

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

TURINYS

1. BENDRIEJI DUOMENYS	2
1.1. TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGOS	2
2. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS	3
2.1. PATVIRTINTI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI	3
2.1.1. RASEINIŲ MIESTO BENDROJO PLANO KEITIMAS	3
2.1.2. SPECIALIEJI PLANAI	5
2.1.2.1. Raseinių rajono savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimas (T00076876)	5
2.1.2.2. Raseinių rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano pakeitimo keitimas, T00086947	5
2.1.2.3. Raseinių rajono savivaldybės paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00084197	7
2.1.3. DETALIEJI PLANAI	9
2.1.4. ŽEMĖS VALDOS PROJEKTAI	9
3. SAUGOMOS TERITORIJOS	10
4. PLANUOJAMA TERITORIJA	11
4.1. ĮREGISTRUOTIEJI DUOMENYS	11
4.2. PATVIRTINTU DETALIOJO PLANO DOKUMENTU NUSTATYTI TERITORIJOS APRIBOJIMAI	12
4.3. KITI PLANUOJAMOS TERITORIJOS DUOMENYS	12
4.3.1. ŽEMĖS SERVITUTAI	12
4.3.2. SAUGOTINI ŽELDINIAI	13
4.3.3. TERITORIJOJE ESANTYS STATINIAI	13
4.3.4. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA	13
4.2.5. SUSISIEKIMO SISTEMA	14
5. GRETIMOS TERITORIJOS, KRAŠTOVAIZDIS	14
6. PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI	14
6.1. TERITORIJOS PLANUOJAMI ŽEMĖS SKLYPAI	14
6.1.1. STATYBOS REGLAMENTAI	15
6.1.2. TERITORIJOJE TAIKOMOS IR TIKSLINAMOS SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS (SŽNS)	16
6.2. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS IR VEIKLOS RIBOJIMAI JŲ TERITORIJOSE	19
6.3. SERVITUTAI	22
6.4. NUMATOMA VEIKLA TERITORIJOJE, PASTATŲ PASKIRTYS	23
6.5. ASMENŲ GYVENAMOSIOS APLINKOS APSAUGA	23
6.6. ŽELDINIAI	24
6.7. TERITORIJOS TŪRINĖS IR ERDVINĖS KOMPOZICIJOS FORMAVIMAS	24
6.8. MAŽOSIOS ARCHITEKTŪROS FORMOS-SIMBOLIO ELEMENTAS	24
6.9. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA	25
6.10. TRANSPORTAS	25
6.11. AUTOMOBILIŲ SAUGYKLOS	25
6.12. GAISRINĖS SAUGOS REIKALAVIMAI	26
6.13. IŠVADOS	26
7. DETALIOJO PLANO GRAFINĖ DALIS	26

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



MB STUDIJA "TORRAU", KODAS 304284106, ADRESAS: K. BŪGOS G. 52,

KAUNAS 44230, TEL. NR. +37068714585

Raseinių rajono
savivaldybės
administracijos
direktorius

UAB "LIDL Lietuva"

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/09-TDP.AR

K-VT-72-25-801

1 iš 26

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas – Raseinių miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimas, apimant žemės sklypus esančius Stonų g. 9, Vilniaus g. 111, žemės sklypą unikalus Nr. 4400-6381-1834, bei įsiterpusį valstybinės žemės plotą.

Planavimo pagrindas – Raseinių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas “Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo”, 2025-05-06 Nr. A1-251;

- Dėl Raseinių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. gegužės 6 d. įsakymo Nr.A1-251 „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo“ pakeitimo, 2025-05-15 Nr. A1-272;

- Raseinių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas “Dėl teritorijų planavimo dokumento koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo”, 2025-05-06 Nr. A1-251;

- Iniciavimo sutartis 2025-06-05 Nr. SR-489.

Detaliojo planavimo tikslai – Raseinių miesto centrinės dalies detaliojo plano, patvirtinto Raseinių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2013 m. liepos 29 d. įsakymu Nr.(5.3)A1- 592 „Dėl detaliojo plano patvirtinimo“, koregavimas žemės sklypuose Stonų g. 9 (unikalus Nr. 7263-0007-0038), Vilniaus g. 111 (unikalus Nr. 4400-6381-1634), žemės sklype unikalus Nr. 4400-6381-1834; įsiterpusioje laisvoje valstybinėje žemėje.

Detaliojo planavimo uždaviniai:

1. koreguoti Raseinių miesto centrinės dalies detalųjį planą, patvirtintą Raseinių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2013 m. liepos 29 d. įsakymu Nr.(5.3)A1-592 „Dėl detaliojo plano patvirtinimo“, žemės sklypuose Raseinių r. sav., Raseinių m., Stonų g. 9, Vilniaus g. 111, įsiterpusioje laisvoje valstybinėje žemėje;

2. suformuoti laisvos valstybinės žemės sklypus;

3. vieną suformuotą valstybinės žemės sklypą sujungti su žemės sklypu Stonų g. 9 (unikalus Nr. 7263-0007-0038);

4. du suformuotus valstybinės žemės sklypus sujungti su žemės sklypu Vilniaus g. 111 (unikalus Nr. 4400-6381-1634);

5. vieną suformuotą valstybinės žemės sklypą sujungti su žemės sklypu unikalus Nr. 4400-6381-1834;

6. suformuoti valstybinės žemės sklypą Stonų g. (valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr. 3512 Raseiniai-Paupys-Eržvilkas) rekonstravimui;

7. 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. Konceptija nerengiama, urbanistinė idėja nerengiama, atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai parengti neorganizuojamas. Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo (PŪV PAV) ir poveikio visuomenės sveikatai vertinimo procedūros (PVSV) neatliekamos, kadangi planuojama ūkinė veikla nepatenka į LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo nustatytą veiklų, kurioms privalo būti atliekamos PŪV PAV procedūros, sąrašą.


1.1. TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGOS

AB “Energijos skirstymo operatorius”, 2025-06-09 Nr. REG36616416.

Lietuvos kariuomenė, 2025-06-10 Nr. REG36633996.

Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos, 2025-06-16 Nr. REG36977072.

Raseinių rajono savivaldybės administracija, 2025-06-11 Nr. REG36734388.

RENGĖJAS	ORGANIZATORIUS	INICIATORIUS	PROJEKTO VADOVAS	DOKUMENTO ŽYMUO	PSL
 MB STUDIJA “TORRAU”, KODAS 304284106, ADRESAS: K. BŪGOS G. 52, KAUNAS 44230, TEL. NR. +37068714585	Raseinių rajono savivaldybės administracijos direktorius	UAB “LIDL Lietuva”	Marius Torrau PV atestato Nr. A1097	2025/09-TDP.AR K-VT-72-25-801	2 iš 26

AB "Telia Lietuva", 2025-06-10 Nr. REG36640364.

Akcinė bendrovė "Via Lietuva", 2025-06-12 Nr. REG36774856.

Uždaroji akcinė bendrovė "Raseinių vandenys", 2025-06-19 Nr. REG37196924.

2. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

2.1. PATVIRTINTI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI

2.1.1. RASEINIŲ MIESTO BENDROJO PLANO KEITIMAS

Planuojama teritorija Raseinių miesto bendrojo plano keitimo (TPD reg. Nr. T00095161), patvirtinto Raseinių rajono savivaldybės tarybos 2024-12-18 sprendimu Nr. TS-389 "Dėl Raseinių miesto teritorijos bendrojo plano keitimo patvirtinimo", sprendiniuose yra pagrindinio centro funkcinėje zonoje (GC_U_2). Galimi teritorijos naudojimo tipai: mišri centro teritorija (GC), inžinerinės infrastruktūros teritorija (TI). Galimos žemės naudojimo paskirtys: kitos paskirties žemė (KT), koncervacinės paskirties žemė (C). Galimi žemės naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1); daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); komercinės paskirties objektų teritorijos (K); visuomeninės paskirties teritorijos (V); susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1); rekreacinės teritorijos (R); kultūros paveldo objektų sklypai (C2); bendro naudojimo teritorijos (B); atskirųjų želdynų teritorijos (E); susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoms (G1):

- didžiausias leistinas pastatų aukštis - 12 m.;

- didžiausias leistinas aukštų skaičius - 3 a;

- užstatymo tipas - perimetrinis, sodybinis užstatymas;

- didžiausios leistinos žemės sklypų užstatymo reikšmės nustatomos pagal STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai".

G2, K, V, I1, R, C2 teritorijoms:

- didžiausias leistinas pastatų aukštis - 16 m.;

- didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis UT - 60%;

- didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas UI - 2,4 (Utt (I1) - 7);

- didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius - 4 a.

- užstatymo tipas - perimetrinis, laisvo planavimo, atskirai stovintys pastatai;

Raseinių miesto bendrojo plano keitimo sprendinių aiškinamajame rašte nurodyta: "Rengiamo Raseinių miesto bendrojo plano keitimo sprendiniai keičia Didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo Raseinių mieste specialiojo plano sprendinius, kuomet bus patvirtintas ir įsigaliojęs Raseinių miesto bendrojo plano keitimas, tuomet Didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo Raseinių mieste specialiojo plano sprendiniai nebegalios."

