AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Teritorijų planavimo dokumento proceso Nr. KVT-53-24-1187.

Esamos būklės įvertinimo dokumentai pateikti TPDRIS sistemoje.

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: žemės sklypo Kėdainiuose, Miško g. 2, detaliojo plano keitimas

Teritorijų planavimo dokumento rūšis: detalusis planas

Teritorijų planavimo dokumento lygmuo: vietovės (pagal planuojamos teritorijos dydį ir sprendinių konkretizavimo lygį)

Detaliojo plano rengimo pagrindas

1. Kėdainių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. birželio 11 d. įsakymas Nr. AD-1-506 „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo“.

2. Kėdainių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. birželio 11 d. įsakymu Nr. AD-1-506 „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo“ patvirtinta darbų programa

3. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo 2024-09-18 sutartis Nr. NVP-646

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Teritorijų planavimo sąlygomis:

- Kėdainių miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG26461594, 2024-11-26;
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG26659194, 2024-11-28;
- Aplinkos apsaugos agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG26606139, 2024-11-27;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG55123390, 2026-05-28

Inžinerinių tinklų valdytojų (organizacijų) teritorijos planavimo sąlygos (kai planuojama teritorija ar jos dalis patenka į jų valdomų tinklų apsaugos zonas, kai numatoma išplėsti esamus ar nutiesti naujus inžinerinius tinklus):

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG26219154, 2024-11-20;
- Telia Lietuva, AB, Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG54615545, 2026-05-21;
- UAB „Kėdainių vandenys“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG55075098, 2026-06-02

Kiti aktualūs institucijų išduoti dokumentai:

ESO raštas Nr. 25KR-SD-8017, 2025-08-26 „Informacija dėl ESO tinklų žemės sklype kadastro Nr. 5333/0003:1, Kėdainių m., Miško g. 2“.

UAB „Kėdainių vandenys“ raštas Nr. 4-276, 2025-08-11 " Dėl informacijos pateikimo".

Planavimo organizatorius: Kėdainių rajono savivaldybės administracija 188768545, J. Basanavičiaus g. 36, LT-57288Kėdainių rajono savivaldybės administracija 188768545, Kėdainiai, J. Basanavičiaus g. 36, LT-57288

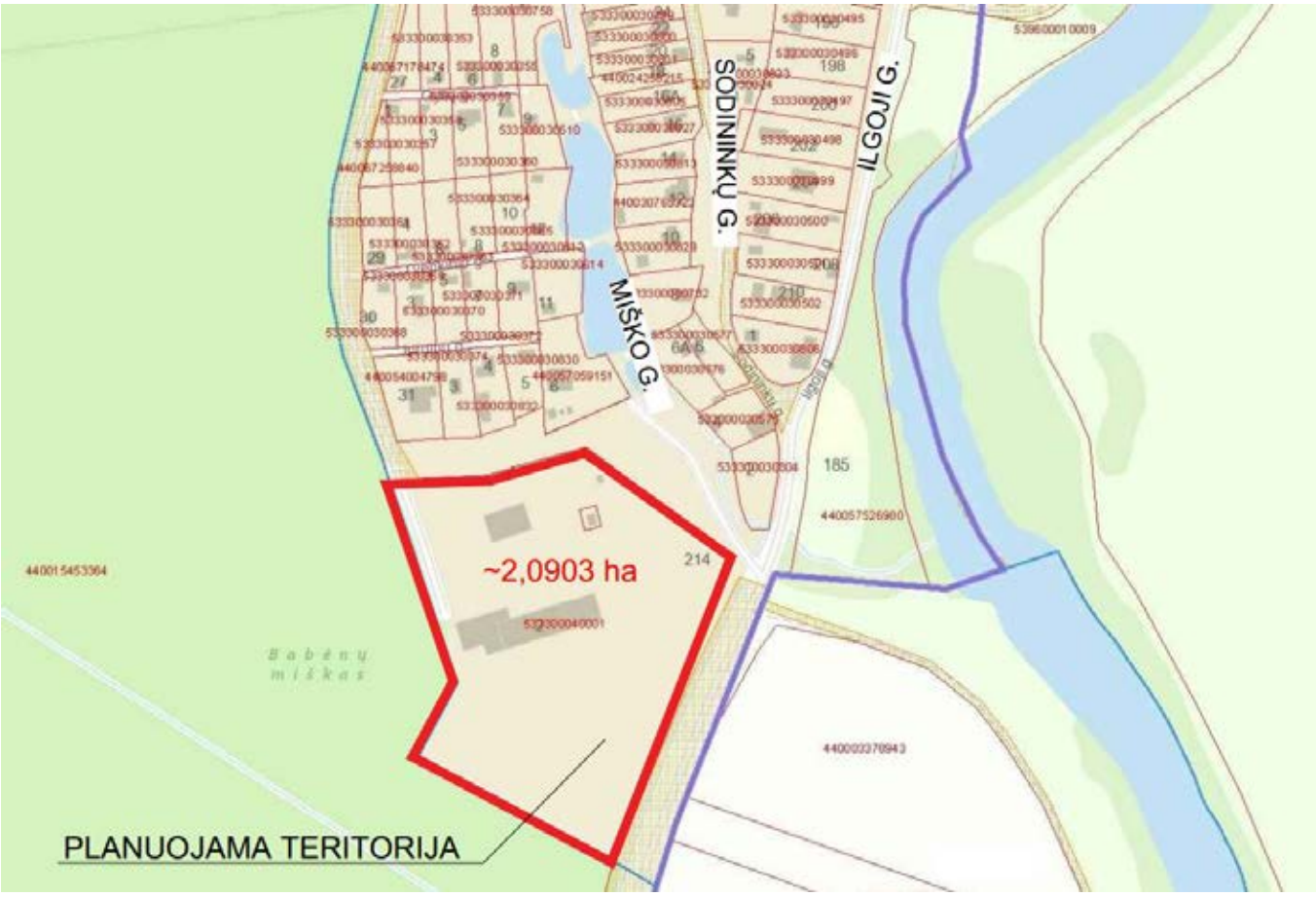
Detaliojo plano iniciatorius: UAB „MB Investa“, kodas 304705637, Kauno g. 30-136, 03202 Vilnius

Detaliojo plano rengėjas: R. Mažeikaitės IĮ „Mažasis atriumas“, į.k. 122874868, Šv. Mykolo g. 4-4, Vilnius, tel. Nr. 8 615 69141 , el. paštas: matriumas@gmail.lt. Projekto vadovė – Rita Mažeikaitė-Petraitienė.

Planuojama teritorija: žemės sklypas Miško g. 2, Kėdainiai

Planuojamos teritorijos plotas: 2,0903 ha (pagal planavimo darbų programą)

Nagrinėjamos teritorijos plotas: 2,0903 ha (ne mažesnė kaip kvartalas nagrinėjama teritorija, kurios kraštovaizdis, želdynai, urbanistinės struktūros, inžinerinė ir socialinė infrastruktūra apibūdinami detaliajame plane).



