą, naikinamas, atkritus būtinumui (sujungus tarnaujantįjį ir viešpataujantįjį daiktus). Patvirtinus detaliojo plano sprendinius, servitutas turi būti išregistruojamas, atliekant būtinas procedūras pagal teisės aktų nustatytą tvarką.

#### **Numatoma veikla sklype:**

Žemės sklype numatyta prekybos, paslaugų objektų statyba su jiems reikalinga inžinerine infrastruktūra. Sujungtame žemės sklype galima statyti tik netaršios veiklos statinius arba statinių dalyse numatomos taršos SAZ ribos negali patekti už sklypo ribos (užtikrinti rengiant statinių techninį projektą). Teritorija planuojama prekybos paskirties pastatų statybai. Prekybos pastatai, kurių bendrasis plotas yra daugiau, nei 1000 kv. m, galės būti statomi tuo atveju, jei tokių pastatų statyba atitiks Raseinių m. Bendrojo plano sprendinius.

#### **Numatomų statyti pastatų paskirtys**

Žemės sklype „1“ numatoma statyti prekybos paskirties (7.3: maisto produktų ir/arba ne maisto produktų parduotuvės) pastatus, įrengti vidaus (pravažiavimo) kelius, automobilių laikymo vietas (skliausteliuose nurodyti STR 1.01.03:2017 punktai).

Pagal orientacinį automobilių laikymo vietų skaičių (90 vietų), vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai.“ reikalavimais sklype galima statyti (įrengti) pastatus, kurių suminis prekybos salių plotas (veiklos plotų suma) būtų iki 3000 kv. m. Plataus asortimento prekių prekybos įmonėms parkavimo vietų skaičius nustatomas pagal nuostatą, kad viena parkavimo vieta skiriama 20 kv. m prekybos salės ploto. Atitinkamai, jei bet kuriame iš numatomų statyti pastatų būtų vykdoma specializuota (vienos prekių grupės) prekybos veikla, viena parkavimo vieta skiriama 60 kv. m prekybos salės ploto. Elektromobilių laikymo vietas (>20% viso kiekio su vietomis jiems pakrauti) tikslinti rengiant statinių statybos projektą.

#### **Mažosios architektūros formos-simbolio elementas**

Detalijame plane nurodytoje (orientacinėje) vietoje planuojamas mažosios architektūros formos-simbolio elementas (paminklas, simbolis ar panašus objektas) (toliau – objektas) galėtų būti statomas tik tokiu atveju, jei tai atitiktų Pritarimo projektui ar numatamai veiklai kelių apsaugos zonos tvarkos aprašo,

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	8	11	DPk



patvirtinto Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 2021 m. liepos 20 d. įsakymu Nr. 3-353, 4.11 papunkčio reikalavimus, atitinkamai įvertinant ir planuojamos valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 196 Ariogala–Raseiniai–Kryžkalnis sankryžos su valstybinės reikšmės rajoniniu keliu Nr. 3512 Raseiniai–Paupys–Eržvilkas plėtrą. Be to, planuojamo objekto sprendiniai neturi neigiamai įtakoti planuojamos pertvarkyti sankryžos eismo saugumo (užstoti eismo reguliavimo priemonės, mažinti matomumą ties sankryža ir t.t.).

### **Želdiniai**

Planuojamoje teritorijoje galimai yra saugotinių želdinių (saugotinais želdiniais skelbia savivaldybė). Priklausomųjų želdynų plotus ir vietą tikslinti (derinant su užstatymu) rengiant statinių statybos projektą, bet nemažiau 10 % sklypo ploto. Teritorijoje galima sodinti tik alergijos nesukeliančią ir toksinio poveikio sveikatai neturinčią augaliją -- suplanuotoje teritorijoje draudžiama sodinti nuodinguosius augalus.

### **Triukšmo mažinimo priemonės**

DP numatoma preliminarai akustinės sienutės vieta. Akustinė sienutė įrengiama atlikus triukšmo modeliavimą ir nustačius reikalingą konfigūraciją. Nesant triukšmo taršos viršijimų, grafinėje dalyje numatytos akustinės sienutės ar jų fragmentai gali būti neįrengiami.

### **Asmenų gyvenamosios aplinkos sauga**

Pastatų projektavimo stadijoje, nustatant konkrečią aukštų ir tūrių konfigūraciją, turi būti atliekami insoliacijos skaičiavimai, nustatantys aplinkinių gyvenamųjų pastatų patalpų insoliacijos normų užtikrinimą.

