

Žemės sklypo Raseinių r. sav., Ariogalos sen., Plembergo k., Tado Daugirdo g. 2A (unikalus Nr.4400-4657-0747) detaliojo plano koregavimas (Toliau – Projektas)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Planavimo iniciatoriai – UAB Dak projektai

Detaliojo plano rengėjas – UAB „GEOMETRA“, Taikos pr. 88A, LT-51183, Kaunas, Lietuva. Tel.: +370 699 88716.

Planuojamos teritorijos dislokacija – Raseinių r. sav., Ariogalos sen., Plembergo k., Tado Daugirdo g. 2A kad Nr. 7278/0003:23 Verėduvos k.v..

Teritorijų planavimo dokumento tikslai: Koreguoti žemės sklypo Tado Daugirdo g. 2A, Plembergo k., Ariogalos sen., Raseinių r. sav. detalų planą, patvirtintą Raseinių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. balandžio 1 d. įsakymu Nr.(5.3)A1-219 „Dėl žemės sklypo detaliojo plano patvirtinimo“, siekiant pakoreguoti statinių statybos zoną ir nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus.

Teritorijų planavimo dokumento sprendinių svarstymo ir derinimo stadija: sprendinių viešinimas bendrąja teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka, derinimas Teritorijų planavimo komisijoje, ginčių nagrinėjimas.

Teritorijų planavimo dokumento tvirtinimo stadija: tikrinimas valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančioje institucijoje pagal jai priskirtą kompetenciją, tvirtinamas Raseinių rajono savivaldybėje.

Projektas rengiamas vadovaujantis:

- Raseinių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-08-11 įsakymas Nr. A1-827 „Dėl teritorijų planavimo proceso iniciavimo“.
- 2021-09-27 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. SR-603.
- 2021-10-06 Raseinių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus planavimo darbų programa Nr. A1-1094.

- Raseinių rajono savivaldybės administracija 2021-11-30 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG201435.
- Uždaroji akcinė bendrovė „Raseinių vandenys“ 2021-11-22 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG200249.
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos 2021-11-25 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG200657.
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2021-11-23 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG200374.
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2021-11-22 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG200288.
- Telia Lietuva, AB 2021-11-22 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG200216.
- Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos 2021-12-02 Nr. teritorijų planavimo sąlygos REG201717.
- Valstybinė miškų tarnyba 2021-11-23 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG200472.
- Aplinkos apsaugos agentūra 2021-11-26 teritorijų planavimo sąlygos REG200896.
- Uždaroji akcinė bendrovė "Raseinių šilumos tinklai" 2021-11-29 teritorijų planavimo sąlygos REG201130.

II. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

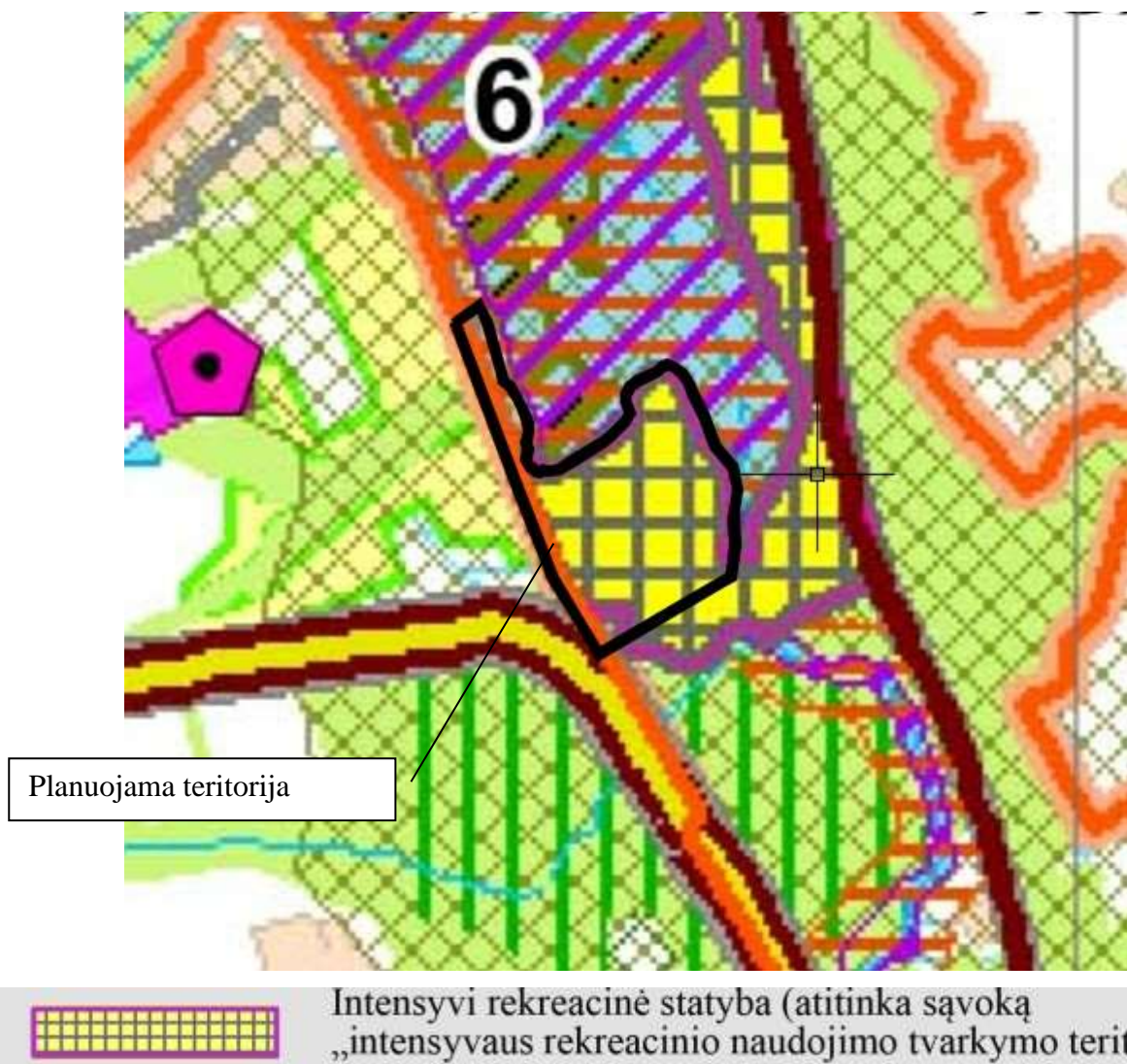
Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, VĮ Registrų centro žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Planuojama teritorija apima žemės sklypą:

Raseinių r. sav., Ariogalos sen., Plembergo k., Tado Daugirdo g. 2A kad Nr. 7278/0003:23 Verėduvos k.v..Planavimo.

Planuojama teritorija patenka į saugomas teritorijas, Dubysos regioninį parką, taip pat į palei Dubysos upę einančias Natura 2000 teritorijas. Kultūros paveldo objektų planuojamoje teritorijoje nėra.

Pagal Dubysos regioninio parko tvarkymo planą teritorija patenka į urbanizuotos rekreacinės aplinkos kraštovaizdžio tvarkymo zoną.



Raseinių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano fragmentas

Vadovaujantis Raseinių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo planu teritorija patenka į intensyvios rekreacijos statybos teritorijas.