ŽEMĖS SKLYPO KĖDAINIUOSE, MIŠKO G. 2, DETALIOJO PLANO KEITIMAS

Detaliojo plano tikslai ir uždaviniai (vadovaujantis Kėdainių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. birželio 11 d. įsakymu Nr. AD-1-506 patvirtinta darbų programa):

pakeisti Kėdainių rajono savivaldybės valdybos 2000 m. rugsėjo 21 d. sprendimu Nr. 559V „Dėl profilaktoriumo žemės sklypo Miško g. 2, Kėdainiuose, detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano sprendinius – padalinti sklypą į atskirus sklypus, pakeisti nustatytus teritorijos naudojimo reglamentus, nustatyti suplanuotų žemės sklypų naudojimo būdus, patikslinti kitus privalomus rodiklius žemės sklype Kėdainiuose, Miško g. 2, kadastrinis Nr. 5333/0003:1, vadovaujantis galiojančiais Kėdainių miesto bendrojo plano sprendiniais. Suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą; numatyti teritorijas socialinei infrastruktūrai; numatyti teritorijas želdynų plėtrai, priemones jiems atkurti, esamų apsaugai ir naudojimui. Pateikti suplanuotų urbanistinių struktūrų vizualizaciją 3D formatu.

Papildomi planavimo uždaviniai:

išsaugoti kraštovaizdžio savitumą; numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis; numatyti pėsčiųjų, dviračių takų ryšių sistemą, kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį; nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus; pateikti papildomą informaciją, reikalingą detaliojo plano sprendiniams paaiškinti ir (ar) įgyvendinti.

Kitos teritorijų planavimo sąlygos:

taikyti Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ reikalavimus. Atsižvelgti į Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos įstatymo nuostatas, reglamentuojančias gamtinio karkaso apsaugą.

Detaliojo planavimo rengimo etapai

- Parengiamasis etapas (nustatomos planuojamos teritorijos ribos, parengiama planavimo darbų programa, išduodamos planavimo sąlygos, pasirenkamas detaliojo plano rengėjas).
- Rengimo etapas (esamos būklės įvertinimas, bendrųjų sprendinių formavimas, sprendinių konkretizavimas).
- Baigiamasis etapas (sprendinių viešinimas, derinimas, tikrinimas, tvirtinimas ir registravimas).

Detaliojo planavimo koregavimo motyvai

Galiojantis detalusis planas koreguojamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 2 dalimi ir 6 dalimi.

2. Sprendimą dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimo priima planavimo organizatorius. Fiziniai asmenys, juridiniai asmenys ar jų padaliniai, kitos organizacijos ar jų padaliniai turi iniciatyvos teisę siūlyti planavimo organizatoriui koreguoti vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentą šio įstatymo 6 straipsnio 3 ir 4 dalyse nustatyta tvarka. Krašto apsaugos ministerija ar jos įgaliota institucija, taip pat Ekonomikos ir inovacijų ministerija ar jos įgaliota institucija turi iniciatyvos teisę siūlyti planavimo organizatoriui koreguoti ir savivaldybės lygmens bendrąjį planą šio įstatymo 6 straipsnio 3 ir 4 dalyse nustatyta tvarka.
6. Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentai, jeigu jų neprivaloma keisti pagal šio straipsnio 5 dalį, gali būti koreguojami taisant technines klaidas, keičiant kompleksinio teritorijų planavimo dokumento sprendinius, nustatant papildomus sprendinius ar kai yra priimtas teismo sprendimas, kad kompleksinio teritorijų planavimo dokumento sprendinys (sprendiniai) neteisėtas (neteisėti), jeigu dėl teismo sprendimo neatsiranda pagrindas naikinti arba keisti kompleksinio teritorijų planavimo dokumentą.

Detalusis planas koreguojamas taip pat vadovaujantis ”Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių”, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8, 312, 315, 316, 317, 318 punktais.

312. Detaliųjų planų keitimą ir koregavimą organizuoja savivaldybės administracijos direktorius.
313. Detalusis planas keičiamas savivaldybės mero sprendimu dėl detaliojo plano keitimo vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatyme nustatytais teritorijų planavimo proceso reikalavimais ir taikant tą pačią detaliojo plano tvirtinimo procedūrą. Fiziniai, juridiniai asmenys ar jų padaliniai, kitos organizacijos ar jų padaliniai turi iniciatyvos teisę siūlyti planavimo organizatoriui keisti detalųjį planą, teikti pasiūlymus dėl jo finansavimo Teritorijų planavimo įstatymo 6 straipsnio 3 ir 4 dalyse nustatyta tvarka.
314. Detalieji planai keičiami, kai savivaldybės meras nusprendžia suplanuotai arba didesnei teritorijai, į kurią patenka anksčiau suplanuota teritorija, rengti naują (jį keičiantį) detalųjį planą. Keičiant detalųjį planą, planuojama teritorija gali neatitikti kvartalo apibrėžties, jeigu detaliuoju planu anksčiau suplanuota teritorija mažesnė kaip kvartalas - šiais atvejais planavimo darbų programoje papildomai nurodoma ne mažesnė kaip kvartalas nagrinėjama teritorija, kurios kraštovaizdis, želdynai, urbanistinės struktūros, inžinerinė ir socialinė infrastruktūra apibūdinami esamos būklės brėžinyje ir aiškinamajame rašte.
315. Konkrečiu atveju planavimo organizatorius nusprendžia, ar detalusis planas turi būti keičiamas, ar gali būti koreguojamas, išskyrus šiame punkte nurodytus atvejus, kai detalusis planas turi būti keičiamas. Detalusis planas turi būti keičiamas šiais Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 5 dalyje nustatytais vienu ar keliais atvejais, kai:
315.1. numatomi sprendiniai neatitinka planavimo sąlygų, išduotų rengiant patvirtintą detalųjį planą, ir reikia kreiptis visų naujų planavimo sąlygų visoje planuojamoje teritorijoje;
315.2. visoje planuojamoje teritorijoje numatyta keisti visą galiojančiame detaliajame plane nustatytą Teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 1 dalyje nurodytą teritorijos naudojimo reglamentą.
316. Sprendimą dėl detaliojo plano koregavimo pradžios ir planavimo tikslų priima planavimo organizatorius. Fiziniai, juridiniai asmenys ar jų padaliniai, kitos organizacijos ar jų padaliniai turi iniciatyvos teisę siūlyti planavimo organizatoriui koreguoti detalųjį planą, teikti pasiūlymus dėl jo finansavimo Teritorijų planavimo įstatymo 6 straipsnio 3 ir 4 dalyse nustatyta tvarka. Šios nuostatos netaikomos taisant detaliojo plano technines klaidas ir (ar) koreguojant detalųjį planą Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje ir Taisyklių 318.3 papunktyje nustatytu atveju.

2. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

TERITORIJOS NAUDOJIMO IR TVARKYMO REGLAMENTAI

Planuojamoje teritorijoje nustatomi 4 sklypų naudojimo reglamentai.

