

Žemės sklypų Sukuriškių k., Raseinių sen., Raseinių r. sav. detaliojo plano, patvirtinto Raseinių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. birželio 26 d. įsakymu Nr.(5.3)A1-453 „Dėl žemės sklypo Raseinių r. sav., Raseinių sen., Sukuriškių k. detaliojo plano patvirtinimo“, koregavimas

## **AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

### **Bendrieji duomenys**

**Detaliojo plano rengimo pagrindas** – Raseinių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. rugsėjo 18 d. įsakymas Nr. A1-783 „Dėl žemės sklypų Sukuriškių k., Raseinių sen., Raseinių r. sav. detaliojo plano, koregavimo“.

**Detaliojo plano organizatorius** – Raseinių rajono savivaldybės administracijos direktorius (V. Kudirkos g. 5, Raseiniai, tel. (8 428)79 555).

**Detaliojo plano iniciatorius** – pagal 2015-09-25 iniciavimo sutartį Nr. SR-587 - Antanas Jocius (Kalnų g. 2, Norgėlių k., Raseinių sen., Raseinių r. sav., tel. 8 67076156, el.p. antjocius@gmail.com).

**Plano rengėjas:** Sigitos Janušauskienės įmonė (Ežero g. 16-8, Šiauliai, tel. 8 614 20783, el. p. sigita@projektcentras.lt.)

**Detaliojo plano viešo svarstymo su visuomene tvarka** - supaprastinta.

### **Planavimo tikslai ir uždaviniai:**

1. koreguoti žemės sklypų Sukuriškių k., Raseinių sen., Raseinių r. sav. detalųjį planą, patvirtintą Raseinių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. birželio 26 d. įsakymu Nr.(5.3)A1-453;
2. žemės sklypo Sukuriškių k., Raseinių sen., Raseinių r. sav. (kadastrinis Nr. 7210/0003:150) paskirties keitimas iš žemės ūkio į kitą, naudojimo būdą – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
3. žemės sklypų Bajorų g. (kadastrinis Nr. 7210/0003:132) ir (kadastrinis Nr. 7210/0003:150), Sukuriškių k., Raseinių sen., Raseinių r. sav. sujungimas;
4. sujungtų žemės sklypų padalijimas į 4 žemės sklypus (iš jų 3 žemės sklypai vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos);
5. atidalinto sklypo naudojimo būdo keitimas iš vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos į susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, bei susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

### **Esamos padėties apžvalga**

Nagrinėjama teritorija – žemės sklypai Bajorų g. (kadastrinis Nr. 7210/0003:132) ir (kadastrinis Nr. 7210/0003:150) Sukuriškių k., Raseinių sen., Raseinių r. sav. Sklypai yra vienbučių-dvibučių gyvenamųjų namų kavartale, suformuotame Žemės sklypų Sukuriškių k., Raseinių sen., Raseinių r. sav. detaliojo plano, patvirtintu Raseinių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. birželio 26 d. įsakymu Nr.(5.3)A1-453 „Dėl žemės sklypo Raseinių r. sav., Raseinių sen., Sukuriškių k. detaliojo plano patvirtinimo“. Planuojamų sklypų savininkas yra detaliojo plano koregavimo iniciatorius - Antanas Jocius.

Sklypo Bajorų g. 9 (kadastrinis Nr. 7210/0003:132) Sukuriškių k., Raseinių sen., Raseinių r. sav. pagrindinė naudojimo paskirtis – kita – gyvenamosios teritorijos. Sklypo plotas 0.3084 ha. Sklype yra pagalbinio ūkio pastatas.

Sklypo (kadastrinis Nr. 7210/0003:150) Sukuriškių k., Raseinių sen., Raseinių r. sav. pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio – kiti žemės ūkio paskirties sklypai. Sklypo plotas 0.5035 ha. Sklype yra transformatorinė pastotė.

Planuojama teritorija ribojasi su Bajorų gatve, vienu įregistruotu gyvenamosios vienbučių – dvibučių pastatų teritorijos sklypu – bajorų g. 9A bei tvenkiniu ( tvenkiniui įregistruotas žemės ūkio paskirties sklypas specializuotų ūkių žemės sklypai (žuvininkystės).

Planuojamai teritorijai galioja Žemės sklypų Sukuriškių k., Raseinių sen., Raseinių r. sav. detalusis planas, patvirtintas Raseinių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. birželio 26 d. įsakymu Nr.(5.3)A1-453 „Dėl žemės sklypo Raseinių r. sav., Raseinių sen., Sukuriškių k. detaliojo plano patvirtinimo“.

Raseinių rajono savivaldybės teritorijos (2015 m. vasario 23 d., tarybos sprendimo Nr. TS-48) bendrojo plano sprendiniuose planuojama teritorija patenka į urbanizuotos teritorijos vidutinio užstatymo statybų plėtros zoną (galimas sklypų dydis nuo 0,15 ha).