INFORMACIJA APIE PLANUOJAMĄ ŽEMĖS SKLYPĄ				
Kadastrinis Nr.	Adresas	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Žemės sklypo naudojimo būdas	Pastatai
7278/0003:23	Raseinių r. sav., Ariogalos sen., Plembergo k., Tado Daugirdo g. 2A	Kita	Rekreacinės teritorijos	Pastatas - Administracinis pastatas (1B2p), unikalus daikto numeris: 7297- 8005-3016; Pastatas - Garažas (2G1p) unikalus daikto numeris: 7297-8005-3027; Pastatas - Sargo namelis

				<p>(3H1m) unikalus daikto numeris: 7297-8005-3038;</p> <p>Pastatas - Sandėlis (4F1p) unikalus daikto numeris: 7297-8005-3049;</p> <p>Pastatas - Kalvė (5G1m) unikalus daikto numeris: 7297-8005-3050;</p> <p>Pastatas - Kompresorinė (7H1p) unikalus daikto numeris: 7297-8005-3062;</p> <p>astatas - Dispečerinė (8H3p) unikalus daikto numeris: 7297-8005-3070;</p> <p>Pastatas - Siurblinė (9H1p) unikalus daikto numeris: 7297-8005-308;</p> <p>Pastatas - Sandėlis-stoginė (6F1p) unikalus daikto numeris: 7297-8005-3092.</p> <p>Kiti inžineriniai statiniai - Kieno statiniai (vandens baseinas-k1, kuro rezervuarai-k2-k7, kanalizacijos šuliniai-3 vnt., kiemo aikštelė-b, tvora-t) unikalus daikto numeris: 7297-8005-3105</p>
--	--	--	--	--

Planuojama teritorija šiaurės ir rytų pusėse pusėse ribojasi su Dubysos upe, vakarų pusėje – su esamu keliu, pietų pusėje – su suformuotu miškų ūkio paskirties sklypu.

Planuojamos teritorijos gretimybės:

Kadastrinis Nr.	Žemės sklypo adresas	Paskirtis	Nuosavybės teisė
7278/0003:175	Raseinių r. sav., Ariogalos sen., Plembergo k.	Miškų ūkio (Ūkinių miškų sklypai)	Nuosavybės teisė: privatus asmuo
7278/0003:181	Raseinių r. sav., Ariogalos sen.,	Žemės ūkio (Kiti žemės ūkio paskirties žemės	Nuosavybės teisė: privatus asmuo

	Plembergo k.	sklypai)	
7278/0003:182	Raseinių r. sav., Ariogalos sen., Plembergo k.	Žemės ūkio (Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai)	Nuosavybės teisė: privatus asmuo
7278/0003:217	Raseinių r. sav., Ariogalos sen., Plembergo k.	Žemės ūkio (Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai)	Nuosavybės teisė: privatus asmuo
7278/0003:218	Raseinių r. sav., Ariogalos sen., Plembergo k.	Žemės ūkio (Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai)	Nuosavybės teisė: privatus asmuo
7278/0003:185	Raseinių r. sav., Ariogalos sen., Plembergo k.	Žemės ūkio (Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai)	Nuosavybės teisė: privatus asmuo
7278/0003:184	Raseinių r. sav., Ariogalos sen., Plembergo k.	Žemės ūkio (Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai)	Nuosavybės teisė: privatus asmuo
7278/0003:200	Raseinių r. sav., Ariogalos sen., Plembergo k.	Žemės ūkio (Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai)	Nuosavybės teisė: privatus asmuo
7278/0003:203	Raseinių r. sav., Ariogalos sen., Plembergo k.	Žemės ūkio (Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai)	Nuosavybės teisė: privatus asmuo
7278/0003:186	Raseinių r. sav., Ariogalos sen., Plembergo k.	Žemės ūkio (Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai)	Nuosavybės teisė: privatus asmuo
-	Upė Dubysa	-	-

Iki žemės sklypo pertvarkymo taikomi žemės naudojimo apribojimai:

Žemės sklypui Raseinių r. sav., Ariogalos sen., Plembergo k., Tado Daugirdo g. 2A taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis)
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis);
- Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis);
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)

III. SPRENDINIAI

Pakoreguoti žemės sklypo Tado Daugirdo g. 2A, Plembergo k., Ariogalos sen., Raseinių r. sav. detalusis planas, patvirtintas Raseinių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. balandžio 1 d. įsakymu Nr.(5.3)A1-219 „Dėl žemės sklypo detaliojo plano patvirtinimo“, pakoreguoti statinių statybos zona ir nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai.