Reikalavimai prekybos įmonių išdėstymui:

Funkcinės zonos pavadinimas	Maksimalus mažmeninės prekybos įmonės bendras plotas, m ²	Reikalavimai
Pagrindinio centro zona GC_U_2	2500	Galima esamų mažmeninės prekybos įmonių pastatų renovacija/ rekonstrukcija ar naujų statyba, esamų griovimas. Planuojamų prekybos pastatų turinė išraiška turi atitikti bendrojo plano koncepcijoje nustatytus urbanistinius miesto formavimo principus vadovaujantis II alternatyvos konceptualiaisiais sprendiniais koncepcijos aiškinamojo rašto 4.1 poskyris). Pareikalavus Savivaldybės Vyr. architektui, planuojamo

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



MB STUDIJA "TORRAU", KODAS 304284106, ADRESAS: K. BŪGOS G. 52,

KAUNAS 44230, TEL. NR. +37068714585

Raseinių rajono savivaldybės administracijos direktorius

UAB "LIDL Lietuva"

Marius Torrau PV atestato Nr. A1097

2025/09-TDP.AR

K-VT-72-25-801

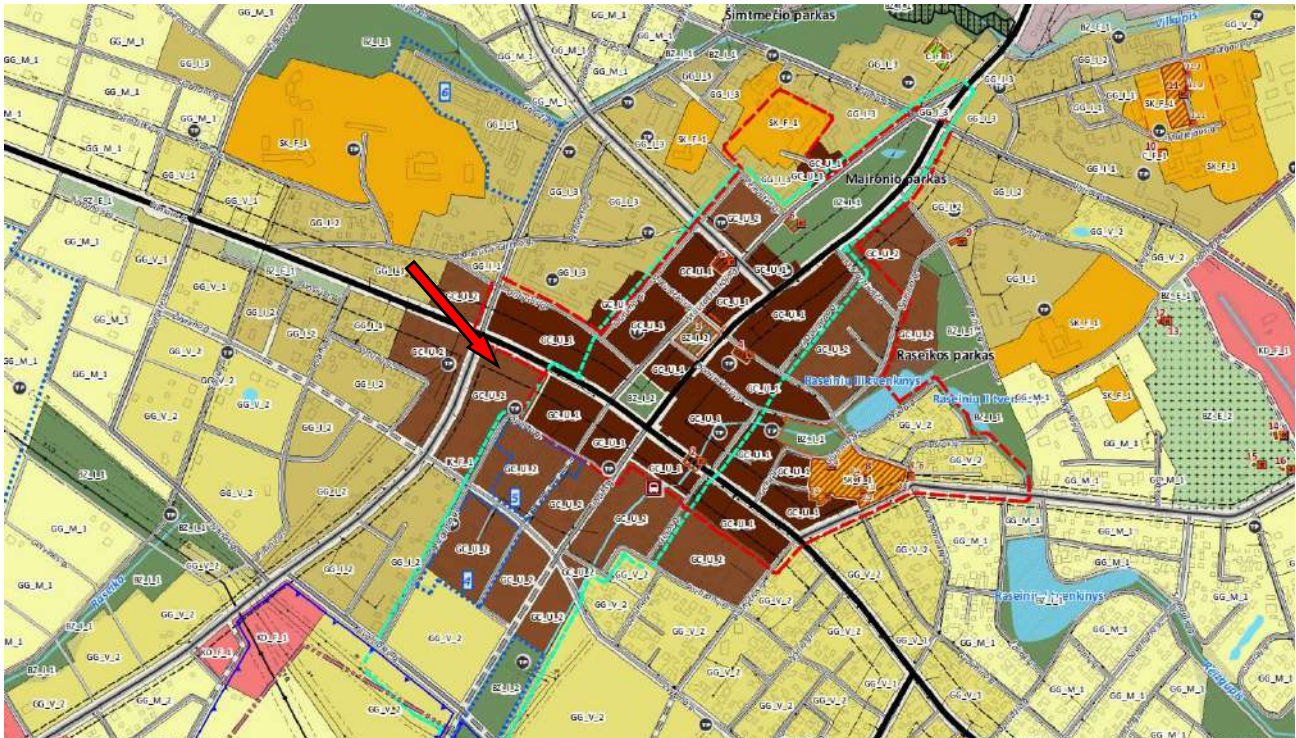
3 iš 26

	objekto atitikti architektūros kokybės keliamiems kriterijams, turi būti svarstoma Regioninės architektūros taryboje.
--	---

Atskirose miesto dalyse diferencijuojamas išorinės reklamos dydis:

- Pagrindinio miesto centro zonoje vienos plokštumos plotas ne didesnis nei 15 m², ilgiausios išorinės reklamos konstrukcijos kraštinė ne didesnė nei 5 m.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštarauja bendrojo planavimo dokumento sprendiniams.



Teritorijos Nr.	Funkcinė zona	Galimi teritorijos naudojimo tipai	Galimos žemės naudojimo paskirtys	Galimi žemės naudojimo būdai	Leistinas didžiausias pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis (UT), %	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (U) ar užstatymo tūrio tankis (Utt)	Leistinas didžiausias pastatų aukštų skaičius	Užstatymo tipas
GC_U_2	Pagrindinio miesto centro zona	GC; TI	KT; C	G1	12	(1)*	(1)*	3	Perimetrisinis užstatymas, sodybinis užstatymas
				G2, K(8), V, I1, R, C2(2)	16(2)	60(2)	U1-2,4(2); Utt (11)-7	4(2)	Perimetrisinis užstatymas, laisvo planavimo užstatymas, atskirai stovintys pastatai
				B, E, I2	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



Teritorijos plėtojimo būdas

Kiti reglamentai

Modernizavimas, konversija, saugojimas, nauja plėtra

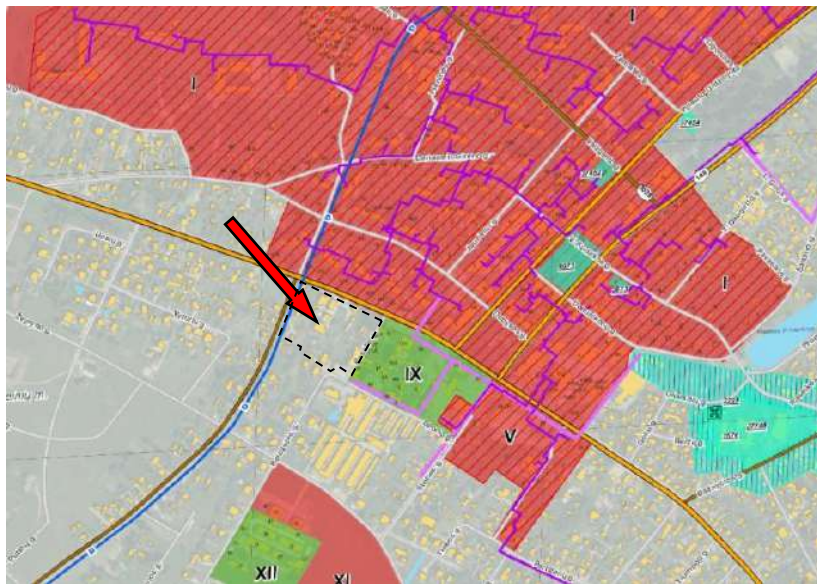
- 1-Vienbučio (vieno buto) ir dvibučio (dviejų butų) gyvenamojo pastato ar sublokuotų gyvenamųjų pastatų didžiausios leistinos žemės sklypų užstatymo reikšmės nustatomos pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“.
- 2 - Nauji statiniai konservacinės paskirties žemėje statiniai gali būti statomi jei jie numatyti saugomų teritorijų planavimo ar kituose (saugomų objektų, teritorijų apsaugos, tvarkymo) dokumentuose. Tokiais atvejais užstatymo parametrai parenkami individualiai. Kitais atvejais užstatymo parametrai yra nustatyti bendrai, bet negali prieštarauti NKPAJ nuostatom.
- 3 - Gali būti statomi pastatai ir kiti statiniai reikalingi tik tiesioginei žemės sklypų funkcijai vykdyti pagal nustatytą žemės naudojimo paskirtį ir būdą (pvz. atskirųjų želdynų teritorijose - tualetai, stoginės, pavėsinės ir pan.). Tokiais atvejais užstatymo parametrai parenkami individualiai.
- 8 - keičiant žemės paskirtį, naudojimo būdą į komercinės paskirties objektų teritorijas, būtina rengti detaliuosius planus.

1 pav. Raseinių miesto bendrojo plano keitimo ištrauka

2.1.2. SPECIALIEJI PLANAI

2.1.2.1. Raseinių rajono savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimas (T00076876)

Raseinių rajono savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo, patvirtinto 2015-08-27 Raseinių r. sav. tarybos sprendimu TS-266, sprendiniuose planuojama teritorija patenka į necentralizuoto šilumos tiekimo zoną.



2 pav. Raseinių rajono savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo ištrauka

2.1.2.2. Raseinių rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano pakeitimo keitimas, T00086947

Raseinių rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano pakeitimo keitimo, patvirtinto 2021-10-28 Raseinių r. sav. tarybos sprendimu, sprendiniuose planuojama

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL

TR
TORRAU
STUDIO

MB STUDIJA "TORRAU", KODAS 304284106, ADRESAS: K. BŪGOS G. 52,
KAUNAS 44230, TEL. NR. +37068714585

Raseinių rajono
savivaldybės
administracijos
direktorius

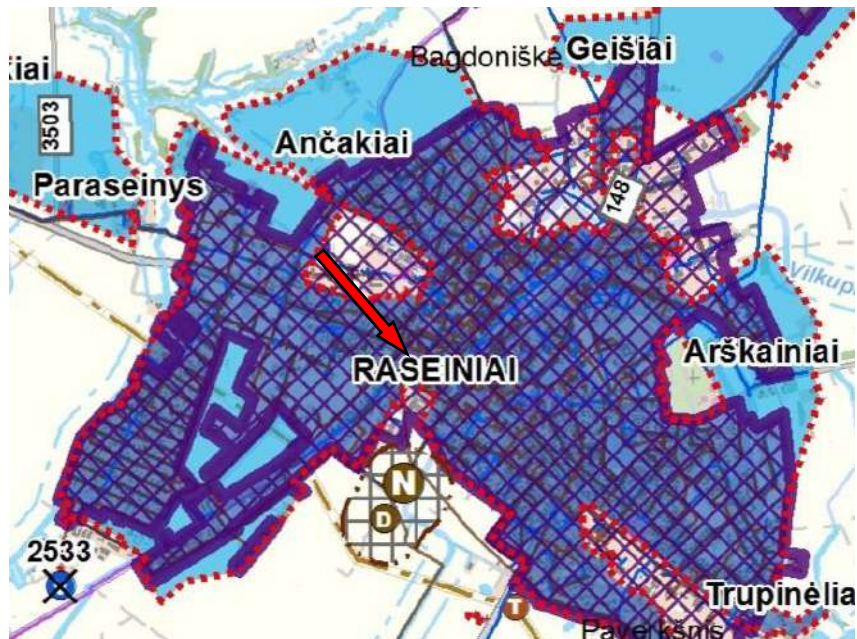
UAB "LIDL Lietuva"

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/09-TDP.AR
K-VT-72-25-801

5 iš 26

teritorija patenka į Raseinių aglomeraciją, viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritoriją, centralizuotasis geriamojo vandens tiekimas ir centralizuotasis arba individualus nuotekų tvarkymas.