Sklypas Nr. 1

Sklypui Nr. 1 nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas: 3226 m^2

Teritorijos naudojimo tipas: vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV)

Žemės naudojimo paskirtis: kita (esama)

Žemės naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais): 12 m

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius): 2 a

Absoliutinė altitudė: nenustatoma

Užstatymo tipas: su (sodybinis užstatymas)

Pastaba: Nustatomas užstatymo tipas „sodybinis užstatymas (su)“ pagal Teritorijų planavimo normų (toliau – Normos) 31.1 papunktį, sodybinis užstatymas (su) - ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais.

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis: 19 % *

Pastaba: Užstatymo tankio skaičiavimas atliktas Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu. Nuo 400 m^2 iki 10000 m^2 sklypuose tarpinės maksimalaus sklypo užstatymo tankio reikšmės nustatomos interpoliacijos būdu. Vadovaujantis 9 priedo lentelės duomenimis, kai sklypo plotas 2500 m^2, maksimalus sklypo užstatymo tankis 20 %. Kai sklypo plotas 10000 m^2, maksimalus sklypo užstatymo tankis 15%, vadinasi 7500 m^2 sklypo ploto skirtumas atitinka 5%. Apskaičiuojamas maksimalus sklypo užstatymo tankis 3226 m^2 ploto sklypui. Apskaičiuojama, kad 726 m^2 sklypo ploto skirtumas atitinka 0,48 %, todėl maksimalus sklypo užstatymo tankis yra 20%- 0,48% =19,51 %. Nustatomas maksimalus sklypo užstatymo tankis 19 %.

Gamtinio karkaso teritorijos sklype - 1096m². Statybos zona gamtiniame karkase užima 0,26% (2,86 m^2).

** Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų (redakcija iki 2026-04-22) 10 punkto reikalavimais gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto. Rengiant techninius projektus, gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankį numatyti pagal Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus.*

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 0,4

Statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, 9 priedo „Namų sklypų užstatymo ir tvarkymo reikalavimai“ 1 punkte nustatytas „Maksimalus sklypo užstatymo intensyvumas yra 0,4, vienbučio blokuoto užstatymo tipo, kai namai statomi atskiruose sklypuose – 0,8, išskyrus atvejus, kai teritorijų planavimo dokumentuose užstatymo intensyvumas nustatytas mažesnis“.

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto: 34%

Priklausomųjų želdynų procentas išskaičiuotas įvertinant į žemės sklypą patenkančio gamtinio karkaso plotą, lygų 1096 m^2. Šiam plotui taikomas 50%, o likusiam plotui (vienbučių ir dvibučių pastatų teritorijoje G1) (2130 m^2) taikomas 25% priklausomųjų želdynų procentas. ***Bendras priklausomųjų želdynų plotas suapvalinus nustatomas 34% nuo viso sklypo ploto.***
548+532,5=1080.50 (33,49%)

Automobilių parkavimo būdas: antžeminis, požeminis

Esami statiniai:

- Pastatas - Vieno buto gyvenamasis namas, unikalus daikto Nr. 5397-2012-1033, žymėjimas plane 3A1p. Nuosavybės teise priklauso fiziniam asmeniui.
- Pastatas – Ūkinis pastatas, unikalus daikto Nr. 5397-2012-1044, žymėjimas plane 4I1p. Nuosavybės teise priklauso fiziniam asmeniui.
- Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai (kiemo aikštelė b2, b4, b5), unikalus daikto Nr. 4400-0727-9656. Nuosavybės teise priklauso fiziniam asmeniui.

Servitutas:

S1.1- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas 215, tarnaujantis daiktas), 273 m^2.

<u>Sklypas Nr. 2</u>

Sklypui Nr. 2 nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas: 88 m^2

Teritorijos naudojimo tipas: inžinerinės infrastruktūros koridorius (TI) – atitinka Bendruoju planu nustatytą galimą teritorijos naudojimo tipą

Žemės naudojimo paskirtis: kita

Žemės naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1). Teritorijos, skirtos susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybai su jų aptarnavimui reikalinga inžinerine ir susisiekimo infrastruktūra.

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto: nėra

Statinių paskirtys: inžineriniai statiniai (susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai)

Esami statiniai:

- Pastatas – Transformatorinė, unikalus daikto Nr. 5397-2012-1055, žymėjimas plane 5H1p. Nuosavybės teise priklauso fiziniam asmeniui.

Transformatorinė stovi laisvoje valstybinėje žemėje, sklypas neįregistruotas atskiru daiktu, todėl detaliuoju planu transformatorinei suplanuojamas sklypas Nr. 4.

Servitutai:

S2.1-- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 222, tarnaujantis daiktas). Plotas 88 m^2.

Sklypas Nr. 3

Sklypui Nr. 3 nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas: 8737 m^2

Teritorijos naudojimo tipas: gyvenamoji teritorija (GG)

Žemės naudojimo paskirtis: kita

Žemės naudojimo būdas: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais): 18 m

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius): 5 a

Absoliutinė altitudė: nenustatoma

Užstatymo tipas: lp (laisvo planavimo)

Pastaba: Nustatomas užstatymo tipas „laisvo planavimo (lp)“ pagal Teritorijų planavimo normų (toliau – Normos) 31.4 papunktį. Laisvo planavimo užstatymas – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių.

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis: 60 %*

Gamtinio karkaso teritorijos sklype - 2758m².

** Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų (redakcija iki 2026-04-22) 10 punkto reikalavimais gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto.* ***Šiame sklype statybos zona gamtinio karkaso teritorijoje nenumatoma.***

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 1,6

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto: 33%

Priklausomųjų želdynų procentas išskaičiuotas įvertinant į žemės sklypą patenkančio gamtinio karkaso plotą, lygų 2758 m^2. Šiam plotui taikomas 50%, o likusiam plotui (daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijoje G2) (5979 m^2) taikomas 25% priklausomųjų želdynų procentas. ***Bendras priklausomųjų želdynų plotas suapvalinus nustatomas 33% nuo viso sklypo ploto.*** *1379 +1494,75=2873,75 (32,89%)*

Automobilių parkavimo būdas: antžeminis, požeminis

Esami statiniai:

- Pastatas – Profilaktoriumas, unikalus daikto Nr. 5397-2012-1011; žymėjimas plane 1D4p. Nuosavybės teise priklauso juridiniam asmeniui.
- Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai (kiemo aikštelė b1), unikalus daikto Nr. 5397-2012-1077. Nuosavybės teise priklauso juridiniam asmeniui.
- Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai (kiemo aikštelė b3), unikalus daikto Nr. 5397-2012-1088. Nuosavybės teise priklauso juridiniam asmeniui.
- Pastatas – Fekalinė siurblinė, unikalus daikto Nr. 5397-2012-1066, žymėjimas plane 6H1p (adresas: Kėdainiai, Ilgoji g. 214). Nuosavybės teise priklauso juridiniam asmeniui.