### **Detaliojo plano sprendiniai**

Įvertinus aplinkinį užstatymą, parengtus teritorijai galiojančius planavimo dokumentus, inžinerinio aprūpinimo infrastruktūrą, detalioju planu koreguojamas Žemės sklypų Sukuriškių k., Raseinių sen., Raseinių r. sav. detalusis planas, patvirtintas Raseinių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. birželio 26 d. įsakymu Nr.(5.3)A1-453 „Dėl žemės sklypo Raseinių r. sav., Raseinių sen., Sukuriškių k. detaliojo plano patvirtinimo“. Detalusis planas koreguojamas sklypuose žemės sklypuose Bajorų g. 9 (kadastrinis Nr. 7210/0003:132) ir (kadastrinis Nr. 7210/0003:150) Sukuriškių k., Raseinių sen., Raseinių r. sav. Vietoje dviejų (kitos ir žemės ūkio paskirties) sklypų formuojami keturi (kitos paskirties) sklypai – trys sklypai vienbučių – dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos ir vienas sklypas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Suformuoti sklypai:

**Sklypas Nr. 01** – Sklypo adresas (esamas) Bajorų g. 9, Sukuriškių k., Raseinių sen., Raseinių r. sav.. Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – vienbučių – dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Sklypo plotas – 1690 m<sup>2</sup> . Užstatymo aukštingumas iki 2 a. (iki 8.5 m), užstatymo tankis – 0.24 (24 %), užstatymo intensyvumas 0.4 (40%).

**Sklypas Nr. 02** – Sklypo adresas Bajorų g. , Sukuriškių k., Raseinių sen., Raseinių r. sav.. Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – vienbučių – dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Sklypo plotas – 2200 m<sup>2</sup> . Užstatymo aukštingumas iki 2 a. (iki 8.5 m), užstatymo tankis – 0.21 (21 %), užstatymo intensyvumas 0.4 (40%).

**Sklypas Nr. 03** – Sklypo adresas Bajorų g. , Sukuriškių k., Raseinių sen., Raseinių r. sav.. Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – vienbučių – dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Sklypo plotas – 3500 m<sup>2</sup> . Užstatymo aukštingumas iki 2 a. (iki 8.5 m), užstatymo tankis – 0.14 (14 %), užstatymo intensyvumas 0.4 (40%).

**Sklypas Nr. 04** – Sklypo adresas Bajorų g. , Sukuriškių k., Raseinių sen., Raseinių r. sav.. Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – vienbučių – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Sklypo plotas – 729 m<sup>2</sup> .

Planuojamos teritorijos riba sutampa su detalioju planu planuojamų sklypų ribomis.

Statybos zona bei statybos riba nustatoma naujai statomiems statiniams bei sklype paliekamiems esantiems registruotiems statiniams. Nurodytas atstumas – 3 m nuo leidžiamos užstatyti ribos iki gretimo sklypo ribos. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

Statinių statybos zona vandens telkinių apsaugos zonoje nustatoma pagal specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų XXIX skyriaus 127.9. punktą (nutarimas dėl Lietuvos respublikos vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimo Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ pakeitimo 2014 m. liepos 9 d. Nr. 662) - vandens telkinių apsaugos zonose draudžiama: statyti naujus gyvenamuosius namus, vasarnamius, ūkininkų ūkio ir kitus pastatus arčiau kaip 50 metrų už pakrantės apsaugos juostos, išskyrus buvusių sodybų atkūrimo atvejus Lietuvos respublikos saugomų teritorijų įstatyme ir Lietuvos respublikos miškų įstatyme nustatytais sąlygomis, taip pat miestų, miestelių ir kompaktiškai užstatytų arba savivaldybių ar jų dalių bendruosiuose planuose numatytų užstatyti kaimų teritorijose (bet visais atvejais - potvynio metu neužliejamoje teritorijoje).

Raseinių rajono savivaldybės bendrajame plane planuojami sklypai patenka į numatytą užstatyti teritoriją - urbanizuotos teritorijos vidutinio užstatymo statybų plėtros zoną (galimas sklypų dydis nuo 0,15 ha). Detaliajame plane statinių statybos zona (vandens telkinio atžvilgiu) vandens telkinių apsaugos zonoje nustatoma, pagal pakrantės šlaito nuolydį (rengiant pastatų techninius projektus, statinių vieta tikslinama, įvertinant šlaito nuolydį), statyba draudžiama pakrantės šlaituose, kurių nuolydis didesnis kaip 10 laipsnių.

Prie suformuotų sklypų privažiuojama esamu anksčiau detaliuoju planu suprojektuotu infrastruktūros sklypu - Bajorų gatve, į sklypus įvažiuojama projektuojamu servitutiniu privažiuoju detaliuoju planu formuojamame infrastruktūros sklype. Automobilių parkavimas sklypuose pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. bendrieji reikalavimai".