SUTARITINIAI ŽYMĖJIMAI

--- Viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorija

Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo būdas

- centralizuotasis geriamojo vandens tiekimas ir centralizuotasis arba individualusis nuotekų tvarkymas
- centralizuotasis geriamojo vandens tiekimas ir centralizuotasis arba individualusis nuotekų tvarkymas urbanizuojamose teritorijose
- individualusis geriamojo vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas

Raseinių aglomeracija

Vandenvietė

- esama
- planuojama naikinti
- rezervinė
- planuojama

Nuotekų valymo įrenginiai

- nuotekų valymo įrenginiai
- perteklinio dumblo sausinimo ir kaupimo aikštelė
- neveikiantys, nebaigta statyba
- planuojami

RENGĖJAS

TORRAU
STUDIO

MB STUDIJA "TORRAU", KODAS 304284106, ADRESAS: K. BŪGOS G. 52,
KAUNAS 44230, TEL. NR. +37068714585

ORGANIZATORIUS

Raseinių rajono
savivaldybės
administracijos
direktorius

INICIATORIUS

UAB "LIDL Lietuva"

PROJEKTO VADOVAS

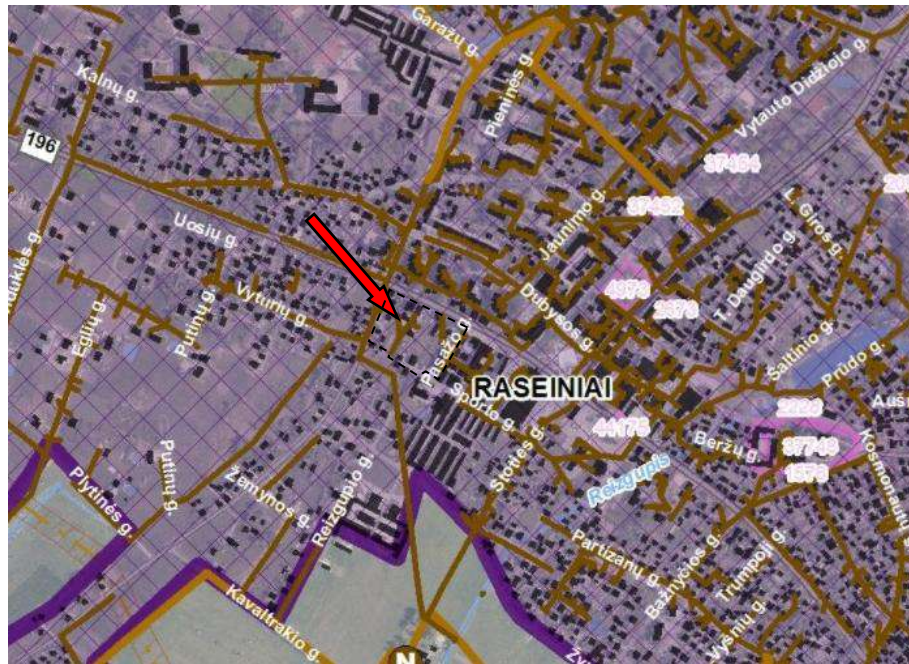
Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

DOKUMENTO ŽYMUO


2025/09-TDP.AR
K-VT-72-25-801

PSL.





6 iš 26






SUTARITINIAI ŽYMĖJIMAI

 Raseinių aglomeracija

Nuotekų tvarkymo infrastruktūra

-  esami
-  perteklinio dumblo sausinimo ir kaupimo aikštelė
-  nuotekų siurblinė
-  individualus valymo įrenginys / kaupimo rezervuaras

Tinklai

-  esami savitakiniai
-  esami slėginiai
-  planuojami

3 pav. Raseinių rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano pakeitimo keitimo ištrauka.

2.1.2.3. Raseinių rajono savivaldybės paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00084197

Raseinių rajono savivaldybės paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirtinto 2019-12-19 Raseinių r. sav. tarybos sprendimu TS-370, sprendiniuose planuojama teritorija patenka į paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų vystymo teritoriją. Šalia teritorijos yra planuojami paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai, teritorija patenka į planuojamų paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų nuotėkio baseiną Nr. 1.5.

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



Raseinių rajono
savivaldybės
administracijos
direktorius

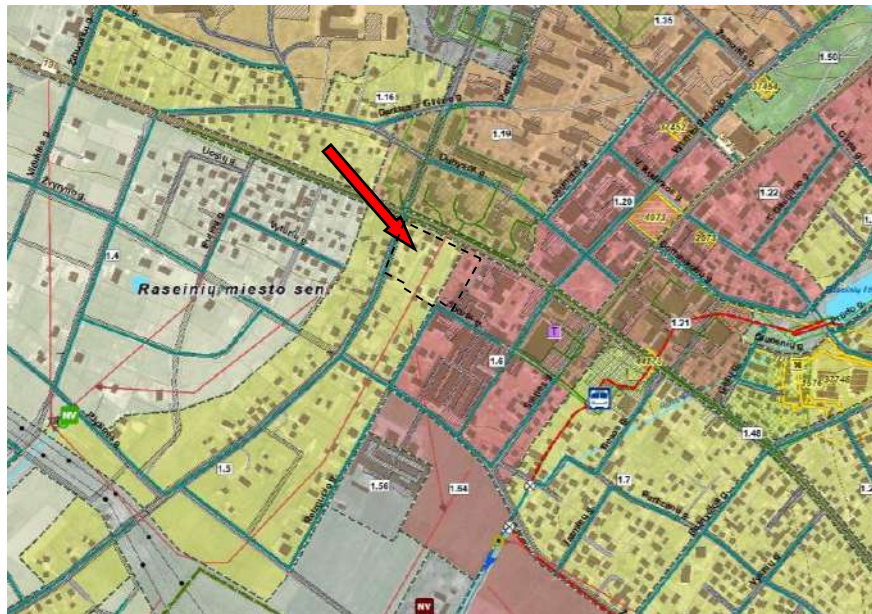
UAB "LIDL Lietuva"

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/09-TDP.AR

K-VT-72-25-801

7 iš 26



INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

PAVIRŠINIŲ (LIETAUS) NUOTEKŲ TVARKYMO INFRASTRUKTŪRA

-  Paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų vystymo teritorija
-  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
-  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
-  Esamas melioracijos griovys
-  Esamas melioracijos rinktavas

4 pav. Raseinių rajono savivaldybės paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano ištrauka.

Kitų Raseinių miesto ir rajono savivaldybės teritorijos specialiųjų planų sprendinių planuojamoje bei nagrinėjamoje teritorijoje nėra.

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL

TR
TORRAU
STUDIO

Raseinių rajono
savivaldybės
administracijos
direktorius

UAB "LIDL Lietuva"

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/09-TDP.AR

K-VT-72-25-801

8 iš 26

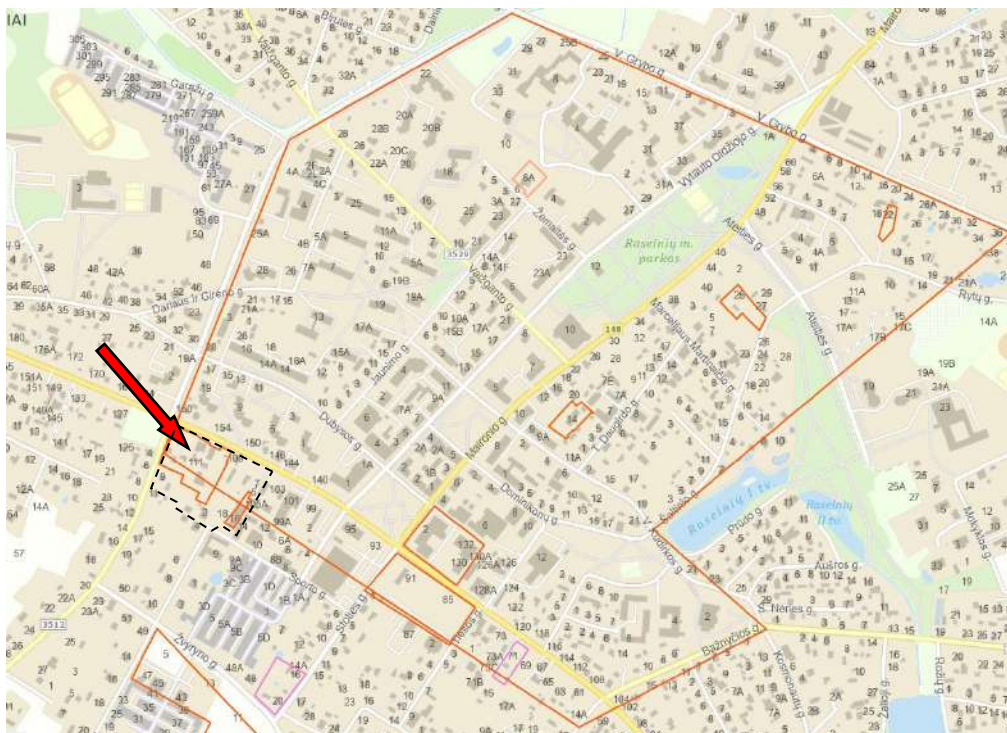
2.1.3. DETALIEJI PLANAI

Nagrinėjamoje teritorijoje parengti ir patvirtinti šie detalieji planai:

DP-1. Raseinių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-05-14 Nr. M-333 potvarkiu “Dėl detaliojo plano korektūros tvirtinimo”, patvirtintas detalusis planas “Raseinių miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimas, žemės sklypuose 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” (T00090940).

DP-2. Raseinių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2013-07-29 įsakymu Nr.(5.3)A1-592 „Dėl detaliojo plano patvirtinimo“ patvirtintas “Raseinių miesto centrinės dalies detalusis planas” (T00070479).

DP-3. Raseinių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-07-15 Nr. M-480 potvarkiu “Dėl detaliojo plano korektūros tvirtinimo”, patvirtintas detalusis planas “Raseinių miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Raseinių m., Sporto g. 16 ir Pasažo g. 1” (T00094643).



5 pav. TPDR žemėlapis ištrauka. Patvirtinti detalieji planai.

2.1.4. ŽEMĖS VALDOS PROJEKTAI

Nagrinėjamoje teritorijoje nėra patvirtintų žemės valdos projektų.

RENGĖJAS

TORRAU
STUDIO

MB STUDIJA “TORRAU”, KODAS 304284106, ADRESAS: K. BŪGOS G. 52,
KAUNAS 44230, TEL. NR. +37068714585

ORGANIZATORIUS

Raseinių rajono
savivaldybės
administracijos
direktorius

INICIATORIUS

UAB “LIDL Lietuva”

PROJEKTO VADOVAS

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

DOKUMENTO ŽYMUO

2025/09-TDP.AR
K-VT-72-25-801

PSL

9 iš 26



6 pav. ŽPDRIS žemėlapis ištrauka. Patvirtinti žemės valdos projektai.