Duomenys apie planuojamus žemės sklypus:

Nr.	Sklypo plotas kv. m.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis/ naudojimo būdas	Statinių aukštis, m	Užstatymas		Apribojimai*
				Tanku - mas %	Intensyvumas %	
1	76717	Kita/ Rekreacinės teritorijos	10	30	100	<p>Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis);</p> <p>Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis);</p> <p>Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis);</p> <p>Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis);</p> <p>Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);</p> <p>Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).</p> <p>Potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, dešimtas skirsnis)</p>

Žemės sklype esantys želdiniai turi būti tvarkomi vadovaujantis Lietuvos Respublikos 2007 m. birželio 28 d. želdynų įstatymo Nr. X-1241 nuostatomis ir jo įgyvendinamaisiais teisės aktais.

Nekilnojamasis kultūros paveldas – planuojama teritorija nepatenka į kultūros paveldo teritorijas.

Inžinerinių komunikacijų prijungimas planuojamas atsižvelgiant į išduotas planavimo sąlygas:

Esant poreikiui techninio projekto metu į nurodomą užstatymo zoną patenkančius inžinerinius tinklus būtina iškelti arba gauti sutikimus pagal techniniu projektui išduotus suinteresuotų institucijų reikalavimus.

Elektros tinklai – planuojamoje teritorijoje yra 10 kV elektros oro linija. Detaliojo plano inžinerinių tinklų brėžinyje yra nurodytos šių tinklų apsaugos zonos. Elektros pajungimas bus sprendžiamas techniniais projektais.

Dujotiekio tinklai – planuojamoje teritorijoje gamtinių dujų tinklų nėra. Dujotiekio pajungimas bus sprendžiamas techniniais projektais.

Ryšiai tinklai – planuojamoje teritorijoje ryšių kabelių linijų nėra. Ryšių tinklų pajungimas bus sprendžiamas techniniais projektais.

Vandentiekio ir nuotekų tinklai – centralizuotų nuotekų bei vandentiekio tinklų planuojamoje teritorijoje nėra. Planuojamoje teritorijoje yra du vandens šuliniai. Aprūpinimą vandeniu spręsti techninio projekto metu, numatant tiekimą iš esamų šulinių (ištirus vandens kokybę bei tiekimo pajėgumus) ir/arba numatyti kitus būdus aprūpinti pastatus bei įrenginius vandeniu. Buitinių nuotekų nuvedimas sprendžiamas techninio projekto metu numatant vietinius valymo įrenginius ar kaupimo rezervuarus, o atsiradus galimybei prisijungti prie centralizuotų tinklų. Kaupimo rezervuarai nebus statomi užliejamose teritorijose. Išvalytos nuotekos nebus išleidžiamos į Dubysos upę.

Šilumos tinklai – planuojamoje teritorijoje nėra šilumos tinklų.

Melioracijos sistemos – planuojama teritorija nemelioruota.

Eksploduojant inžinerinius tinklus privaloma vadovautis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Inžinerinių tinklų sprendiniai (tinklų pajungimas ir naikinimas) bus tikslinami inžinerinių tinklų techninio projekto rengimo metu pagal tinklų savininkų išduotas technines sąlygas.

