

## **AIŠKINAMASIS RAŠTAS BENDRIEJI DUOMENYS**

Detaliojo plano koregavimas rengiamas vadovaujantis:

- Teritorijų planavimo įstatymas;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės;
- Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti;
- Lietuvos Respublikos Elektros energetikos įstatymu;
- Elektros linijų apsaugos ir Gamtinių dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklėmis;
- Saugomų teritorijų įstatymas;
- Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas;
- Nemuno kilpų regioninio parko apsaugos reglamentu ir planavimo schema;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 (2013 m. gruodžio 18 d. nutarimo Nr. 1267 redakcija);
- Taip pat kitais Lietuvos Respublikos įstatymais, Vyriausybės nutarimais, taisyklėmis ir kitais teritorijų planavimą reglamentuojančiais norminiais dokumentais. Teritorijų planavimo sąlygos detaliam planui rengti.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalimi, kurioje nurodoma, kad detaliuosiuose planuose (arba vietovės lygmens bendruosiuose planuose, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas) nustatyta statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos, konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis gali būti koreguojami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir nesikeičia nustatytos pasekmės ar poveikis aplinkai. Prieš tai šiam kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimui turi raštu pritarti visi žemės sklypo valdytojai ir naudotojai bei Teritorijų planavimo komisija. Informacija visuomenei apie šioje dalyje nurodytą kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimą skelbiama Vyriausybės nustatyta supaprastinta teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka planavimo organizatoriaus interneto svetainėje ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo

dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje.

### **KOREGAVIMO TIKSLAI IR APRAŠYMAS**

**Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:** Teritorijos prie kelio A16 Marijampolė – Vilnius, Vilniaus g. 1, Prienuose (unikalus nr. 4400-2536-1275), detaliojo plano koregavimas.

#### **Detaliojo plano tikslai:**

1. Koreguoti nustatytą statinių statybos zoną ir ribą;
2. Koreguoti konkretų pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymą, nekeičiant užstatymo tipo;
3. Koreguoti automobilių stovėjimo vietų išdėstymą;
4. Koreguoti apželdinamą teritorijos dalį.

**Šie koreguojami tikslai atsispindi tik pagrindiniame brėžinyje.**

**Detaliojo plano organizatorius:** Prienų savivaldybės administracijos direktorius,  
Laisvės a. 12, LT-59126, tel. (8 319) 61 149, el.p. administracija@prienai.lt

**Planavimo iniciatorius:** UAB „BALTISCHES HAUS“

**Detaliojo plano rengėjas:** architektas Valdas Naumavičius, Vytauto g. 34A, II aukštas, Marijampolė, tel.8 686 83370, el. paštas: [valdo272@gmail.com](mailto:valdo272@gmail.com).

Planuojamam žemės sklypui taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai: Prienų miesto teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Prienų savivaldybės tarybos 2010-01-28 sprendimu Nr. T3-24 „Dėl Prienų miesto teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“ .

Vadovaujantis Prienų miesto teritorijos bendruoju planu, koreguojamoje teritorijoje pažymėta visuomeninis ir komercinis miesto centras bei numatyta didžiųjų prekybos centrų/turgaviečių teritorijos.

**Koreguojamas detalusis planas registruotas** teritorijų planavimo dokumentų registre Nr. 000693000624; įregistravimo data 2012 09 19. TDP pavadinimas: Teritorijos prie kelio A16 Marijampolė-Vilnius ir žemės sklypai: Vilniaus g. 1B (kad. Nr. 6943/0017:210), Vilniaus g. 1C (kad. Nr. 6943/0017:209), Vilniaus g. 1 (kad. Nr. 6943/0017:69), Vilniaus g. 1A (kad. Nr. 6943/0017:207), Vilniaus g. 3B (kad. Nr. 6943/0017:208), Vilniaus g. 6 (kad. Nr. 6943/0017:156), detalusis planas.

**Koreguojama dalis** patvirtinto detaliojo plano, tai Vilniaus g. 1, Prienuose (1,0205 ha plotas ).

Detaliojo plano sprendinių koregavimas nepažeidžia, nesuvaržo teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų.

### **PAGRINDINIAI TDP SPRENDINIAI**

**Privalomieji teritorijos naudojimo reikalavimai išlieka nepakitę:**

**Planuojama teritorija:** 1,0205 ha plotas.

**Pastatų aukštis** – 8,5 m nuo statinių statybos zonos žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastatų stogo kraigo ar jų konstrukcijos aukščiausio taško. Altitudė - 64 m.

**Teritorijos naudojimo** – Komercinės paskirties objektų teritorijos (K1), Atitinka Prienų bendrojo plano sprendinius.

**Užstatymo tipas** – atskirai stovintys pastatai (ap). Pagal Prienų miesto Bendrojo plano sprendinius ir Teritorijų planavimo normas (patv. LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-8, 2014-01-02).