3. SAUGOMOS TERITORIJOS

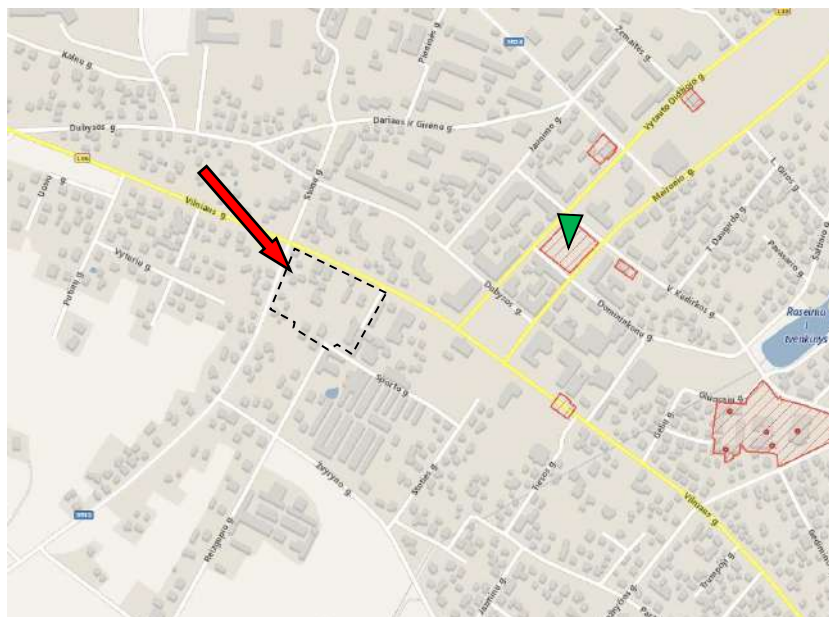
Planuojama ir nagrinėjama teritorija į saugomas teritorijas ar jų buferines zonas nepatenka.

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

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

Planuojama ir nagrinėjama teritorija į gamtinio karkaso teritoriją nepatenka.

Artimiausia NKV teritorija - Paminklas "Žemaitis" (kodas 4973) apytikriai už 300 m į šiaurės rytus nuo nagrinėjamos teritorijos;



7 pav. KVR kadastro ištrauka

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL

TORRAU
STUDIO

MB STUDIJA "TORRAU", KODAS 304284106, ADRESAS: K. BŪGOS G. 52,
KAUNAS 44230, TEL. NR. +37068714585

Raseinių rajono
savivaldybės
administracijos
direktorius

UAB "LIDL Lietuva"

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/09-TDP.AR

K-VT-72-25-801

10 iš 26

4. PLANUOJAMA TERITORIJA

Detaliojo plano koregavimu planuojama suformuoti laisvos valstybinės žemės sklypus; vieną suformuotą valstybinės žemės sklypą sujungti su žemės sklypu Stonų g. 9 (unikalus Nr. 7263-0007-0038); du suformuotus valstybinės žemės sklypus sujungti su žemės sklypu Vilniaus g. 111 (unikalus Nr. 4400-6381-1634); vieną suformuotą valstybinės žemės sklypą sujungti su žemės sklypu unikalus Nr. 4400-6381-1834; suformuoti valstybinės žemės sklypą Stonų g. (valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr. 3512 Raseiniai-Paupys-Eržvilkas) rekonstravimui; nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą bei statybos reglamentus.

4.1. ĮREGISTRUOTIEJI DUOMENYS

Naudojimo paskirtis, būdas

Planuojamų žemės sklypų pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, būdas						
Adresas	Pertvarkomo sklypo kadastro Nr.	Unikalus Nr.	Plotas, ha	Pagrind. ž. naud. pask.	Būdas	Savininkas
Raseiniai, Vilniaus g. 111	7263/0007:393	4400-6381-1634	0,7081	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos	UAB "LIDL Lietuva"
Raseiniai	7263/0007:392	4400-6381-1834	0,0124	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	UAB "LIDL Lietuva"
Raseiniai, Stonų g. 9	7263/0007:38	7263-0007-0038	0,1707	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privatūs asmenys V. T, S. T

Žemės sklypuose nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Skil. Kad. Nr.	Erdv. kodas	Skyr. Nr.-skirsn.Nr.	Apribojimo pavadinimas (pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą)	Teritorijos unikalus Nr.	Plotas, ha	Statusas
:393	101	III-11	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos	100345926	0,0015	Įregistruota
	102	III-2	Kelių apsaugos zonos	100702111	0,4462	Įregistruota
	102	III-2	Kelių apsaugos zonos	100700735	0,1026	Įregistruota
	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	100124607	0,0001	Įregistruota
	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	100108205	0,0119	Įregistruota
	149	III-10	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos	100347329	0,0016	Įregistruota
	149	III-10	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos	100345847	0,0517	Įregistruota
	149	III-10	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos	100345812	0,0072	Įregistruota
	149	III-10	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos	100345620	0,0090	Įregistruota
:392	101	III-11	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos	100345926	0,0001	Įregistruota

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



Raseinių rajono savivaldybės administracijos direktorius

UAB "LIDL Lietuva"

Marius Torrau PV atestato Nr. A1097

2025/09-TDP.AR

K-VT-72-25-801

11 iš 26

Žemės sklypuose nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos						
Skil. Kad. Nr.	Erdv. kodas	Skyl. Nr.-skirsn.Nr.	Apribojimo pavadinimas (pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą)	Teritorijos unikalūs Nr.	Plotas, ha	Statusas
	102	III-2	Kelių apsaugos zonos	100702111	0,0098	Įregistruota
	102	III-2	Kelių apsaugos zonos	100700735	0,0124	Įregistruota
	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	100124607	0,0020	Įregistruota
	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	100086248	0,0002	Įregistruota
	149	III-10	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos	100347329	0,0022	Įregistruota
:38	149	III-10	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos	-	0,0023	Neįregistruota
	101	III-11	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos	100346006	0,0002	Įregistruota
	102	III-2	Kelių apsaugos zonos	100700735	0,0721	Įregistruota
	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	100124607	0,0036	Įregistruota
	149	III-10	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos	100345847	0,0024	Įregistruota

4.2. PATVIRTINTU DETALIOJO PLANO DOKUMENTU NUSTATYTI TERITORIJOS APRIBOJIMAI

Teritorijai nėra nustatytų apribojimų iš aplinkinėse teritorijose rengtų ir patvirtintų detaliojo planavimo dokumentų.

Raseinių miesto centrinės dalies patvirtintu detalioju planu nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai ir statybos režimas:


skil. Nr. [dabartinis adresas]	skil. Plotas [jreg.pl], m ²	žemės naudojimo		užstat. tankis, %	užstat. Intensyvumas	aukštis, m		stat. aukštų sk.	užstat. tipas
		paskirtis	būdas / pobūdis			nuo ž. pav.	altitudė		
1 [Stonų g. 9]	1706 [1707]	KT	G/G1	25	0,4	12	86,00	1-3	sodybinis

Raseinių miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimo, žemės sklypuose 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 teritorijos naudojimo reglamentai ir statybos režimas:

skil. Nr. [dabartinis adresas]	skil. plotas, m ²	Terit. naud. tipas	žemės naudojimo		užstat. tankis, %	užstat. Intensyvumas	aukštis, m		stat. aukštų sk.	užstat. tipas
			paskirtis	būdas / pobūdis			nuo ž. pav.	altitudė		
1 [Vilniaus g. 111]	7081	PA	KT	K	65	1,2	15	104,00	3	Laisvo planavimo
2 [kad Nr.7263/0007:392]	124	TK	KT	I2	-	-	-	Žemės pav. alt (88,00 - 90,00)	-	-

4.3. KITI PLANUOJAMOS TERITORIJOS DUOMENYS

4.3.1. ŽEMĖS SERVITUTAI

RENGĖJAS	ORGANIZATORIUS	INICIATORIUS	PROJEKTO VADOVAS	DOKUMENTO ŽYMUO	PSL
 MB STUDIJA "TORRAU", KODAS 304284106, ADRESAS: K. BŪGOS G. 52, KAUNAS 44230, TEL. NR. +37068714585	Raseinių rajono savivaldybės administracijos direktorius	UAB "LIDL Lietuva"	Marius Torrau PV atestato Nr. A1097	2025/09-TDP.AR K-VT-72-25-801	12 iš 26

Žemės sklypuose registruoti servitutai:

Skypo Kad. Nr.	Turinys	Plotas, ha	Statusas
7263/0007:393	-	-	-
7263/0007:392	-	-	-
7263/0007:38	Kelio servitutas (tarnaujantis); Teisė naudotis keliu, einančiu per šių bendrasavininkų sklypą (Įregistravimo pagrindas: 2000-07-25 Apskritis viršinininko įsakymas Nr. 02-08-5709)	-	įregistruotas

4.3.2. SAUGOTINI ŽELDINIAI

Patvirtintu detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra nustatyta ir registruota.

4.3.3. TERITORIJOJE ESANTYS STATINIAI

Žemės sklypuose įregistruoti statiniai:

Žemės sklypuose įregistruoti statiniai					
Skypo Kad. Nr.	Pavadinimas	Unikalus daikto numeris	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Žymėjimas plane	Plotas, m ²
7263/0007:393	-	-	-	-	-
7263/0007:392	-	-	-	-	-
7263/0007:38	Pastatas - Gyvenamas namas	7294-7003-0016	Vienbučių	1A1m	61,05
	Pastatas - Ūkinis pastatas	7294-7003-0027	Pagalbinio ūkio	2I1m	46,39
	Pastatas - Kiemo rūšys	7294-7003-0038	Pagalbinio ūkio	3I1b	21,33
	Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai (Šulinys, tvora, kiemo aikštelė, lauko tualetas, stoginė-6I1m)	7294-7003-0049	Kitos paskirties	-	-

4.3.4. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Greta planuojamos teritorijos yra įrengti centralizuoti vandentiekio, buitės nuotekų, lietaus nuotekų, elektros, ryšių tinklai. Planuojamoje teritorijoje, sklype kad. Nr. 7263/0007:393, esančius susidėvėjusius inžinerinius tinklus numatoma panaikinti arba (esant galimybei) rekonstruoti. Sprendiniai bus tikslinami rengiant pastatų statybos projektą pagal statybos projektui išduotas technines sąlygas.

Esami priešgaisriniai hidrantai yra už ~8-20 m nuo planuojamos teritorijos artimiausio taško.

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



Raseinių rajono
savivaldybės
administracijos
direktorius

UAB "LIDL Lietuva"

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/09-TDP.AR

K-VT-72-25-801

13 iš 26

4.2.5. SUSISIEKIMO SISTEMA

Į planuojamos teritorijos esamus sklypus patenkama iš Stonų g. (B kategorijos gatvė, rajoninio kelio Nr. 3512 Raseiniai-Paupys-Eržvilkas ruožas) ir Vilniaus g. (B kategorijos gatvė, krašto kelio Nr. 196 Ariogala-Raseiniai-Kryžkalnis ruožas).