Servitutai:

S3.1- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas 215, tarnaujantis daiktas); Plotas 822 m^2

- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 222, tarnaujantis daiktas). Plotas 822 m^2.
S3.2- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas 215, tarnaujantis daiktas). Plotas 217 m^2.

Sklypas Nr. 4

Sklypui Nr. 4 nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas – 8940 m^2

Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG)

Žemės naudojimo paskirtis – kita

Žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais) – 18 m

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius) – 5 a

Absoliutinė altitudė: nenustatoma

Užstatymo tipas – lp (laisvo planavimo)

Pastaba: Nustatomas užstatymo tipas „laisvo planavimo (lp)“ pagal Teritorijų planavimo normų (toliau – Normos) 31.4 papunktį. Laisvo planavimo užstatymas – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių.

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis: 60 %*

Gamtinio karkaso teritorijos sklype – 4622 m². Statybos zona gamtiniame karkase užima 19,19% (887,7 m^2).

** Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų (redakcija iki 2026-04-22) 10 punkto reikalavimais gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto. Rengiant techninius projektus, gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankį numatyti pagal Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus.*

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto – 38%

Priklausomųjų želdynų procentas išskaičiuotas įvertinant į žemės sklypą patenkančio gamtinio karkaso plotą, lygų 4622 m^2. Šiam plotui taikomas 50%, o likusiam plotui (daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijoje G2) (4318 m^2) taikomas 25% priklausomųjų želdynų procentas. ***Bendras priklausomųjų želdynų plotas suapvalinus nustatomas 46 % nuo viso sklypo ploto.*** *2311 +1079,5=3390,5 (37,92 %)*

Automobilių parkavimo būdas – antžeminis, požeminis

Esami statiniai:

- Pastatas – Sporto kompleksas, unikalus daikto Nr. 5397-2012-1022, žymėjimas plane 2D2p. Nuosavybės teise priklauso juridiniam asmeniui.

Servitutas:

S4.1- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas 215, tarnaujantis daiktas). Plotas 144 m^2.

Vadovaujantis STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas" 7 priedu, besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų rašytiniai sutikimai neprivalomi statant pastatus ar stogą turinčius inžinerinius statinius arčiau kaip 3 m atstumu nuo sklypo ribos, kai pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio bet kurios konstrukcijos, esančios 1-3 m atstumu nuo sklypo ribos, bet kurio taško aukštis, matuojamas nuo žemės paviršiaus ties sklypų riba (žemesniojo paviršiaus, jei ties sklypų riba yra aukščių skirtumas), didesnis už horizontalų atstumą nuo šio taško iki sklypų ribos, statant pastatus ar stogą turinčius inžinerinius statinius arčiau kaip 1m nuo sklypo ribos, statiniai sklype turi būti išdėstyti taip, kad nebūtų pažeidžiami gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų interesai. Mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos nustatomi pagal STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ X skirsnio 193 p. ir STR1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas...“. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančių žemės sklypų savininkų rašytinius sutikimus. Statinių statyba ant sklypų ribos, statinių blokavimas ant sklypo ribos galimas gavus besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų rašytinius sutikimus.

Planuojama susisekimo infrastruktūra

Viešasis transportas nėra išvystytas greta planuojamos teritorijos.

Planuojama teritorija yra nutolusi nuo esamų ir planuojamų dviračių takų. Artimiausias planuojamas dviračių takas numatytas Nuokalnės gatvėje, taip pat Bendrajame plane numatyta dviračių takų plėtra su planuojama teritorija besiribojančiuose miškuose.

Privažiavimas iki planuojamos teritorijos akligatviu - esamas. Planuojamas privažiavimas per servitutus nuo Miško gatvės akligatvio iki Sklypo Nr. 4 su privažiavimo gale suformuota apsisukimo aikštele. Per sklypuose nustatytus servitutus planuojama privažiuoti iki sklypų Nr. 1, 2. Sklype Nr. 1 planuojama apsisukimo aikštelė.

Į sklypą Nr. 2 planuojamas tik aptarnaujančio transporto įvažiavimas per servitutą.

Automobilių saugyklos sklypuose projektuojama vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Dviračių takai neplanuojami. Numatomas antžeminis ir požeminis parkavimas.

Planuojami inžineriniai tinklai

Planuojamos teritorijos ribose esančius nefunkcionuojančius šilumos tiekimo, vandentiekio, nuotekų, ryšių, elektros tinklus numatoma iškelti.

- **Vandentiekis**

Planuojamoje teritorijoje nėra funkcionuojančių centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų (UAB „Kėdainių vandenys“ raštas Nr. 4-276, 2025-08-11 " Dėl informacijos pateikimo"). Numatomas vandens tiekimas iš centralizuotų nuotekų tinklų. Konkretūs vandens tiekimo sprendiniai parenkami techninių projektų rengimo stadijoje, pagal prisijungimo sąlygas.

- **Gaisrų gesinimas**

Hidrantų greta planuojamos teritorijos nėra. Gaisrų gesinimas numatomas iš teritorijoje planuojamų požeminių rezervuarų arba atvirų vandens šaltinių, esančių norminiu atstumu nuo planuojamos teritorijos. Konkretūs vandens tiekimo sprendiniai parenkami techninių projektų rengimo stadijoje.

- **Buitinių nuotekų šalinimas**

Planuojamoje teritorijoje nėra funkcionuojančių centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų (UAB „Kėdainių vandenys“ raštas Nr. 4-276, 2025-08-11 " Dėl informacijos pateikimo").

Konkretūs nuotekų tvarkymo sprendiniai parenkami techninių projektų rengimo stadijoje, pagal prisijungimo sąlygas.

- **Paviršinių nuotekų tvarkymas**

Teritorijoje yra centralizuoti paviršinių nuotekų tinklai. Jų būklę ir tinkamumą naudoti būtina patikrinti prieš rengiant techninius pastatų projektus. Sklypuose taip pat numatomi vietiniai kiekvienam sklypui atskiri lietaus nuotekų surinkimo tinklai ir infiltraciniai lietaus nuotekų šuliniai. Debito reguliavimo įrenginiai nereikalingi, nes nebus išleidžiama į centralizuotus tinklus. Sprendiniai gali būti tikslinami techniniame projekte, įvertinus galimybę naudoti sklype esančius nuotekų tvarkymo tinklus.

Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007.04.02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ (toliau - Reglamentas) ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais

- **Elektros energijos tiekimas**

Elektros energijos tiekimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu pagal išduotas technines sąlygas.

- **Šildymas**

Planuojama, kad pastatų šildymui bus naudojami atsinaujinantys energijos šaltiniai.

- **Elektroniniai ryšiai**

Numatomi lauko elektroniniai ryšiai pagal išduotas teritorijų planavimo sąlygas nuo artimiausio Telia ryšio šulinio Liepų al. gatvėje.