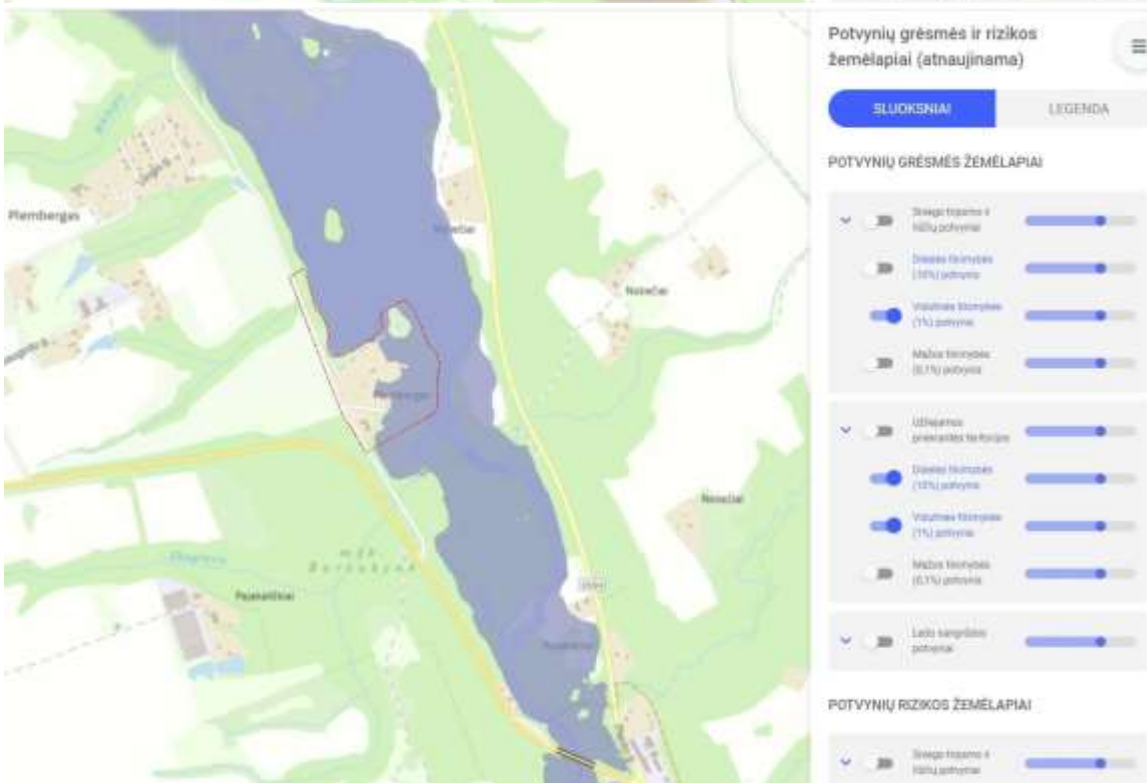
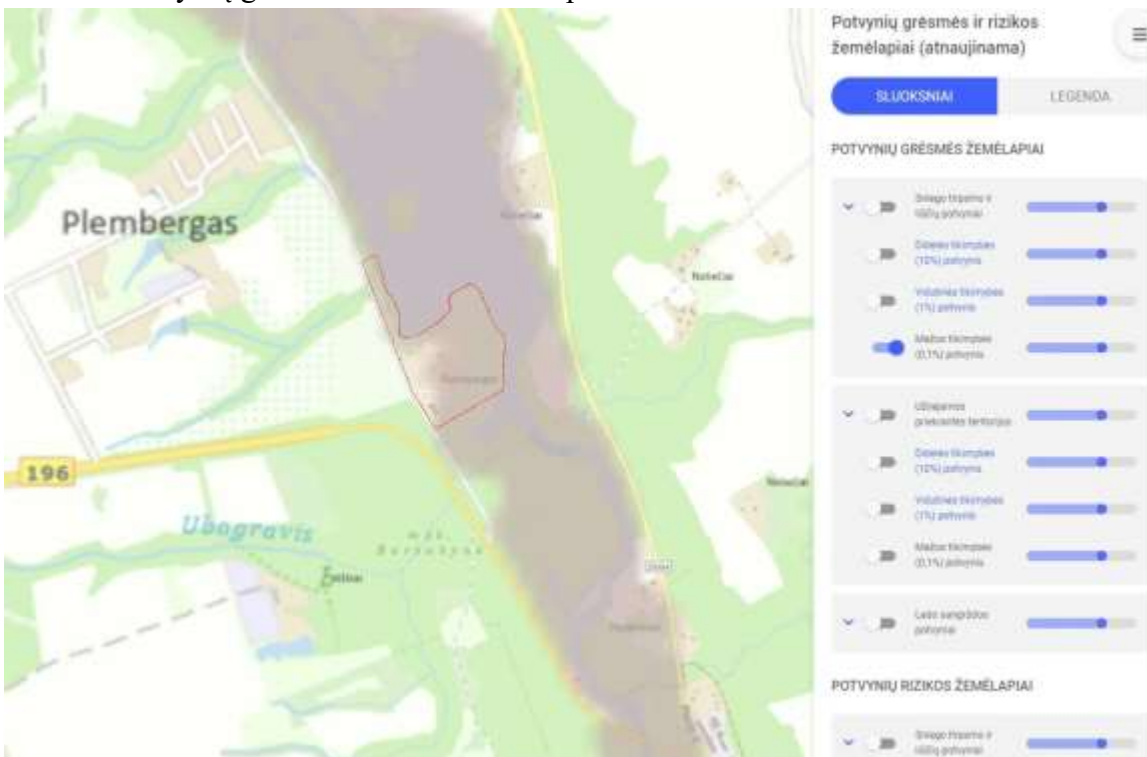
Vadovaujantis Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2004 m. vasario 13 d. įsakymu Nr. V-231 „Dėl Sanitarinės apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ planuojamoje teritorijoje sanitarinės zonos nėra nustatomos.