5. GRETIMOS TERITORIJOS, KRAŠTOVAIZDIS

Planuojami žemės sklypai ribojasi:

- vakaruose su Stonų gatve /rajoninis kelias Nr. 3512, Raseiniai-Paupys-Eržvilkas, kad Nr. 7263/7001:6, ir žemės sklypais nesuformuota valstybine žeme.
- šiaurėje su Vilniaus gatve / krašto kelias Nr. 196, Ariogala-Raseiniai-Kryžkalnis, kad Nr. 7263/7001:4 ir žemės sklypais nesuformuota valstybine žeme.
- rytuose su įregistruotu privačia ir valstybės teise valdomo kitos paskirties, gyvenamųjų teritorijų, mažaukščių gyvenamųjų namų statybos žemės sklypu, Vilniaus g. 109, kad. Nr. 7263/0007:211.
- pietuose su įregistruotu privačiu kitos paskirties, gyvenamųjų teritorijų, mažaukščių gyvenamųjų pastatų statybos žemės sklypu Reizgupio g. 2 kad. Nr. 7263/0007:90; su įregistruotu privačia ir valstybės teise valdomo kitos paskirties, gyvenamųjų teritorijų, mažaukščių gyvenamųjų pastatų statybos žemės sklypu Stonų g. 11 kad. Nr. 7263/0007:278
- su tarp sklypų kad. Nr. 7263/0007:393 ir kad. Nr. 7263/0007:38 įsiterpusia žemės sklypais nesuformuota laisva valstybine žeme.

Užstatymas:

Vietovėje susiformavęs užstatymas yra pakankamai chaotiškas, nėra tolygaus ištisinio, perimetrinio užstatymo charakterio. Vilniaus g. užstatymas atkarpoje tarp Stonų ir Vytauto Didžiojo gatvių formuojamas mažo tūrio vienbučiais bei nedidelio mastelio daugiabučiais gyvenamaisiais bei komercinės paskirties pastatais. Pietinėje Vilniaus gatvės pusėje užstatymo pastatais atstumas nuo važiuojamosios kelio dalies yra nuo 6,6 m iki 25,3 m. Šiaurinėje Vilniaus gatvės pusėje užstatymas susiformavęs labai arti gatvės - 5-10 m nuo važiuojamosios dalies krašto. Stonų g. užstatymas retas, formuojamas mažo tūrio individualiais pastatais.

6. PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI

Detalioju planu koreguojamas Raseinių miesto centrinės dalies detalusis planas, apimant žemės sklypus esančius Stonų g. 9, Vilniaus g. 111, žemės sklypą unikalus nr. 4400-6381-1834, bei įsiterpusį valstybinės žemės plotą.

6.1. TERITORIJOS PLANUOJAMI ŽEMĖS SKLYPAI

Planuojamą teritoriją sudaro:

Sklypas Nr. 1:

- žemės sklypas (kadastro Nr. 7263/0007:393) Raseiniai, Vilniaus g. 111 (brėžinyje pažymėta "a");
- du suformuoti laisvos valstybinės žemės sklypai (brėžinyje pažymėta "b", "c");

Sklypas Nr. 2, Nr. 3:

- žemės sklypas (kadastro Nr. 7263/0007:392) Raseiniai (brėžinyje pažymėta "d");
- suformuotas laisvos valstybinės žemės sklypas (brėžinyje pažymėta "e");
- sujungiama į tarpinį sklypą (brėžinyje pažymėta "f"), kuris padalinamas į sklypą Nr. 2 ir Nr. 3.

Sklypas Nr. 4:

- žemės sklypas (kadastro Nr. 7263/0007:38) Raseiniai, Stonų g. 9 (brėžinyje pažymėta "g");
- suformuotas laisvos valstybinės žemės sklypas (brėžinyje pažymėta "h").

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



MB STUDIJA "TORRAU", KODAS 304284106, ADRESAS: K. BŪGOS G. 52,

KAUNAS 44230, TEL. NR. +37068714585

Raseinių rajono
savivaldybės
administracijos
direktorius

UAB "LIDL Lietuva"

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/09-TDP.AR

K-VT-72-25-801

14 iš 26

Skil. Nr.	Sklypo plotas, ha	Naudojimo tipas	Pagr. žemės naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdai
1	~7300	PA – paslaugų teritorija	KT - kita	K – komercinės paskirties objektų teritorijos 100%
2	~137	TK - inžinerinės infrastruktūros koridorius	KT - kita	I2 - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos 100%
3	~136	TK - inžinerinės infrastruktūros koridorius	KT - kita	I2 - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos 100%
4	~1865	GG - gyvenamoji teritorija	KT - kita	G1 - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos 100%
Naujai suformuoti laisvos valstybinės žemės sklypai (tarpinei registracijai)				
b	~189	PA – paslaugų teritorija	KT - kita	K – komercinės paskirties objektų teritorijos 100%
c	~30	PA – paslaugų teritorija	KT - kita	K – komercinės paskirties objektų teritorijos 100%
e	~149	TK - inžinerinės infrastruktūros koridorius	KT - kita	I2 - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos 100%
h	~158	GG - gyvenamoji teritorija	KT - kita	G1 - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos 100%
Naujai suformuoti tarpiniai žemės sklypai (tarpinei registracijai)				
f	~273	TK - inžinerinės infrastruktūros koridorius	KT - kita	I2 - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos 100%

6.1.1. STATYBOS REGLAMENTAI

Žemės sklypų statybos reglamentai							
Skil. Nr.	Pastatų aukštis, m	Aukštų skaičius	Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas	Pastatų max. aukščio altitudė	Užstatymo tipas	Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017)
1	8,5 - 15,0	1-3	65	1,2	104,00	Ip (laisvo planavimo užstatymas)	4.3. prekybos paskirties pastatai
2	-	-	-	-	-	-	1.1. kelių; 1.2. gatvių paskirties inžineriniai statiniai
3	-	-	-	-	-	-	1.1. kelių; 1.2. gatvių paskirties inžineriniai statiniai

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



Raseinių rajono savivaldybės administracijos direktorius

UAB "LIDL Lietuva"

Marius Torrau PV atestato Nr. A1097

2025/09-TDP.AR

K-VT-72-25-801

15 iš 26

4	8,5 - 12,0	1-3	23	0,4	99,50	su (sodybinis)	1.1. vienbučių; 1.2. dvibučių paskirties pastatai
---	------------	-----	----	-----	-------	----------------	---

Planuojamoje teritorijoje numatomas užsatymo aukštingumo diferencijavimas: 3,0 m atstumu nuo sklypo ribos galimas užstatymo aukštingumas iki 8,5 m aukščio, didinant pastatų aukštį, kiekvienam aukščio metrui didinamas atstumo nuo sklypo ribos dydis po 0,5 m. Maksimalus aukštis sklype Nr. 1 - 15,0 m, sklype Nr. 4 - 12,0 m. Užstatymo aukščio kitimo charakteringas pjūvis pateikiamas detaliojo plano grafiniėje dalyje.

Sklype Nr. 1 statybinė zona formuojama dalyje kelio apsaugos zonoje vadovaujantis LR Susisiekimo ministro įsakymu Nr. 3-353 (2021-07-20) "Dėl pritarimo projektui ar numatamai veiklai kelių apsaugos zonose tvarkos aprašo patvirtinimo", 5 punkte nurodytomis išimtimis: krašto kelio Nr. 196 Ariogala-Raseiniai-Kryžkalis ruože yra kitų pastatų ir anžeminių statinių (išskyrus susisiekimo komunikacijas, inžinerinius tinklus ir hidrotechninius statinius), esančių šalia tos pačios kelio pusės ruožo, ribojamo sankryžų, pusėje kelio apsaugos zona yra kompaktiškai užstatyta (tai yra užstatymo tankis didesnis kaip 20 procentų).

Krašto kelio Nr. 196 Ariogala-Raseiniai-Kryžkalis (Vilniaus gatvė) atkarpoje nuo rajoninio kelio Nr. 3512 (Stonų g.) iki Vytauto Didžiojo gatvės kelio apsaugos zona paskaičiuota ir esamuose užstatytuose sklypuose plane pažymėta numeriais nuo v1 iki v18. Kelio apsaugos zonos plotas žemės sklypuose lygus 13666 m², tame tarpe pastatais ir statiniais užstatyta teritorija toje zonoje užima 5493,5 m², o tai sudaro 40,2 % nuo kelio apsaugos zonos ploto.

Rajoninio kelio Nr. 3512 Raseiniai-Paupys-Eržvilkas (Stonų gatvė) atkarpoje nuo rajoninio kelio Nr. 196 Ariogala-Raseiniai-Kryžkalis (Vilniaus gatvė) iki Žvyryno gatvės kelio apsaugos zona paskaičiuota ir esamuose užstatytuose sklypuose plane pažymėta numeriais nuo s1 iki s8. Kelio apsaugos zonos plotas žemės sklypuose lygus 4864 m², tame tarpe pastatais ir statiniais užstatyta teritorija toje zonoje užima 1060,4 m², o tai sudaro 21,8 % nuo kelio apsaugos zonos ploto.

Nurodyti atstumai nuo kelio dangos išorinio krašto iki artimiausių pastatų ir antžeminių statinių (išskyrus susisiekimo komunikacijas, inžinerinius tinklus ir hidrotechninius statinius), rajoninio kelio Nr. 3512 (Stonų g.) AZ yra nuo 2,3m iki 16,4m, krašto kelio Nr. 196 (Vilniaus g.) AZ yra nuo 5,3m iki 25,3m.

Daroma išvada, kad nagrinėjamu atveju užstatymo tankis nuo krašto kelio Nr. 196 (Vilniaus g.) AZ yra 40,2% ir statyti statinius galima ne mažesniu atstumu nuo kelio dangos negu artimiausias esamas pastatas, nutolęs per 6,6 m nuo kelio dangos. Užstatymo tankis nuo rajoninio kelio Nr. 3512 (Stonų g.) AZ yra 21,8% ir statyti statinius galima ne mažesniu atstumu nuo kelio dangos negu artimiausias esamas pastatas, nutolęs per 4,4 m nuo kelio dangos (žiūrėti pridedamą kelio apsaugos zonos schemos brėžinį B-04).