Reikalavimai vaikų žaidimų aikštelėms

STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" nurodo, kad daugiabučio gyvenamojo namo sklype turi būti suprojektuota vaikų žaidimų aikštelė, sporto aikštelė paaugliams ir vieta ramiam vyresnio amžiaus namo gyventojų poilsiui. Tam gali būti naudojamas želdynų plotas.

Vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip 1×b, m^2 (čia b – butų skaičius). Minimalus leistinas projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip 50 m^2.

Reikalavimus vaikų žaidimų aikštelėms Lietuvoje reglamentuoja Lietuvos higienos norma HN 131:2023 „Vaikų žaidimų aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“ bei Europos standartų grupė LST EN 1176 (žaidimų aikštelių įranga ir danga).

Aikštelė turi būti įrengta saugioje vietoje, laikantis atstumų ribojimų:

- Žaidimų aikštelės turi būti įrengtos ne arčiau kaip **10 m** nuo buitinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelių, gatvių, transporto priemonių stovėjimo aikštelių ir ne arčiau kaip **15 m** atstumu nuo automobilių saugyklų ištraukiamosios vėdinimo sistemos angų.

- Tarp žaidimų aikštelių įrangos ir stacionariosios kūno rengybos lauko įrangos, riedlenčių parko, kitos sporto įrangos turi būti numatytas ne mažesnis kaip **10 m** atstumas arba žaidimų aikštelė nuo stacionariosios kūno rengybos lauko įrangos, riedlenčių parko, kitos sporto įrangos zonos turi būti atitverta tvora ar gyvatvore. Atstumas matuojamas nuo žaidimų aikštelės įrangos, esančios arčiausiai šiame punkte nurodytų objektų, atsitrenkimo zonos krašto.

- Jei aikštelės riba nutolusi nuo gatvės važiuojamosios dalies mažiau nei **20 m**, ji privalo būti aptverta tvora arba gyvatvore, sudarančia kliūtį vaikui išbėgti į gatvę.

- Įrengiant aikštelę ant stogo ar paaukštintos platformos (kur kritimo aukštis >1 m ir atstumas iki krašto <10 m), būtina tvora iš visų pusių, ne žemesnė kaip **1,3 m**.

- Jei žaidimų aikštelė įrengta ant stogo ar kito paviršiaus, nuo kurio galimas didesnis kaip 3 m kritimas, ir ribojasi su stogo ar tokio paviršiaus kraštu, ties ribojimosi vieta ji turi būti aptverta **3 m** aukščio tvora, turinčia viršutinėje tvoros dalyje 45 laipsnių kampu pakreiptą palinkimą į žaidimų aikštelės pusę.

- Būtina įrengti kritimą slopinančią dangą po visais įrenginiais, iš kurių galima nukristi iš didesnio nei **0,6 m** aukščio. Priklausomai nuo kritimo aukščio (HIC kritimo aukščio parametro), naudojama liejama guminė danga, guminės plytelės, smėlis, žvyras arba sertifikuotos medžio drožlės.

Visi žaidimų įrenginiai turi turėti atitiktį LST EN 1176 standartams patvirtinančius sertifikatus. Konstrukcijos neturi turėti aštrių briaunų, išsikišusių varžtų ar vinių, o mediena turi būti apsaugota nuo puvimo ir be atplaišų. Konstrukcijos turi būti suprojektuotos taip, kad nekiltų galvos, kaklo, pirštų ar drabužių įstrigimo rizikos (vengiama V formos smailių kampų, siaurų plyšių).

Žaidimų aikštelėje ar šalia jos turi būti šiukšliadėžė.

Aikštelėse ir šalia jų draudžiama sodinti ar auginti nuodinguosius augalus.

Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, vaikų žaidimų aikštelių insoliacijos laikas lygiadieniais (03. 22 ir 09. 22) turi būti ne trumpesnis už nustatytą Reglamento 213 punkte - ne trumpesnis kaip 2 valandos.

Šiuo detaliuoju planu konkretus žaidimų aikštelių išdėstymas nesprendžiamas. Konkretūs žaidimų aikštelių sprendiniai bus nagrinėjami rengiant techninius projektus ir turi atikti aukščiau išdėstytus ir kitus privalomuosius reikalavimus.

Reikalavimai insoliacijai

Statiniai sklypuose turi būti išdėstyti taip, kad nepablogintų trečiųjų asmenų sklypų ir butų insoliacijos dydžių, nustatytų STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“.
Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 213 punktu, kiekviename 1–3 kambarių bute turi būti bent vienas, 4 ir daugiau kambarių bute – bent 2 gyvenamieji kambariai, kuriuose bendras insoliacijos laikas lygiadieniais (03. 22 ir 09. 22) –ne trumpesnis kaip 2 valandos. Miestų senamiesčių teritorijose, tankiai užstatytuose miestų centruose ir kitose miestų dalyse, kur yra istoriškai susiklostęs perimetrinis užstatymas, bendras insoliacijos laikas turi būti ne trumpesnis kaip 1,5 valandos.

Butai negali būti cokoliniame ir požeminiame pastato aukšte, išskyrus tuos atvejus, kai buto perimetro bent vienoje (iš 4) kraštinėje žemės paviršius ties buto siena yra žemiau negu grindų lygis, o buto kambarių insoliacija atitinka šio Reglamento reikalavimus.

Šiuo detaliuoju planu konkretus pastatų išdėstymas ir jų kiekis ir parametrai skypuose nesprendžiami. Butų insoliacija bei atitiktis STR reikalavimams turi būti vertinama rengiant pastatų techninius projektus.

SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS PLANUOJAMOJE TERITORIJOJE

- **Potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, dešimtasis skirsnis)**

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos potvynių grėsmės teritorijose 1.

Didelės tikimybės potvynių grėsmės teritorijose draudžiama:

1) įrengti gyvulių laikymo, srutų ir mėšlo sandėliavimo vietas, tirštojo mėšlo rietuves;

2) statyti statinius ir įrengti įrenginius, išskyrus: a) gyvenamuosius ir visuomeninės paskirties pastatus su jų priklausiniais miestuose, miesteliuose ir kompaktiškai užstatytose kaimų teritorijose, kurios, įgyvendinus teritorijų planavimo dokumentų potvynių valdymo sprendinius, apsaugotos nuo potvynių, ir tokių statinių statyba nedidina potvynių grėsmės šalia esančioms urbanizuotoms ir (ar) urbanizuojamoms teritorijoms; b) inžinerinius statinius, įrenginius ir mažuosius kraštovaizdžio architektūros elementus rekreacijai skirtose teritorijose prie teritorijų planavimo dokumentuose numatytų vandens turizmo trasų; c) sodybos statinius (išskyrus vieno arba dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatus) sodybose, melioracijos ir (ar) hidrotechninius statinius, inžinerinius tinklus ir susisiekimo komunikacijas, aplinkos tyrimų ir stebėjimų įrenginius, kai jie

apsaugoti nuo potvynių ir nedidina potvynių grėsmės šalia esančioms urbanizuotoms ir (ar) urbanizuojamoms teritorijoms;

3) keisti žemės paviršiaus lygį, išskyrus šios dalies 2 punkto a papunktyje nurodytus teritorijų planavimo dokumentų įgyvendinamus sprendinius ir (ar) statomus šios dalies 2 punkto b ir c papunkčiuose nurodytus statinius ir (ar) įrengiamus įrenginius.