Saugi asmenų gyvenamoji aplinka užtikrinama šiomis priemonėmis (LR visuomenės sveikatos priežiūros įstatymo 21 str.):

a) jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės, triukšmo, vibracijos, kitų kenksmingų fizikinių veiksnių ribojimas -- suplanuotoje teritorijoje jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės šaltiniai, kenksmingi fizikiniai veiksniai, (t. t. gamybinė veikla) --nenumatomi;

b) pakankamas tinkamo geriamojo vandens kiekis -- geriamas vanduo tiekiamas iš centralizuotų tinklų;

c) sveikatai kenksmingų atliekų likvidavimas -- kenksmingų atliekų susidarymas nenumatomas, buitinės atliekos išvežtinamos pagal sutartį su atliekas utilizuojančia įmone, buitinės nuotekos nuvedamos į centralizuotus buitines nuotekų tinklus);

d) teritorijos apželdinimas alergijos nesukeliančia ir toksinio poveikio sveikatai neturinčia augalija -- suplanuotoje gyvenamojoje teritorijoje draudžiama sodinti nuodinguosius augalus;

e) tinkamų higienos sąlygų ir režimo gyvenamojoje teritorijoje bei pastatuose sudarymas - priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus;

f) natūralus ir dirbtinis patalpų ir teritorijų apšvietimas -- priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus;

g) gyvenamųjų patalpų tinkamas mikroklimatas ir grynas oras -- priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus.

Sujungto žemės sklypo pietuose, automobilių laikymo aikštelės pietinėje dalyje numatomos elektromobilių laikymo vietos oro taršos sumažinimui.

### **Inžinerinė infrastruktūra**

Inžineriniai (elektros, vandentiekio, buitines nuotekų, lietaus nuotekų, ryšių) tinklai bus prijungti prie esamų centralizuotų tinklų, kurie yra įrengti besiribojančioje su planuojamąja teritorija. Naujų komunikacijų trasų valstybinės reikšmės kelių jusotose projektuoti ir tiesti nenumatoma. Įvadinius tinklus siūloma tiesti (jungti prie esamų tinklų) atsižvelgiant į esamų įvadinių tinklų vietas.

Sujungtame žemės sklype „1“ numatomi statyti pastatai bus jungiami prie centralizuotų inžinerinių

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	9	11	DPk

tinklų. Vandentiekio, buities nuotekų, lietaus nuotekų, elektros, ryšių tinklai yra nutiesti besiribojančioje su planuojamąja teritorija. Naujų komunikacijų trasų valstybinės reikšmės kelių jusotose projektuoti ir tiesti nenumatoma. Įvadinius tinklus siūloma tiesti (jungti prie esamų tinklų) atsižvelgiant į esamų įvadinių tinklų vietas. Pateikiamas preliminarus planuojamos teritorijos aprūpinimas reikiama is energetiniais, inžineriniais resursais. Konkretūs inžinerinių tinklų sutvarkymo sprendiniai sprendžiami techninio projekto rengimo metu gavus atsakingų institucijų išduodamas technines sąlygas.

Rengiant statybos projektą (techninį statinių projektą) įvertinti esamų inžinerinių tinklų panaudojimo galimybes ir patikslinti aprūpinimo inžineriniais tinklais sprendinius, arba esamus tinklus panaikinti. Priimtus sprendinius suderinti su tinklus eksploatuojančiomis organizacijomis. Inžinerinius tinklus patenkančius po įvažomis į sklypą papildomai apsaugoti arba iškelti į kitą vietą, suderinus su tinklus eksploatuojančiomis organizacijomis.

Inžinerinių tinklų apsaugos zonose draudžiama vykdyti veiklą, nurodytą specialiųjų Žemės naudojimo sąlygų įstatyme, ministerijų patvirtintose tinklų apsaugos, įrengimo, eksploatavimo taisyklėse be raštiško tinklų savininko ar valdytojo sutikimo. Numatant statyti pastatus inžinerinių tinklų apsaugos zonose, statyti galima tik suderinus su tinklus eksploatuojančia organizacija. Visi planuojamos teritorijos inžineriniai tinklai (elektros, vandentiekio, buities nuotekų, lietaus nuotekų, ryšių) jungiami prie esamų centralizuotų miesto tinklų, pagal techninio projekto rengimo metu gautas projektavimo, prisijungimo sąlygas.

Projektuoti, tiesti naujus, rekonstruoti esamus inžinerinius tinklus galima tik gavus inžinerinius tinklus (komunikacijas) eksploatuojančių organizacijų sutikimus raštu. Inžinerinius tinklus (inž. tinklų įvadus) galima tiesti tik pagal tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas technines prisijungimo sąlygas, parengus ir suderinus inžinerinių tinklų techninius darbo projektus, nustatyta tvarka gavus leidimą statyti.

Įrengus naujus inžinerinius tinklus, Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nustatyta tvarka, turi būti įregistruotos naujai paklotų inžinerinių tinklų apsaugos zonos.

Esant reikalui (esamų ar naujai klojamų nemagistralinių inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose), žemės servitutai nustatomi notaro tvirtinamu sandoriu tarp žemės savininko ir tinklus tiesiančių bei eksploatuojančių organizacijų. Šie servitutai administraciniu aktu nenustatomi.

**Oro, vandens ir dirvožemio tarša** – planuojamoje teritorijoje nenustatyta ir nauja tarša nenumatoma.

**Transportas** – į planuojamą teritoriją patenkama iš Vilniaus g. (krašto kelio Nr. 196) ir Stonų g. (rajoninio kelio Nr. 3512) įrengiamomis naujomis nuovažomis.