6.1.2. TERITORIJOJE TAIKOMOS IR TIKSLINAMOS SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS (SŽNS)

Žemės sklypuose patikslintos ir nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos					
Skil. Nr.	Erdv. kodas	Skyriaus Nr.- skirsnio Nr.	Apribojimo pavadinimas (pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą)	Plotas, ha	Statusas
1	101	III-11	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100345926	0,0058	įregistruota
	102	III-2	Kelių apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100702111	0,4651	įregistruota
	102	III-2	Kelių apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100700735	0,1033	įregistruota
	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100086248	0,0001	įregistruota
	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100124607	0,0001	įregistruota

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



Raseinių rajono savivaldybės administracijos direktorius

UAB "LIDL Lietuva"

Marius Torrau PV atestato Nr. A1097

2025/09-TDP.AR

16 iš 26

MB STUDIJA "TORRAU", KODAS 304284106, ADRESAS: K. BŪGOS G. 52,

K-VT-72-25-801

KAUNAS 44230, TEL. NR. +37068714585

Žemės sklypuose patikslintos ir nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Skil. Nr.	Erdv. kodas	Skyriaus Nr.- skirsnio Nr.	Apribojimo pavadinimas (pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą)	Plotas, ha	Statusas
	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100108205	0,0043	įregistruota
	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100108205	0,0113	naikinama
	149	III-10	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100347329	0,0016	įregistruota
	149	III-10	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100345847	0,0517	naikinama
	149	III-10	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100345812	0,0072	naikinama
	149	III-10	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100345620	0,0090	naikinama
2	101	III-11	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ; teritorijos unik.nr. 100345926	0,0002	įregistruota
	101	III-11	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ; teritorijos unik.nr. 100346006	0,0013	įregistruota
	102	III-2	Kelių apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100702111	0,0097	įregistruota
	102	III-2	Kelių apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100700735	0,0137	įregistruota
	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100124607	0,0032	įregistruota
	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100086248	0,0003	įregistruota
	149	III-10	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100347329	0,0021	įregistruota
	101	III-11	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos	0,0015	nustatoma
3	149	III-10	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100347329	0,0027	įregistruota
	102	III-2	Kelių apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100702111	0,0109	įregistruota
	102	III-2	Kelių apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100700735	0,0136	įregistruota
	101	III-11	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ; teritorijos unik.nr. 100346006	0,0080	įregistruota
	101	III-11	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ; teritorijos unik.nr. 100345926	0,0038	įregistruota
	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100124607	0,0061	įregistruota
	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100086248	0,0002	įregistruota

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



Raseinių rajono
savivaldybės
administracijos
direktorius

UAB "LIDL Lietuva"

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/09-TDP.AR

K-VT-72-25-801

17 iš 26

Žemės sklypuose patikslintos ir nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos					
Skil. Nr.	Erdv. kodas	Skyriaus Nr.- skirsnio Nr.	Apribojimo pavadinimas (pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą)	Plotas, ha	Statusas
	101	III-11	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos	0,0004	nustatoma
4	101	III-11	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ; teritorijos unik.nr. 100346006	0,0002	įregistruota
	102	III-2	Kelių apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100700735	0,0721	įregistruota
	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100124607	0,0036	įregistruota
	149	III-10	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100345847	0,0024	įregistruota
	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,0047	nustatoma
	101	III-11	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos	0,0030	nustatoma
Naujai suformuoti laisvos valstybinės žemės sklypai (tarpinei registracijai)					
b	101	III-11	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ; teritorijos unik.nr. 100345926	0,0043	įregistruota
	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100108205	0,0037	įregistruota
	102	III-2	Kelių apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100700735	0,0007	įregistruota
	102	III-2	Kelių apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100702111	0,0189	įregistruota
c	-	-	-	-	-
e	101	III-11	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ; teritorijos unik.nr. 100345926	0,0038	įregistruota
	101	III-11	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ; teritorijos unik.nr. 100346006	0,0092	įregistruota
	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100086248	0,0003	įregistruota
	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100124607	0,0073	įregistruota
	149	III-10	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100347329	0,0027	įregistruota
	102	III-2	Kelių apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100702111	0,0108	įregistruota
	102	III-2	Kelių apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100700735	0,0149	įregistruota
	101	III-11	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos	0,0016	nustatoma
	101	III-11	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos	0,0013	nustatoma
h	-	-	-	-	-
Naujai suformuoti tarpiniai žemės sklypai (tarpinei registracijai)					
f	101	III-11	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ; teritorijos unik.nr.100345926	0,0014	įregistruota

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



Raseinių rajono
savivaldybės
administracijos
direktorius

UAB "LIDL Lietuva"

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/09-TDP.AR

K-VT-72-25-801

18 iš 26

Žemės sklypuose patikslintos ir nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos					
Skl. Nr.	Erdv. kodas	Skyriaus Nr.- skirsnio Nr.	Apribojimo pavadinimas (pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą)	Plotas, ha	Statusas
	101	III-11	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ; teritorijos unik.nr. 100345926	0,0039	įregistruota
	101	III-11	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ; teritorijos unik.nr. 100346006	0,0092	įregistruota
	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100086248	0,0005	įregistruota
	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100124607	0,0093	įregistruota
	149	III-10	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100347329	0,0049	įregistruota
	102	III-2	Kelių apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100702111	0,0206	įregistruota
	102	III-2	Kelių apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100700735	0,0273	įregistruota
	101	III-11	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos	0,0020	nustatoma

Sklype Nr. 1 naikinamos įregistruotos vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos teritorijos unik.nr. 100345847 - 517 m², 100345812 - 72 m², 100345620 - 90 m², elektros tinklų apsaugos zonos teritorijos unik.nr. 100108205 - 113 m², priežastis - nugriovus senus pastatus, naikinami nereikalingi inžineriniai tinklai.

6.2. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS IR VEIKLOS RIBOJIMAI JŲ TERITORIJOSE

Detaliojo plano rengimo metu patikslinamos ir nustatomos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, 2019-06-06, Nr. XIII-2166):

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

Kelių apsaugos zonos

Kelių apsaugos zonose draudžiama:

1) statyti ir (ar) rekonstruoti pastatus (jeigu rekonstravimo metu didėja pastato išorės matmenys), kurie nesuję su kelių transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu, išskyrus pastatus miestuose, miesteliuose, kompaktiškai užstatytose kaimų teritorijose, kurie statomi ir (ar) rekonstruojami pagal šio straipsnio 2 dalies reikalavimus;

2) įrengti išorinę reklamą, išskyrus šio straipsnio 2 dalies 6 punkte nurodytą atvejį;

3) naudoti reklamą, imituojančią kelio ženklus ir (arba) naudojančią kelio ženklų simboliką.

2. Kelių apsaugos zonose, Teritorijų planavimo įstatyme, Statybos įstatyme ar Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro nustatyta tvarka gavus kelio savininko ar valdytojo pritarimą (derinimą) projektui ar numatomai veiklai, leidžiama:

1) statyti, rekonstruoti statinius ar įrengti įrenginius, įskaitant pastatus, kurių statyba nėra draudžiama pagal šio straipsnio 1 dalies 1 punktą, taip pat laikinus sniegą sulaikančius įrenginius rudens, žiemos ir pavasario laikotarpiais;

2) statyti paminklinius akcentus-simbolius;

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



MB STUDIJA "TORRAU", KODAS 304284106, ADRESAS: K. BŪGOS G. 52,

KAUNAS 44230, TEL. NR. +37068714585

Raseinių rajono
savivaldybės
administracijos
direktorius

UAB "LIDL Lietuva"

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/09-TDP.AR

K-VT-72-25-801

19 iš 26

- 3) įrengti naujus karjerus, vandens telkinius;
 - 4) statinio statybos ar įrenginio įrengimo reikmėms vykdyti grunto kasimo, supylimo, tankinimo darbus (toliau – žemės darbai), sandėliuoti bet kokias medžiagas;
 - 5) miestuose, miesteliuose ir kaimų kompaktiškai užstatylose teritorijose statyti ir (ar) rekonstruoti pastatus (jeigu rekonstravimo metu didėja pastato išorės matmenys), kurie nesusiję su kelių transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu;
 - 6) gyvenvietėse įrengti išorinę reklamą;
 - 7) kelių apsaugos zonos dalyje, sutampančioje su kelio juostos dalimi, organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu, vykdyti prekybinę veiklą ir (ar) kitus darbus, nenurodytus šios dalies 1–6 punktuose.
3. Kelio savininkas ar valdytojas nepritaria projektui ar numatomai veiklai, jeigu šio straipsnio 2 dalyje nurodyti darbai trukdys numatytam kelių plėtros vystymui ir priežiūrai, pablogins kelio techninę būklę, neužtikrins kelių transporto eismo saugumo reikalavimų laikymosi ir (ar) kels pavojų aplinkai, žmonių turtui, gyvybei ar sveikatai.

Elektros tinklų apsaugos zonos

Elektros tinklų apsaugos zonoje draudžiama:

- 1) statyti gyvenamosios, kultūros, mokslo, gydymo, maitinimo, paslaugų, prekybos, administracinės, viešbučių, transporto, sporto paskirties pastatus 110 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonoje;
- 2) statyti ir (ar) įrengti stadionus, sporto, žaidimų aikšteles, turgavietes, pavojingų medžiagų talpyklas ir saugyklas, sąvartynus, viešojo transporto stoteles;
- 3) statyti ir (ar) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir (ar) mechanizmų stovėjimo ir saugojimo aikšteles oro linijų apsaugos zonoje;
- 4) organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu;
- 5) gadinti, užverti ar užversti kelius, skirtus privažiuoti prie elektros tinklų;
- 6) laidyti aitvarus ir skraidymo aparatų sportinius modelius, skraidyti bet kokio tipo skraidymo aparatais žemiau kaip 30 metrų virš aukščiausio oro linijos laido, išskyrus elektros tinklų naudotojų naudojamus elektros tinklų priežiūrai skirtus skraidymo aparatus;
- 7) stovėti visų rūšių transporto priemonėms ir (ar) mechanizmams po oro linijų laidais 330 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonoje;
- 8) barstyti iš lėktuvų ir kitų skraidymo aparatų trąšas ir chemikalus ant 35 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų, transformatorių pastočių, skirstyklių ir srovės keitimo stočių;
- 9) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus, įrengti bei naudoti laužavietes, kepsnines, turistines virykles, laikinąsias lauko pirtis ir kitus atvirus arba uždarus ugnies šaltinius, taip pat bet kokius aukštos temperatūros, galinčius sukelti ugnį, įrenginius, išskyrus atvejį, nurodytą šio straipsnio 2 dalies 8 punkte;
- 10) sandėliuoti bet kokias medžiagas, išskyrus skirtas elektros tinklų statybos darbams vykdyti.