2. Vidutinės tikimybės potvynių grėsmės teritorijose draudžiama:

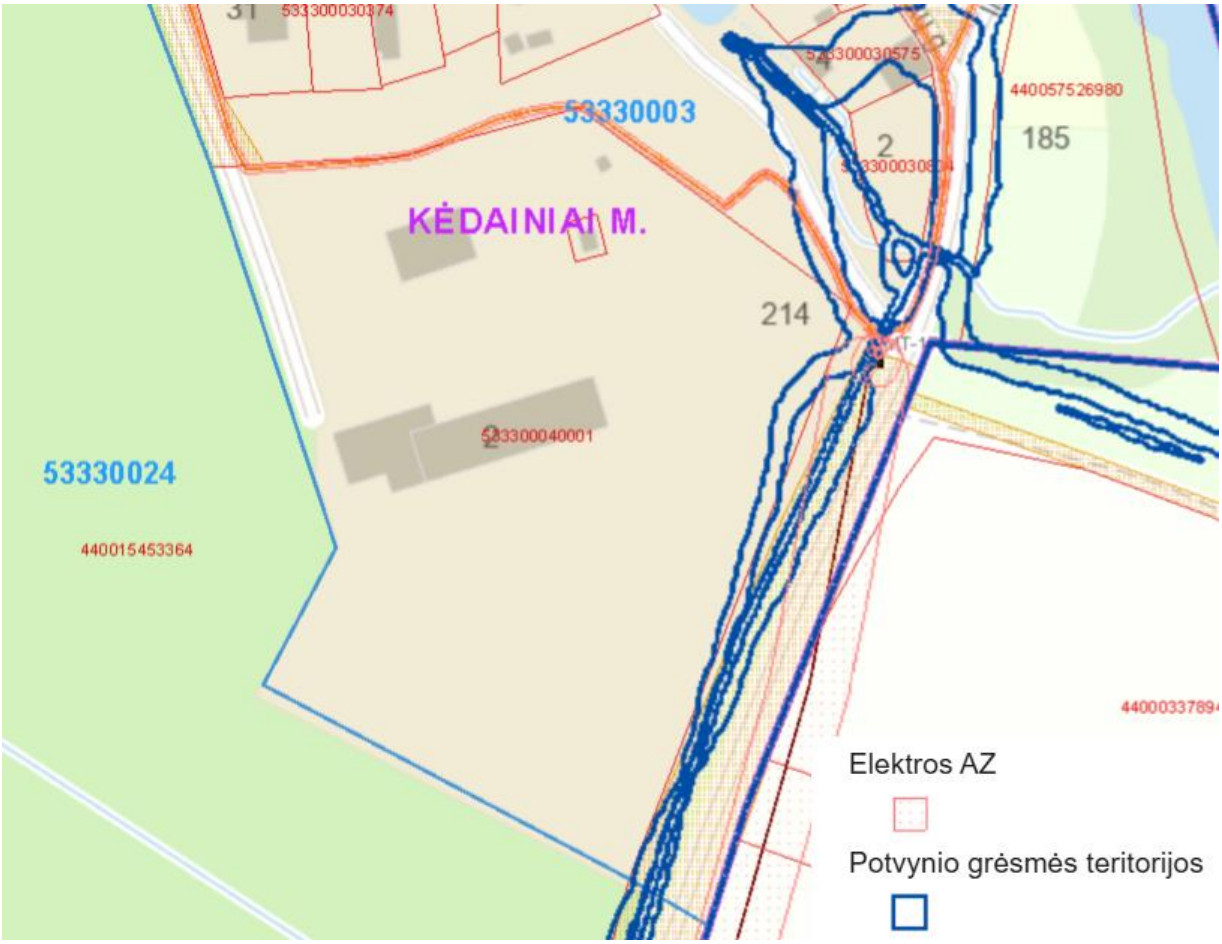
1) statyti gamybos ir pramonės, kitos (fermų) paskirties pastatus; sandėliavimo paskirties pastatus, jeigu juose laikomos pavojingos medžiagos;

2) statyti gyvenamuosius ir visuomeninės paskirties pastatus, išskyrus atvejus, kai jie apsaugoti nuo potvynių.

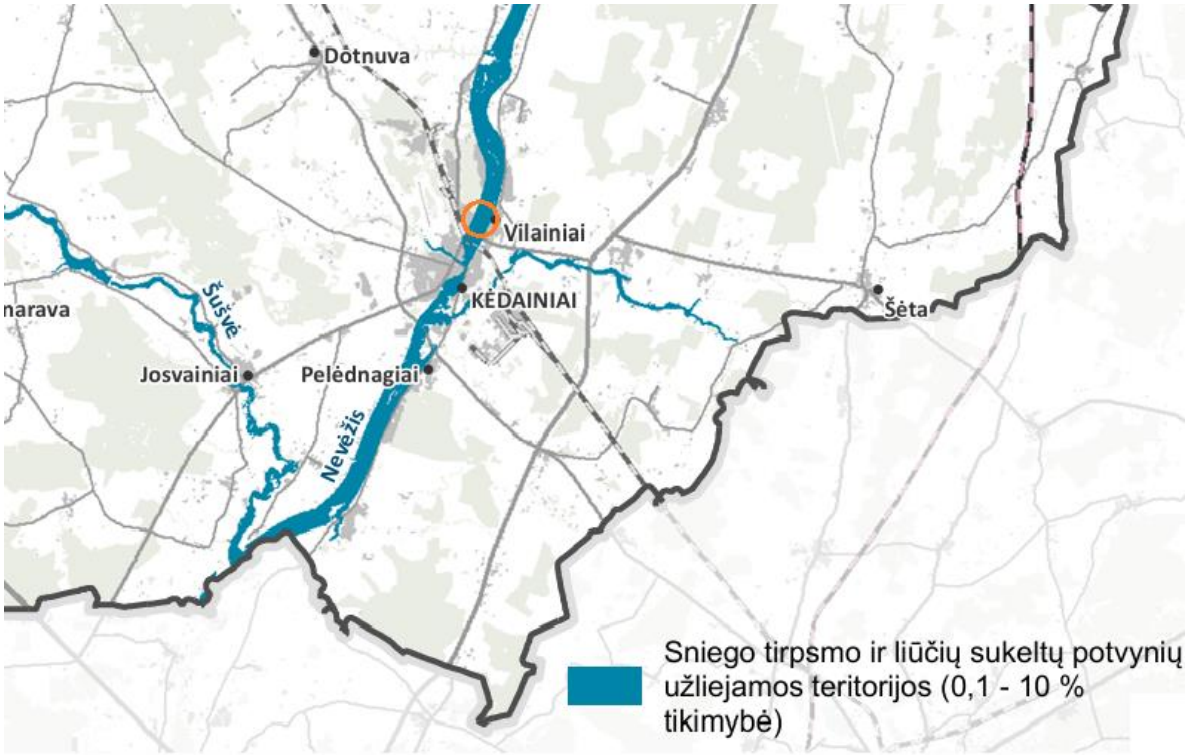
3. Mažos tikimybės potvynių grėsmės teritorijose draudžiama:

1) statyti gamybos ir pramonės, kitos (fermų) paskirties pastatus, kuriuose vykdomai veiklai Aplinkos apsaugos įstatymo nustatyta tvarka būtinas taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimas;

2) statyti sandėliavimo paskirties pastatus, jeigu juose laikomos pavojingos medžiagos.