**Užstatymo tankis** – 25 %

**Užstatymo intensyvumas** - nustatytas atsižvelgiant į Prienų Bendrojo plano sprendinius: 0,25.

**Priklausomųjų želdynų ir želdinių plotas** - 15% - remiantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas ( LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694, 2007-12-21) priedu. Planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra.

\***Susisiekimas.** Įvažiavimas į sklypą (išvažiavimas iš sklypo) planuojamas iš pietinės ir šiaurinės pusių. Šiuos įvažiavimus į sklypus naudotojai įsirengs savo lėšomis pagal parengtus techninius darbo projektus.

\***Architektūriniams, urbanistiniams sprendiniams** teritorijoje išlieka ankstesnio detaliojo plano aukštingumo reikalavimai iki 8,5 metrų aukščio.

Įvažiavimas į teritoriją numatomas pietinėje sklypo dalyje.

**Gaisrinė sauga.** Vadovaujantis 2013-12-31 VRM direktoriaus įsakymu Nr. D1-995/1-312 artimiausia upė ~400 metrų (~2 min. kelio). Tarp užstatymo ribų numatytas didesnis kaip 12 metrų atstumas – galima projektuoti statinius panaudojant I , II ir III grupės atsparumo ugniai laipsnio konstrukcijas (medžiagas). Nesudėtingus statinius statyti galima tik išlaikant priešgaisrinius atstumus. Greta sklypo praeina vandentiekio trasa, nuo kurio planuojamas pajungti ir įrengti hidrantas (plane pažymėtas GH).

\***Kietųjų atliekų šalinimas.** Prienų savivaldybėje yra konteinerinė rūšiuojam atliekų surinkimo sistema. Tai palankiausia sistema, surenkamos atliekos vežamos į šiuolaikišką Prienų rūšiavimo centrą.

\***Inžinerinė infrastruktūra:**

\***Elektros:** Elektros pasijungimas pastatams pagal naujai išduodamas technines prisijungimo sąlygas. Naujai numatomoms statyboms reikalingas apie 150 kW elektros poreikis. Per sklypą praeina 10 kV požeminė linija, nuo kurios galima pasijungti, pastatyti transformatorinę, reikalui esant įregistruotas servitutas elektros linijos rekonstrukcijai/iškėlimui.

\***Vandens** poreikiui patenkinti pasijungimas iš miesto centralizuotų tinklų. Praeina greta sklypo. Nuo kurių ir jungiamės, gavus techninio projekto metu technines sąlygas.

\***Buitinės ir lietaus nuotekos** į miesto centralizuotus tinklus. Praeina greta sklypo. Prie kurių ir jungiamės, gavus techninio projekto metu technines sąlygas.

\***Ryšių** Planuojamoje teritorijoje ir greta jos yra ryšių kabeliai. Gavus technines sąlygas yra galimybė prisijungti.

\***Teritorijos apsaugos svarbiausios kryptys:** Koreguojamo plano sprendiniai nenumato papildomų apribojimų gretimuose žemės sklypuose. Ūkinė veikla planuojamoje teritorijoje reguliuojama Aplinkos apsaugos įstatymais ir higienos normomis. Statinių statyba neturės neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms, turės ilgalaikį teigiamą poveikį estetiniam vaizdui. Pastatius pastatus (prekybos centras), susitvarkys ir aplinka – želdynai, gatvė, šaligatviai, medeliai, apšvietimas, mažosios architektūros elementai.

Saugi asmenų gyvenamoji aplinka užtikrinama šiomis priemonėmis:

- jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės, triukšmo, vibracijos, kitų kenksmingų fizikinių veiksnių ribojimas;
- sveikatai kenksmingų atliekų likvidavimas;
- teritorijos apželdinimas alergijos nesukeliančia ir toksinio poveikio sveikatai neturinčia augalija;
- tinkamų higienos sąlygų ir režimo gyvenamojoje teritorijoje bei pastatuose sudarymas;
- natūralus ir dirbtinis patalpų ir teritorijų apšvietimas;
- patalpų tinkamas mikroklimatas ir grynas oras.

Naujai statomi pastatai neturės neigiamos įtakos gretimuose sklypuose esančių statinių insoliacijai. Aukštingumas išlieka 8,5 metro ir toli atitraukti nuo gyvenamųjų pastatų. Nuo planuojamų užstatymo zonų išlaikomi norminiai atstumai. Triukšmo padidėjimas teritorijoje galimas tik statybos metu, nuo veikiančių mechanizmų ir automobilių eksploatacijos metu. Poveikis aplinkai ir trečiųjų asmenų interesams nenumatomas. Statybos metu teritorija aptveriamą nuo pašalinių, kad neįvyktų nelaimingų atsitikimų. Darbai rekomenduojami vykdyti darbo dienomis 8-17 val., triukšmo lygis neturi viršyti HN 33:2011 “Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties patalpose ir jų aplinkoje”. Rengiant statinių TDP, vadovautis Statybos techniniais reglamentais ir higienos normomis. Statybai ir apdailai naudojamos medžiagos turi turėti LR Sveikatos apsaugos ministerijos išduotus atitikties sertifikatus.