2. Elektros tinklų apsaugos zonoje, Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar Lietuvos Respublikos energetikos ministro nustatyta tvarka negavus elektros tinklų savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomai veiklai, draudžiama:

- 1) statyti statinius ir (ar) įrengti įrenginius, išskyrus statinius ir įrenginius, kurių statyba draudžiama pagal šio straipsnio 1 dalį;
- 2) keisti pastato (patalpos, patalpų) ar inžinerinio statinio paskirtį;
- 3) rekonstruoti, griauti statinius ar išardyti įrenginius;
- 4) įrengti gyvūnų laikymo aikšteles, vielines užtvaras ir metalines tvoras;
- 5) atlikti įvairius kasybos, dugno gilinimo, žemės kasimo (lyginimo), sprogdinimo, melioravimo, užtvindymo darbus;
- 6) sodinti arba kirsti želdinius;
- 7) mechanizuotai laistyti žemės ūkio kultūras;
- 8) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus technologiniams procesams vykdyti;

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



MB STUDIJA "TORRAU", KODAS 304284106, ADRESAS: K. BŪGOS G. 52,

KAUNAS 44230, TEL. NR. +37068714585

Raseinių rajono
savivaldybės
administracijos
direktorius

UAB "LIDL Lietuva"

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/09-TDP.AR

K-VT-72-25-801

20 iš 26

- 9) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir kitų mechanizmų stovėjimo aikšteles požeminių kabelių linijų apsaugos zonose;
 - 10) dirbti smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmais požeminių kabelių linijų apsaugos zonose;
 - 11) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį) požeminių ir povandeninių kabelių linijų apsaugos zonose;
 - 12) nuleisti inkarus, plaukti su nuleistais inkarais ir kitais dugną siekiančiais įrankiais povandeninių kabelių linijų apsaugos zonose;
 - 13) įvažiuoti transporto priemonėms ir kitiems mechanizmom, kurių aukštis su krovinium arba be jo yra daugiau kaip 4,5 metro nuo kelio (žemės) paviršiaus oro linijų ir oro kabelių linijų apsaugos zonoje;
 - 14) plaukti oro linijų apsaugos zonoje vandens transporto priemonėms, kai jų aukštis nuo vandens transporto priemonės grimzlės lygio vandens paviršiuje iki aukščiausio jos taško yra didesnis už tinklų operatoriaus vandens lygio ženkle nurodytą laisvą aukštį, išskyrus atvejus, kai vandens transporto priemonės valdytojas (laivavedys) plaukia po oro linija įvertinęs faktinį laisvą aukštį ir saugų atstumą iki oro linijos ir prisiimdamas atsakomybę už tokį sprendimą.
3. Elektros tinklų savininkas ar valdytojas nepritaria projektui ar numatomai veiklai, jeigu šio straipsnio 2 dalyje nurodyti darbai pažeis elektros tinklų techninės saugos reikalavimus ir (ar) kels pavojų aplinkai, žmonių turtui, jų gyvybei ar sveikatai.

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonose draudžiama:

- 1) pilti druskas (išskyrus atvejus, kai druska barstomi keliai);
 - 2) sandėliuoti tręšiamuosius produktus ir kitas tręšimui naudojamas medžiagas, chemines medžiagas, išskyrus šio straipsnio 2 dalies 8 punkte nurodytus atvejus;
 - 3) statyti ir (ar) įrengti sąvartynus, didelių gabaritų atliekų surinkimo aikšteles;
 - 4) pilti chemines medžiagas ir jų tirpalus, naftą ir jos produktus;
 - 5) vykdyti grunto sprogdinimo darbus;
 - 6) vandens telkiniuose nuleisti inkarus, plaukti su nuleistais inkarais ir kitais vandens telkinių dugną siekiančiais įrankiais. Šis reikalavimas negalioja vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdinių, kurių skersmuo yra 400 mm ir didesnis, įgiltintų ne mažiau kaip 10 metrų nuo vandens telkinio dugno, apsaugos zonose, įvertinant galimą vandens telkinio dugno išplovimą ir pasikeitimą;
 - 7) vandens telkiniuose cheminėmis medžiagomis naikinti augaliją;
 - 8) gadinti, užtvirti ar užversti kelius, skirtus privažiuoti prie vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros.
2. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonose, Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar aplinkos ministro nustatyta tvarka negavus šios infrastruktūros savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomai veiklai, draudžiama:
- 1) statyti, rekonstruoti, griauti statinius ir įrengti, išardyti įrenginius, išskyrus statinius ir įrenginius, kurių statyba (įrengimas) draudžiama pagal šio straipsnio 1 dalį;
 - 2) sodinti želdinius;
 - 3) melioruoti, drėkinti ir sausinti žemę;
 - 4) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį) ar vykdyti požeminius darbus;
 - 5) gilinti vandens telkinius, kasti bei siurbti jų dugną;
 - 6) vykdyti tiesioginius žemės gelmių geologinius tyrimus ir kitus darbus, susijusius su gręžinių įrengimu ir grunto (išskyrus dirvą) bandinių ėmimu;
 - 7) sandėliuoti bet kokias medžiagas, išskyrus medžiagas, skirtas vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros statybos ir remonto darbams, ir medžiagas, nurodytas šio straipsnio 1 dalies 1 punkte;

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



MB STUDIJA "TORRAU", KODAS 304284106, ADRESAS: K. BŪGOS G. 52,

KAUNAS 44230, TEL. NR. +37068714585

Raseinių rajono
savivaldybės
administracijos
direktorius

UAB "LIDL Lietuva"

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/09-TDP.AR

K-VT-72-25-801

21 iš 26

8) uosto teritorijoje – sandėliuoti tręšiamuosius produktus ir kitas tręšimui naudojamas medžiagas, chemines medžiagas.

3. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros savininkas ar valdytojas nepritaria projektui ar numatomai veiklai, jeigu šio straipsnio 2 dalyje nurodyti darbai pažeis vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros techninės saugos reikalavimus ir (ar) kels pavojų aplinkai, žmonių turtui, jų gyvybei ar sveikatai.

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonose, Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar Lietuvos Respublikos ryšių reguliavimo tarnybos nustatyta tvarka negavus elektroninių ryšių infrastruktūros savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomai veiklai, draudžiama:

- 1) statyti, rekonstruoti, griauti statinius ir įrengti, išardyti įrenginius;
- 2) pilti druskas (išskyrus atvejus, kai druska barstomi keliai), sandėliuoti tręšiamuosius produktus ir kitas tręšimui naudojamas medžiagas, chemines ir kitas medžiagas, išskyrus medžiagas, skirtas elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros statybos darbams vykdyti;
- 3) vykdyti tiesioginius žemės gelmių geologinius tyrimus, kasybos, sprogdinimo darbus;
- 4) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį) ar vykdyti požeminius darbus;
- 5) dirbti smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmais;
- 6) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus;
- 7) sodinti želdinius;
- 8) statyti ir (ar) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir (ar) mechanizmų stovėjimo ir saugojimo aikšteles.

2. Elektroninių ryšių infrastruktūros savininkas ar valdytojas nepritaria projektui ar numatomai veiklai, jeigu šio straipsnio 1 dalyje nurodyti darbai trikdytų elektroninių ryšių tinklo ir (ar) elektroninių ryšių paslaugų veikimą, pažeistų elektroninių ryšių tinklo ir (ar) elektroninių ryšių paslaugų saugumą, viešojo elektroninių ryšių tinklo vientisumą.

6.3. SERVITUTAI

Planuojamoje teritorijoje yra įregistruotas servitutas, taip pat planavimo sprendiniais nustatomi nauji servitutai. Servitutai, reikalingi inžinerinėms trečiųjų šalių valdomoms komunikacijoms, turi būti įregistruoti atskiru sandoriu, nustačius tokių servitutų plotą bei konfigūraciją.

Sklypo Nr.	Nr. plane	Plotas, m ²	Statusas	Servitutų turinys	Tarnaujantieji daiktai (serv. Kodas)	Viešpataujantieji daiktai (serv. Kodas) arba servituto gavėjai
1	s1	154	planuojamas	Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)	(215)	Visa visuomenė
	s2	4	planuojamas	Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)	(202)	Visa visuomenė
2	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-
4	-	-	įregistruotas	Kelio servitutas (tarnaujantis); Teisė naudotis keliu, einančiu per	-	-

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



Raseinių rajono
savivaldybės
administracijos
direktorius

UAB "LIDL Lietuva"

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/09-TDP.AR

K-VT-72-25-801

22 iš 26

Sklypo Nr.	Nr. plane	Plotas, m ²	Statusas	Servitutų turinys	Tarnaujantieji daiktai (serv. Kodas)	Viešpataujantieji daiktai (serv. Kodas) arba servituto gavėjai
				šių bendrasavininkų sklypą (Įregistravimo pagrindas: 2000-07-25 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 02-08-5709)		

6.4. NUMATOMA VEIKLA TERITORIJOJE, PASTATŲ PASKIRTYS

Sklype Nr. 1 numatoma vykdyti komercinę veiklą, pastatų paskirtis - 4.3. prekybos (pastatas kirtas didmeninei ir mažmeninei prekybai) su visa reikalinga inžinerine infrastruktūra (netarši veikla). Pagal Raseinių miesto bendrojo plano keitimą pagrindinio centro funkcinėje zonoje GC_U_2 maksimalus mažmeninės prekybos įmonės bendras plotas gali būti 2500 m².

Sklype Nr. 2 ir Nr. 3 galimi 1.1. kelių ir 1.2. gatvių paskirties inžineriniai statiniai. Suformuotas sklypas Nr. 2 su įrengtu šaligatviu bus neatlygintinai, teisės aktų nustatyta tvarka, perduotas Raseinių rajono savivaldybei. Suformuotas sklypas Nr. 3, skirtas valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr. 3512 Raseiniai-Paupys-Eržvilkas (Stonų g.) plėtrai, bus neatlygintinai, teisės aktų nustatyta tvarka, perduotas AB "Via Lietuva". Šis žemės sklypas negali būti įkeistas ar kitaip suvaržytos daiktinės teisės į jį (negali būti apribojimų juo disponuoti).

Sklype Nr. 4 galima gyvenamųjų pastatų statyba su visa reikalinga inžinerine infrastruktūra, pastatų paskirtis: 1.1. vienbučiai, 1.2. dvibučiai.