Specialiosios žemės naudojimo sąlygos planuojamoje teritorijoje. Šaltinis: www.geoportal.lt



Specialiosios žemės naudojimo sąlygos planuojamoje teritorijoje. Šaltinis: https://aaa.lrv.lt/

Įvertinant teritorijos reljefą, potvynio grėsmė minimali, planuojama statainių statybos zona ant kalno, o potvynio grėsmės teritorijos riba – sklypo pakraštyje, pakalnėje palei griovį.

www.gis.kedainiai.lt

- **Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)**

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos elektros tinklų apsaugos zonose 1.

Elektros tinklų apsaugos zonose draudžiama:

1) statyti gyvenamosios, kultūros, mokslo, gydymo, maitinimo, paslaugų, prekybos, administracinės, viešbučių, transporto, sporto paskirties pastatus 110 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonose; 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 zonose;
4) organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu;
5) gadinti, užtverti 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 zonose;
8) barstyti iš lėktuvų ir kitų skraidymo aparatų trąšas ir chemikalus ant 35 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų, transformatorių pastočių, skirstyklų 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 zonose, 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;
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 mechanizmams, kurių aukštis su kroviniu 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 (III skyrius, dešimtasis skirsnis)**

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonose 1.
Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonose draudžiama:
1) pilti druskas (išskyrus atvejus, kai druska barstomi keliai);
2) sandėliuoti trėšiamuosius produktus ir kitas trėšimui 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 vamzdynų, kurių skersmuo yra 400 mm ir didesnis, įgilintų 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, užtverti 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;
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.

Esami statiniai planuojamoje teritorijoje

Planuojamoje teritorijoje – žemės sklype kadastro Nr. 5333/0003:1 – pagal NTR išrašą Nr. 35/27742 yra registruotų pastatų:

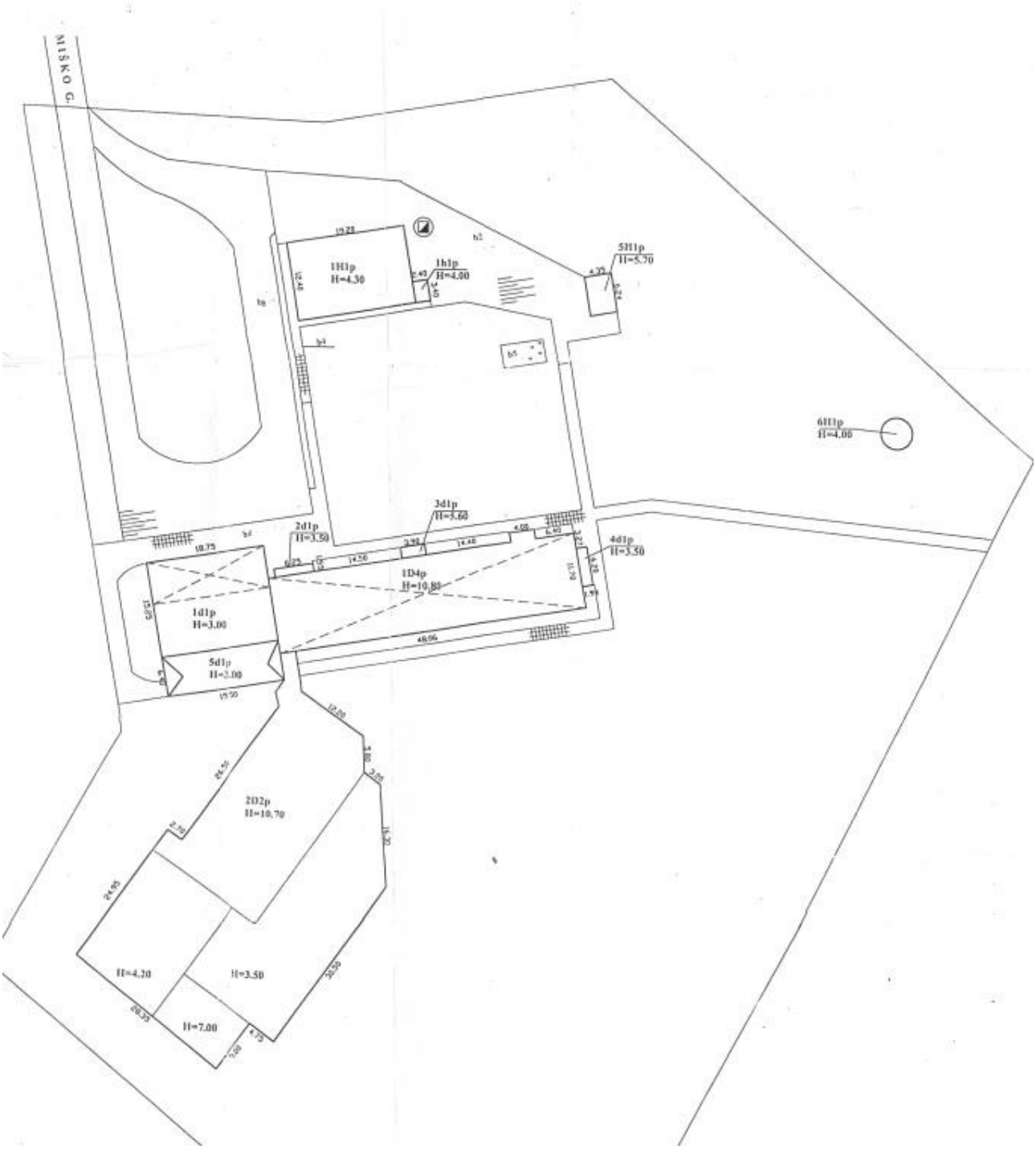
- Pastatas - Vieno buto gyvenamasis namas, unikalus daikto Nr. 5397-2012-1033, žymėjimas plane 3A1p. Nuosavybės teise priklauso fiziniam asmeniui.
- Pastatas – Profilaktoriumas, unikalus daikto Nr. 5397-2012-1011; žymėjimas plane 1D4p. Nuosavybės teise priklauso juridiniam asmeniui.
- Pastatas – Sporto kompleksas, unikalus daikto Nr. 5397-2012-1022, žymėjimas plane 2D2p. Nuosavybės teise priklauso juridiniam asmeniui.
- Pastatas – Transformatorinė, unikalus daikto Nr. 5397-2012-1055, žymėjimas plane 5H1p. Nuosavybės teise priklauso fiziniam asmeniui.