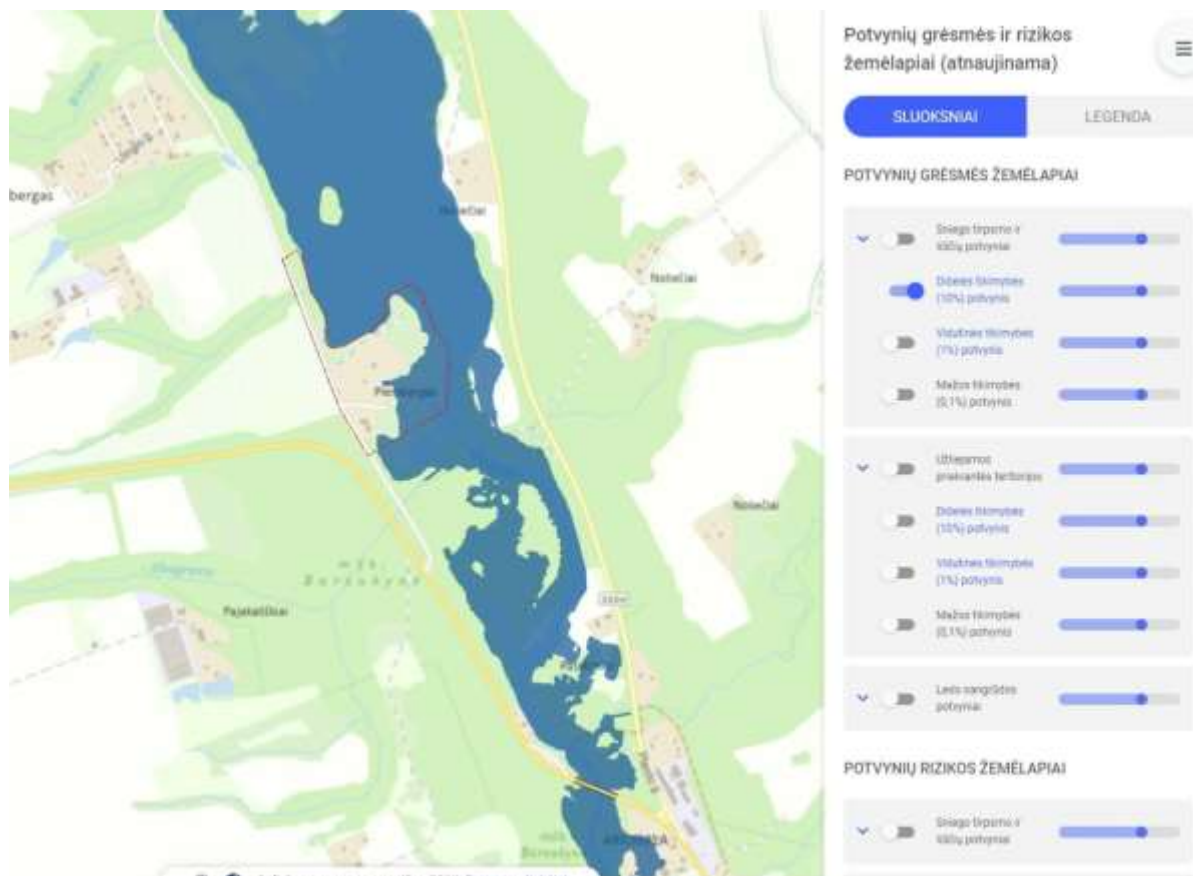
Įvažos į žemės sklypą:

Į planuojama teritoriją patenkama iš pietvakarių pusės. Iš viso planuojami du įvažiavimai/išvažiavimai į teritoriją esamų įvažiavimų vietose, juos platinant iki 5,5 m pločio. Transporto eismo organizavimo sprendiniai, automobilių stovėjimo vietos, vietų dydis, automobilių stovėjimo vietų skaičius, atstumai nuo sklypų ribų bei aplinkinių objektų, įvažiavimo-išvažiavimo vietos bus sprendžiamos techninio projekto metu pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Detaliajame plane statybos zonose statomiems 8,5 m aukščio statiniams turi būti išlaikytas 3 m atstumas nuo sklypo ribos. Aukštesniems kaip 8,5 m statiniams, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas nuo sklypo ribos turi būti didinamas po 0,5 m. detaliojo plano sprendiniuose yra išlaikomi statybos zonų atstumai iki sklypo ribos. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės savininko ar valdytojo raštinį sutikimą.

Teritorijos užliejimo galimybės.
Potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapiai:





Pagal potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapius, pietrytinė planuojamos teritorijos dalis patenka į didelės tikimybės potvynio teritorijas (10 %). pietrytinė planuojamos teritorijos dalis patenka į vidutinės tikimybės potvynio teritorijas (1 %) ir beveik visa teritorija patenka į mažos tikimybės potvynio teritorijas (0,1 %).

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 104 straipsnio 1 punktu, didelės tikimybės potvynių grėsmės teritorijose draudžiama statyti statinius ir įrengti įrenginius, išskyrus sodybos statinius esamose sodybose, hidrotechninius statinius, inžinerinius tinklus ir susisiekimo komunikacijas, aplinkos tyrimų ir stebėjimų įrenginius, kai jie apsaugoti nuo potvynių. Vidutinės tikimybės potvynių grėsmės teritorijose draudžiama: statyti gamybos ir pramonės, kitos (fermų) paskirties pastatus; sandėliavimo paskirties pastatus, jeigu juose laikomos pavojingos medžiagos, statyti gyvenamuosius ir visuomeninės paskirties pastatus, išskyrus atvejus, kai jie apsaugoti nuo potvynių. Mažos tikimybės potvynių grėsmės teritorijose draudžiama: statyti gamybos ir pramonės, kitos (fermų) paskirties pastatus, kuriuose vykdomai veiklai Aplinkos apsaugos įstatymo nustatyta tvarka būtinas taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimas, statyti sandėliavimo paskirties pastatus, jeigu juose laikomos pavojingos medžiagos.

Takai ir aikštelės nebus naudojami užliejimo metu. Automobilių stovėjimo aikštelė turi būti apsaugota nuo potvynių. Automobilių stovėjimo aikštelės įrengimas sprendžiamas techninio projekto metu. Takai patenkantys į didelės tikimybės potvynio grėsmės teritoriją turi būti laidūs vandeniui (sutankinto grunto ir pan.). Planuojamoje teritorijoje numatoma statyti atviro tipo sporto ir renginių aikštelės.

Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Žemės sklype proj. Nr. 1 poilsio namai. Detaliuoju planu nustatoma 10.0 m leistinas pastatų aukštis metrais, projektuojamo sklypo statybos užstatymo riba galima 3,0 m atstumu nuo sklypo ribos didinant pastato aukštingumą nuo 8,50 m užstatymo linija nuo kaimyninių žemės sklypų atitraukiama po 0,5 metro vienam aukščio metrui nuo vidutinės žemės paviršiaus altitudės. Neišlaikant atstumų iki gretimų žemės sklypų ribų būtina gauti gretimų žemės sklypų savininkų sutikimus.

Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. bendrieji reikalavimai“, poilsio pastatams minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius yra 1 vieta kiekvienam kambariui (numerui). Konkretus automobilių vietų poreikis tikslinamas techninio projekto metu pagal pastatų paskirtis.

Detaliajame plane automobilių parkavimo vietos yra sąlyginės, techninio projekto metu konkrečiai veiklai turi būti nustatytas automobilių parkavimo vietų poreikis teisė aktų nustatyta tvarka.

Triukšmo ir taršos reikalavimai:

Konkretūs triukšmo šaltiniai (inžinerinė įranga) bus vertinami rengiant techninį projektą, įranga parenkama vadovaujantis teisės aktais ir esant būtinybei parinktos atitinkamos triukšmą mažinančios priemonės.

Techninio projekto sudėtyje taip pat tikslinamas ir eismo įtakojamas triukšmas, jei jis aktualus greta esantiems gyvenamiesiems/visuomeninės pastatams dėl numatomo privažiavimo kelio pro juos.

Teritorijos apželdinimas:

Numatomas žemės sklypų apželdinimas yra ne mažiau 50 proc., o tai atitinka LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymo Nr. D1-694 nuostatas, pagal kurias turi būti apželdinta ne mažiau kaip 50 % rekreacinės teritorijos sklypo ploto gamtinio karkaso teritorijose.

Priešgaisriniai reikalavimai:

Detaliojo plano koregavimas atliktas vadovaujantis taisyklių „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos respublikos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 20013 m. gruodžio 31 d. Įsakymu Nr. D1-955/1-312 nuostatomis. Šalia planuojamos teritorijos yra upė Dubysa. Techninio projekto metu, projektuojant atskirus pastatus privalo būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai tarp pastatų (sprendžiama techninio projekto metu). Gaisrų gesinimui ir gelbėjimo automobiliams turi būti užtikrinta galimybė iš visu pusių privažiuoti prie pastatų, tai sprendžiama techniniu projektu. Turi būti išlaikomi minimalūs atstumai tarp pastatų pagal jų ugniai atsparumo laipsnį (sprendžiama techninio projekto metu).

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ techninio projekto metu turi būti numatyta:

- 1) Kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų.
- 2) Kelių plotis, bromai turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m.
- 4) Techninis projektas turi atitikti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymo Nr. 1-338 gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus.

Detaliojo plano galiojimo riba sutampa su išorinėmis sklypų ribomis. Sklypų taškų koordinatės, plotai ir kiti išmatavimai pateikti metrais, bus tikslinami atlikus tikslius žemės sklypų kadastrinius

matavimus. Projektas atitinka statybos normas ir taisykles, ekologinius, higienos bei priešgaisrinius reikalavimus. Detalus planas nepažeidžia trečių šalių interesų. Žemės sklypo posūkio kampų koordinatės atitinka gretimų įregistruotų žemės sklypų posūkio kampų koordinatės. Duomenys gauti iš VĮ „Registru centras“. Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės.

Projekto vadovė

Zita Normantienė

Architektas

Mindaugas Bielskus