6.5. ASMENŲ GYVENAMOSIOS APLINKOS APSAUGA

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

α) 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;

β) pakankamas tinkamo geriamojo vandens kiekis - geriamojo vandens tiekimo tinklai numatomi prisijungti nuo centralizuotų Stonų gatvėje esančių vandentiekio tinklų.

b) sveikatai kenksmingų atliekų likvidavimas - kenksmingų atliekų susidarymas nenumatomas, buitinės atliekos išvežtinamos pagal sutartį su atliekas utilizuojančia įmone;

c) teritorijos apželdinimas alergijos nesukeliančiais ir toksinio poveikio sveikatai neturinčiais augalija-suplanuotoje teritorijoje draudžiama sodinti nuodinguosius augalus;

d) tinkamų higienos sąlygų ir režimo teritorijoje bei pastatuose sudarymas - priemonė įgyvendintina rengiant pastatų statybos projektus.

e) natūralus ir dirbtinis patalpų ir teritorijų apšvietimas - priemonė įgyvendintina rengiant pastatų statybos projektus;

f) patalpų tinkamas mikroklimatas ir grynas oras - priemonė įgyvendintina rengiant pastatų statybos projektus.

Sklypui Nr. 1, pastatų projektavimo stadijoje, nustatant konkrečią aukštų ir tūrių konfiguraciją, turi būti atliekami insoliacijos skaičiavimai, nustatantys aplinkinių gyvenamųjų pastatų patalpų insoliacijos normų užtikrinimą. Žemės sklypo pietuose, automobilių laikymo aikštelės pietinėje dalyje numatomos elektromobilių laikymo vietos oro taršos sumažinimui.

Po detaliojo plano, projektuojant pastatus, nustačius jų išorės atitvarų šilumos laidumo parametrus, parinkus atitinkamą šildymo, vėsinimo, šalčio ir šilumos gamybos įrangą, šios įrangos įrengimo tiksliai vietas, pagal

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



MB STUDIJA "TORRAU", KODAS 304284106, ADRESAS: K. BŪGOS G. 52,

KAUNAS 44230, TEL. NR. +37068714585

Raseinių rajono savivaldybės administracijos direktorius

UAB "LIDL Lietuva"

Marius Torrau PV atestato Nr. A1097

2025/09-TDP.AR

K-VT-72-25-801

23 iš 26

parinktos įrangos techninę dokumentaciją ir joje pateikiamus triukšmo emisijos duomenis, išdėčius susisiekimo koridorių (įvažiavimų-išvažiavimų), automobilių stovėjimo vietų ir kiekio parametrus, krovos zonos dislokaciją, privaloma atlikti triukšmo ir taršos sklaidos modeliavimą su tikslu nustatyti numatomos vykdyti veiklos įtaką gyvenamajai aplinkai vietovėje. Modeliavimo metu nustačius, kad bent viename nagrinėjamame gyvenamosios aplinkos taške triukšmo ar taršos sklaidos nuo numatomos ūkinės veiklos taršos šaltinių (ŠVOK įrangos išorinių įrenginių ir/ar oro ėmimo/išmetimo angų; transporto aikštelių), turi būti numatyti atitinkami techniniai-projektiniai sprendiniai, pašalinantys triukšmo ir/ar taršos viršijančius parametrus. Rekomenduojama šį modeliavimą pateikti visuomenės supažindinimui kartu su pastato projektinių pasiūlymų medžiaga. Ši nuostata taikoma planuojamoje teritorijoje numatomiems statyti statiniams, kurių ūkinei veiklai nėra privaloma nustatyti sanitarines apsaugos zonas.

6.6. ŽELDINIAI

Planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra nustatyta ir, atitinkamai, nėra registruota. Priklausomųjų želdynų plotus ir vietą tikslinti (derinant su užstatymu) rengiant statinių statybos projektą, bet nemažiau 10 % sklypo ploto sklypui Nr. 1, ne mažiau 25 % sklypo ploto sklypui Nr. 4. Teritorijoje galima sodinti tik alergijos nesukeliančią ir toksinio poveikio sveikatai neturinčią augaliją - suplanuotoje teritorijoje draudžiama sodinti nuodinguosius augalus.

6.7. TERITORIJOS TŪRINĖS IR ERDVINĖS KOMPOZICIJOS FORMAVIMAS

Planuojamas užstatymas sklype Nr. 1 numatomas pietrytinėje sklypo dalyje. Užstatymas atitraukiamas nuo Vilniaus g. ir Stonų g. sankryžos. Kadangi Vilniaus gatvės pietinės dalies, atkarpoje tarp Stonų ir Vytauto Didžiojo gatvių, užstatymas pastatais nuo gatvės važiuojamosios dalies krašto daugiausiai yra ~17 - 20 m, todėl rekomenduojama ir planuojamą pastatą statyti ~20 m atstumu nuo Vilniaus gatvės važiuojamosios dalies krašto.


Planuojama teritorija savo charakteriu bei apimtimi neturi potencialo, kuris leistų formuoti funkcinis/kompozicinius ryšius su aplinkinėmis teritorijomis. Išskirtinas tik tūrinės sankryžos kompozicijos aspektas: esamas sankryžos užstatymas yra susiformavęs jos šiaurės rytiniame ir šiaurės vakariniame kampe. Šių kampų užstatymo charakteris neformuoja kampinio-sankryžinio užstatymo, dominuojantys tūriai formuoja „nusklemtų kampų“ charakterį. Pietvakarinis kampas nėra užstatytas, dėl to nenagrinėjamas. Planuojamoje teritorijoje siūlomas užstatymas rytinėje teritorijos dalyje, tokiu būdu atliepiant „atsitraukimo“ nuo sankryžos užstatymo charakteriškumą.

Atitinkamai, statybos projektų apimtyje, turėtų būti vadovaujamosi principu, kad statiniai būtų išdėstomi planuojamoje teritorijoje tokiu būdu, kad sankryžos kampas būtų „atveriamas“, t. y. neformuojamas sankryžos perimetras. Arčiau sankryžos siūloma neužstatoma teritorijos dalis. Pastato/-ų išdėstymas numatomas grafinėje dalyje.

Vilniaus g. išklotinėje pastatų išdėstymą formuoti atsižvelgiant į „banguojantį“ susiformavusį gatvės išklotinės charakterį, kai dalis pastatų tiesiogiai ribojasi su šaligatviu, o dalis pastatų yra išdėstyti su atsitraukimu nuo Vilniaus g. Atsižvelgiant į tai, siūloma, kad planuojamos teritorijos didieji pastatai būtų projektuojami ir statomi su tam tikru atsitraukimu nuo Vilniaus g., išlaikant išklotinės planinį karpytą charakterį.

6.8. MAŽOSIOS ARCHITEKTŪROS FORMOS-SIMBOLIO ELEMENTAS

Detaliajame 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 zonose tvarkos aprašo, 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

RENGĖJAS	ORGANIZATORIUS	INICIATORIUS	PROJEKTO VADOVAS	DOKUMENTO ŽYMUO	PSL
 MB STUDIJA "TORRAU", KODAS 304284106, ADRESAS: K. BŪGOS G. 52, KAUNAS 44230, TEL. NR. +37068714585	Raseinių rajono savivaldybės administracijos direktorius	UAB "LIDL Lietuva"	Marius Torrau PV atestato Nr. A1097	2025/09-TDP.AR K-VT-72-25-801	24 iš 26

objekto sprendiniai neturi neigiamai įtakoti planuojamos pertvarkyti sankryžos eismo saugumo (užstoti eismo reguliavimo priemonės, mažinti matomumą ties sankryža ir t.t.).

6.9. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Sklype „1“ numatomi statyti pastatai bus jungiami prie centralizuotų inžinerinių tinklų. Vandentiekio, buities nuotekų, lietaus nuotekų, elektros, ryšių tinklai yra nutiesti besiribojančioje su planuojamąja teritorijoje. 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 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.


6.10. TRANSPORTAS

Įvažiavimai/išvažiavimai į planuojamą sklypą Nr. 1 numatomi iš Stonų ir Vilniaus gatvių, į sklypą Nr. 4 naikinama esama ir projektuojama nauja įvažė iš Stonų gatvės. Nuovaža nuo Vilniaus gatvės, kelio servitutu sklype Nr. 1 bus patenkama į gretimą žemės sklypą Vilniaus g. 109 (skl. kad. Nr. 7263/0007:211). Nuovažos į sklypus tikslinamos pagal statinių statybos projektų sprendinius.

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 reikiamos priemonės taršos mažinimui (transporto greičio ribojimas, transporto srautų reguliavimas, važiuojamosios dalies dangos parinkimas).

6.11. AUTOMOBILIŲ SAUGYKLOS

Sklype Nr. 1 ant žemės paviršiaus numatytos 87 a/m parkavimo vietos. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" prekybos paskirties pastatams, kuriuose numatoma

RENGĖJAS	ORGANIZATORIUS	INICIATORIUS	PROJEKTO VADOVAS	DOKUMENTO ŽYMUO	PSL
 MB STUDIJA "TORRAU", KODAS 304284106, ADRESAS: K. BŪGOS G. 52, KAUNAS 44230, TEL. NR. +37068714585	Raseinių rajono savivaldybės administracijos direktorius	UAB "LIDL Lietuva"	Marius Torrau PV atestato Nr. A1097	2025/09-TDP.AR K-VT-72-25-801	25 iš 26

maisto prekių parduotuvė priklausys įrengti 1 automobilių stovėjimo vietą 20 m² prekybos salės ploto. Numatomas prekybos salės plotas 1261 m², pagal kurį priklausys įrengti 63 automobilių stovėjimo vietas.

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

Sklype Nr. 4 vienbučių, dvibučių paskirties pastatams priklausys įrengti 1 automobilių stovėjimo vietą, bet ne daugiau kaip 4 būstui.

Pastatų projektavimo stadijoje parkavimo vietų kiekis ir išdėstymas gali būti tikslinami. Pasikeitus situacijai, parkavimas turi būti sprendžiamas sklypo ribose, pagal galiojantį reglamentavimą.

6.12. 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).

6.13. IŠVADOS

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštarauja aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms, įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.

Galimos teritorijos vystymo prognozės. Numatytas detaliojo planavimo tikslas ir numatoma veikla sklype neigiamos įtakos gretimam užstatymui neturės, neigiamų socialinių ekonominių pasekmių, žalingo poveikio aplinkai nebus.

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

7. DETALIOJO PLANO GRAFINĖ DALIS

1. Pagrindinis reglamentų brėžinys B-01 M 1:500;
2. Aprūpinimo inžineriniais tinklais brėžinys, SŽNS B-02 M 1:500;
3. Transporto schema B-03 M 1:500;
4. Kelio apsaugos zonos schema B-04 M 1:1000.

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



MB STUDIJA "TORRAU", KODAS 304284106, ADRESAS: K. BŪGOS G. 52,
KAUNAS 44230, TEL. NR. +37068714585

Raseinių rajono
savivaldybės
administracijos
direktorius

UAB "LIDL Lietuva"

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/09-TDP.AR
K-VT-72-25-801

26 iš 26