Numatomos nuovažos:

– Esamos nuovažos nuo Vilniaus ir Stonų gatvių yra naikinamos (išardomos), o eismo organizavimas numatomas vadovaujantis Kelių direkcijos Rengiamų kelių ir kelio statinių projektų koordinavimo komisijos 2023-03-31 posėdžio protokolo Nr. PKK-72 nutarimu.

– Suformuotas sklypas „2“, skirtas rajoninio kelio (Stonų g.) plėtrai, bus neatlygintinai, teisės aktų nustatyta tvarka, perduotas valstybei. Šis žemės sklypas negali būti įkeistas ar kitaip suvaržytos daiktinės teisės į jį (negali būti apribojimų juo disponuoti).

– Iki nagrinėjamoje teritorijoje suplanuotos veiklos vykdymo pradžios, eismo organizavimas ties nagrinėjama teritorija turės būti pertvarkytas (pasirašyta bendradarbiavimo sutartis dėl valstybinės reikšmės kelio (-ių) objekto (-ų) įgyvendinimo ir įgyvendintos sutartyje numatytas nuostatas).

– Nuovažų vietos tikslintinos statybos projektų rengimo metu, nuovažų sprendinius derinant su Lietuvos automobilių kelių direkcija.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	10	11	DPk

– Naujai įrengta nuovaža nuo Vilniaus gatvės, kelio servitutu sklype 1 bus patenkama į gretimą žemės sklypą Vilniaus g. 109 (skl. kad. Nr. 7263/0007:211).

Įrengiant kietas dangas ar aikšteles, turi būti išlaikomas 1,0 m atstumas iki sklypo ribos arba gautas gretimo sklypo (teritorijos) savininko (naudotojo) sutikimas raštu atstumo sumažinimui.

Įrengiant dangas vidaus (pravažiavimo) keliuose privalu, kad gretimose teritorijose nebūtų viršijami triukšmo ribiniai dydžiai (pagal HN 33:2011 reikalavimus), vibracijos ribiniai dydžiai (pagal HN 50:2016 reikalavimus), oro taršos lygiai (pagal HN 35:2007 reikalavimus). Projektuojant vidaus kelio (gatvės) elementus numatyti reikiamas priemonės taršos mažinimui (transporto greičio ribojimas, transporto srautų reguliavimas, važiuojamosios dalies dangos parinkimas).

### **Automobilių laikymo vietos**

#### Automobilių laikymo vietų poreikio skaičiavimas:

Ant žemės paviršiaus yra numatytos 90 a/m laikymo vietos.

Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ sklype galima statyti pastatus, kurių suminis prekybos salių plotas (veiklos plotų suma) būtų iki 3000 kv. m. Plataus asortimento prekių prekybos įmonėms parkavimo vietų skaičius nustatomas pagal nuostatą, kad viena parkavimo vieta skiriama 20 kv. m prekybos salės ploto. Atitinkamai, jei bet kuriame iš numatomų statyti pastatų būtų vykdoma specializuota (vienos prekių grupės) prekybos veikla, viena parkavimo vieta skiriama 60 kv. m prekybos salės ploto.

Elektromobilių laikymo vietas (>20% viso kiekio su vietomis jiems pakrauti) tikslinti rengiant statinių statybos projektą

Pastatų projektavimo stadijoje parkavimo vietų kiekis ir išdėstymas gali būti tikslinami.

### **Gaisrinės saugos reikalavimai**

Esami priešgaisriniai hidrantai yra už apie 63-74 m nuo numatomo statyti pastato artimiausio taško (atitinkamai 124-145 m nuo tolimiausio taško), Stonų gatvėje ir Stonų g. bei Vilniaus g. sankryžoje. Rengiant statinių statybos projektą, rengiant lauko vandentiekio dalį, turi būti nustatytas poreikis naujų hidrantų įrengimui pagal pasiekiamumo reikalavimus arba suprojektuojami reikiamos talpos vandens rezervuarai gaisrams gesinti.

Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas: minimalus atstumas tarp esamų bei numatomų statyti statinių ir statinių, esančių gretimuose sklypuose, 6,0 m, priimant I atsparumo ugniai laipsnį (konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos bus įgyvendinami rengiant statinių techninį projektą) (AM ir PAGD prie VRM patv. Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, 2013-12-31, Nr. D1-995/1-312).

## **IŠVADOS**

**Galimo teritorijos vystymo prognozės.** Numatytas detaliojo planavimo tikslas ir numatoma veikla sklype neigiamos įtakos gretimam užstatymui neturės.

Neigiamos teritorijos vystymo prognozės nenumatomos. Gretimas užstatymas neigiamos įtakos numatomam planuojamos teritorijos naudojimui neturi.

### **DETALIOJO PLANO GRAFINĖ DALIS:**

1. „Pagrindinis brėžinys“, M 1:500;
2. „Aprūpinimo inžineriniais tinklais schema“, SŽNS, M 1:500.  
Papildomi brėžiniai:
3. „Transporto judėjimo schema“, M 1:500.
4. „Kelio apsaugos zonos schema“, M 1:1000.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	11	11	DPk