**Servitutai.** Suformuotame sklype Nr. 04 nustatomas kelio servitutas, kuris skirtas privažiuoti ir prieiti prie suformuotų sklypų Nr. 01, 02 03 ir prie sklype esančios transformatorinės pastotės. Taip pat šiame sklype visame plote nustatomas servitutas inžineriniams tinklams tiesti, aptarnauti ir naudoti inžinerinius tinklus. Suformuotuose sklypuose Nr. 02 ir 03 nustatomi servitutai inžineriniams tinklams tiesti, aptarnauti ir naudoti (esamiems tranzitiniams inžineriniams tinklams). Sklypuose Nr. 02 ir 03 nustatomas servitutas visuomenės poreikiams – teisė ribotais naudotis sklypo dalimi kitais tikslais – teisė prieiti prie vandens telkinio pakrantės apsaugos juostoje.

Inžinerinių tinklų ir įrenginių išdėstymo bei prijungimo prie inžinerinių tinklų schema pateikiama brėžinyje Infrastruktūros objektų ir komunikacinių koridorių brėžinyje.

Visi inžineriniai tinklai, įrenginiai, privažiuoju keliai, gatvės ir statiniai projektuojami bei įrengiami (rekonstruojami) sklypo naudotojų (planavimo iniciatorių) lėšomis.

### **Pasijungimas į inžinerinius tinklus**

Teritorija nėra pilnai inžineriškai aprūpinta. Suformuotame sklype Nr. 04 yra 0,4kV transformatorinė pastotė RS-1506. Pasijungimas į elektros tinklus iš esamų AB LESTO tinklų.

Numatomas pasijungimas į anksčiau detaliuoju suprojektuotus kvartalo buitinių nuotekų tinklus Bajorų gatvėje bei pasijungimas į anksčiau detaliuoju suprojektuotus kvartalo vandentiekio tinklus Bajorų gatvėje, kurie numatyti prijungti prie centralizuotų UAB „Raseinių vandenys“ Raseinių m. nuotekų bei vandentiekio tinklų.

Esamiems paliekamiems bei projektuojamiems inžineriniams tinklams, nustatomi servitutai bei esamiems inžineriniams tinklams nustatomos apsaugos zonos, kurie pateikiami detaliojo plano sprendinių brėžinyje.

Paviršinių nuotekų tinklų planuojamoje teritorijoje nėra. Paviršinės nuotekos sklypo reljefo planiravimo pagalba nukreipiamos į žalius plotus ir link gatvių, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų.

## Vertinimas aplinkos kokybės ir higieninės būklės aspektu

Formuojami sklypai individualių gyvenamųjų namų statybai.  
Jokia kita ūkinė veikla nenumatoma. Susidarantys teršalai – buitinės nuotėkos ir buitinės atliekos.

Atliekų ( buitinių ) surinkimas numatomas į buitinių atliekų kontenerius.

**Buitinės nuotėkos** numatoma išleisti į esamus centralizuotus buitinių nuotekų tinklus.

**Geriamo vandens tiekimas** numatomas iš centralizuotų miesto vandentiekio tinklų.

**Lietaus nuotekos** nuo teritorijos surenkamos ir išleidžiamos į žalius plotus ir link gatvių, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų.

**Aplinkos oro taršai** detaliojo plano sprendiniai neigiamos įtakos neturės.

**Želdiniai.** Suformuotame sklype priklausomųjų želdynų plotas ne mažesnis nei norminis – 25 % sklypo. Detaliojo plano sprendiniai nenumato esamų vertingų želdinių mažinimo. Naujus želdinius sodinti pagal konkrečių techninių projektų sprendinius.

Sprendiniai nepablogins planuojamos teritorijos paviršinių vandenų kokybės, neturės įtakos kraštovaizdžio ekologinei pusiausvyrai. Sutvarkyta teritorija, kokybiškos architektūros nauji pastatai pagerins kraštovaizdžio estetinę kokybę.

**Gaisrų** išoriniam gesinimui vandens paėmimas numatomas iš atviro vandens telkinio – tvenkinio, prie kurio privažiuojama iš Bajorų gatvės anksčiau detaliuoju planu suprojektuotu su planuojama teritorija besiribojančiu priešgaisrinio privažiavimu su apsisukimo aikštele (esamas Bajorų g. infrastruktūros sklypas).

Projektas atitinka galiojančius ekologinius, higieninius, priešgaisrinius reikalavimus teritorijų planavimui.

Žemės sklypų Sukuriškių k., Raseinių sen., Raseinių r. sav. detaliojo plano, patvirtinto Raseinių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. birželio 26 d. įsakymu Nr.(5.3)A1-453 „Dėl žemės sklypo Raseinių r. sav., Raseinių sen., Sukuriškių k. detaliojo plano patvirtinimo“, koregavimo

## Pagrindiniai rodikliai

|                                         |                     |
|-----------------------------------------|---------------------|
| Nagrinėjamos teritorijos plotas.....    | ~ 0.8119 ha         |
| Suformuotų sklypų plotas .....          | 8119 m <sup>2</sup> |
| Suformuotų sklypų skaičius.....         | 4 skl.              |
| Projektuojamas užstatymo procentas..... | 14,21,24 %          |
| Projektuojamas aukštingumas .....       | iki 2 a.            |

Architektė

Sigita Janušauskienė

Planavimo iniciatorius

Antanas Jocius