Triukšmo šaltiniai šiame sklype:

- šildymo vėdinimo ir kondicionavimo išoriniai blokai, kurie bus montuojami ant stogo;
- autotransportas, prekybos centro darbo metu;
- prekių atvežimas.

Triukšmo modeliavimas buvo atliktas detaliojo plano metu. Triukšmo vertės apskaičiuotos atskirai transporto ir stacionarių šaltinių generuojamam triukšmui. Esamas triukšmo lygis nuo kelio yra didesnis negu nuo planuojamos veiklos. Prekybos centro pastatas apsaugos gyvenamuosius nuo kelio

skleidžiamo triukšmo. Apskaičiuotas triukšmo lygis ties sklypo ribomis neviršija 55dBA ir atitinka gyvenamosios aplinkos ribinę triukšmo vertę nakties metu.

Oro taršalų modeliavimas buvo taip pat atliktas detaliojo plano metu ir paskaičiuota kad transporto formuojama oro tarša neviršija ribinių verčių, didesnė tarša prie gatvės ir kelio Marijampolė-Vilnius.

Automobilių parkavimo aikštelių taršalai bus nuvedami į projektuojamą valymo įrenginį su naftos gaudykle.

Atstumas nuo automobilių parkavimo aikštelių iki artimiausio gyvenamojo namo langų pietryčiuose (Vilniaus g. 3) yra 11,63 metrų atstumu. Aikštelių dydžiai numatomi iki 50 automobilių, nuo kurių išlaikomi minimalūs 10 metrų atstumai.

Išvada: Kadangi sklypo užstatymo tankumas (25%) ir intensyvumas (25%) nedidinami – papildomų priemonių aplinkai ir žmonių sveikatai netaikome.

Atsižvelgiant į Nemuno kilpų regioninio parko schemą (2015-02-27 ) pagal zonavimą planuojama teritorija patenka į kitos paskirties žemės kraštovaizdžio tvarkymo zoną: komunikacinės-inžinerinės paskirties žemės kraštovaizdžio tvarkymo zonų grupėje – ekstensyviai technogenuotos aplinkos (Ntn). Vadovautis pagrindinėmis nuostatomis, kuriomis vadovaujasi formuojant gyvenamųjų vietovių ir infrastruktūros plėtros politiką Regioniniame parke.

Gretimybėse pavojingų objektų, turinčių poveikį planuojamai aplinkai, gyventojų sveikatai ir koreguojamo TPD sprendiniams nėra.

Šioje TPD korektūroje išlieka nepakitę naudojamos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

Valstybiniuose parkuose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis);

Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI, aštunasis skirsnis);

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI, septintasis skirsnis);

Naftos ir naftos produktų įrenginių apsaugos zonos (III skyrius, aštuntasis skirsnis);

Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

### **Rengiant techninius darbo projektus (TDP) galima:**

- tikslinti įvažiavimo vietą į sklypą;

- numatyti konteinerių pastatymo vietą;
- mažinti atstumus iki sklypo ribos, tik turint gretimo sklypo savininko sutikimą ir atsižvelgiant į numatomų statyti pastatų naudojamų konstrukcijų atsparumą ugniai.
- medžius šalinti tik TDP metu įvertinus jų būklę ir suderinus su savivaldybės ekologu.

Planuojamoje teritorijoje inžinerinių tinklų apribojimai, jų plotai tikslinami ar nustatomi tik inžinerinius tinklus paklojus ar pertvarkius. Sklypo plano konfigūracija ir koordinatės išlieka nepakitę.

Koreguojamo detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja patvirtintiems teritorijų planavimo dokumentams.

### **DETALIOJO PLANO DERINIMAS IR TVIRTINIMAS**

Prieš teikiant tvirtinti, detaliojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai turi būti supaprastinta tvarka apsvarstyti su visuomene ir kompleksiskai suderinti Prienų nuolatinėje statybos komisijoje. Vėliau patikrinti valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančioje institucijoje – VTPSI. Tikrinimo rezultatas yra patikrinimo aktas. Gavus patikrinimo aktą su išvada „pritariama teikimui tvirtinti“ galima detalų planą tvirtinti Preinų savivaldybės administracijoje.

Ginčus, kilusius tarp planavimo sąlygas išdavusių institucijų ir (ar) planavimo organizatoriaus, taip pat derinimo ir svarstymo procedūros metu kilusius ginčus nagrinėja ir sprendimus priima teritorijų planavimo valstybinę priežiūrą atliekančios institucijos.

Parengė:

Teritorijų planavimo vadovas V. Naumavičius

A 1662