  Transformatorinė stovi laisvoje valstybinėje žemėje, sklypas neįregistruotas atskiru daiktu, todėl detaliuoju planu transformatorinei suplanuojamas sklypas Nr. 4.

- Pastatas – Ūkinis pastatas, unikalus daikto Nr. 5397-2012-1044, žymėjimas plane 4I1p. Nuosavybės teise priklauso fiziniam asmeniui.
- Pastatas – Fekalinė siurblinė, unikalus daikto Nr. 5397-2012-1066, žymėjimas plane 6H1p (adresas: Kėdainiai, Ilgoji g. 214). Nuosavybės teise priklauso juriniam asmeniui.
- Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai (kiemo aikštelė b2, b4, b5), unikalus daikto Nr. 4400-0727-9656. Nuosavybės teise priklauso fiziniam asmeniui.
- Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai (kiemo aikštelė b3), unikalus daikto Nr. 5397-2012-1088. Nuosavybės teise priklauso fiziniam asmeniui.
- Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai (kiemo aikštelė b1), unikalus daikto Nr. 5397-2012-1077. Nuosavybės teise priklauso juridiniam asmeniui.

Pagal NTR išrašą Nr. 53/23921 nagrinėjamo žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas – visuomeninės paskirties teritorijos.

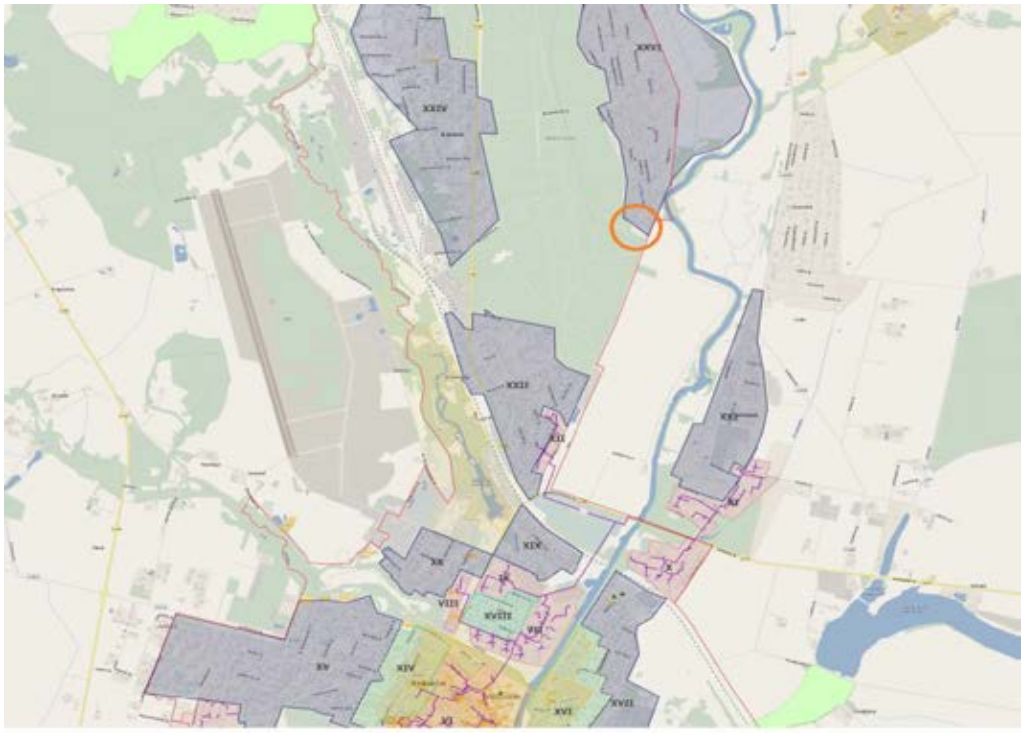
- 3226/20903 žemės sklypo ploto nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai (valstybinės žemės patikėtinis – Kėdainių rajono savivaldybė). 2007-06-26 valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties Nr. N53/07-198 pagrindu šią žemės sklypo dalį valdo fizinis asmuo.
- 17677/20903 žemės sklypo ploto nuosavybės teise priklauso juridiniam asmeniui – detaliojo plano keitimo iniciatoriui. Nuosavybės įregistravimo pagrindas – 2023-06-13 valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sutartis Nr. 3406.

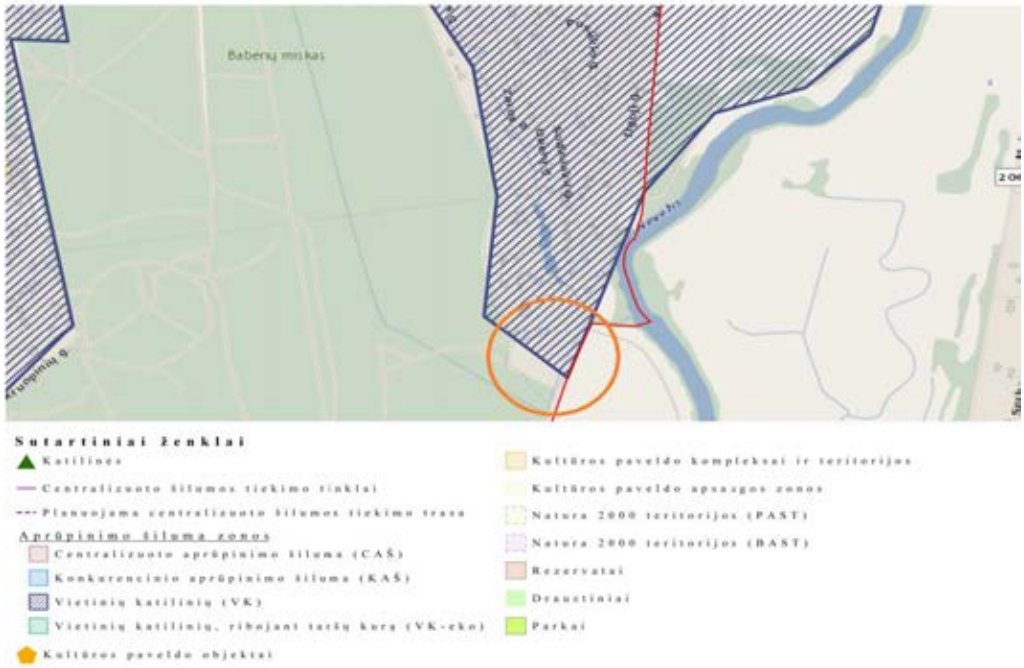


Ištrauka iš kadatro bylos. Statinių išdėstymo planas

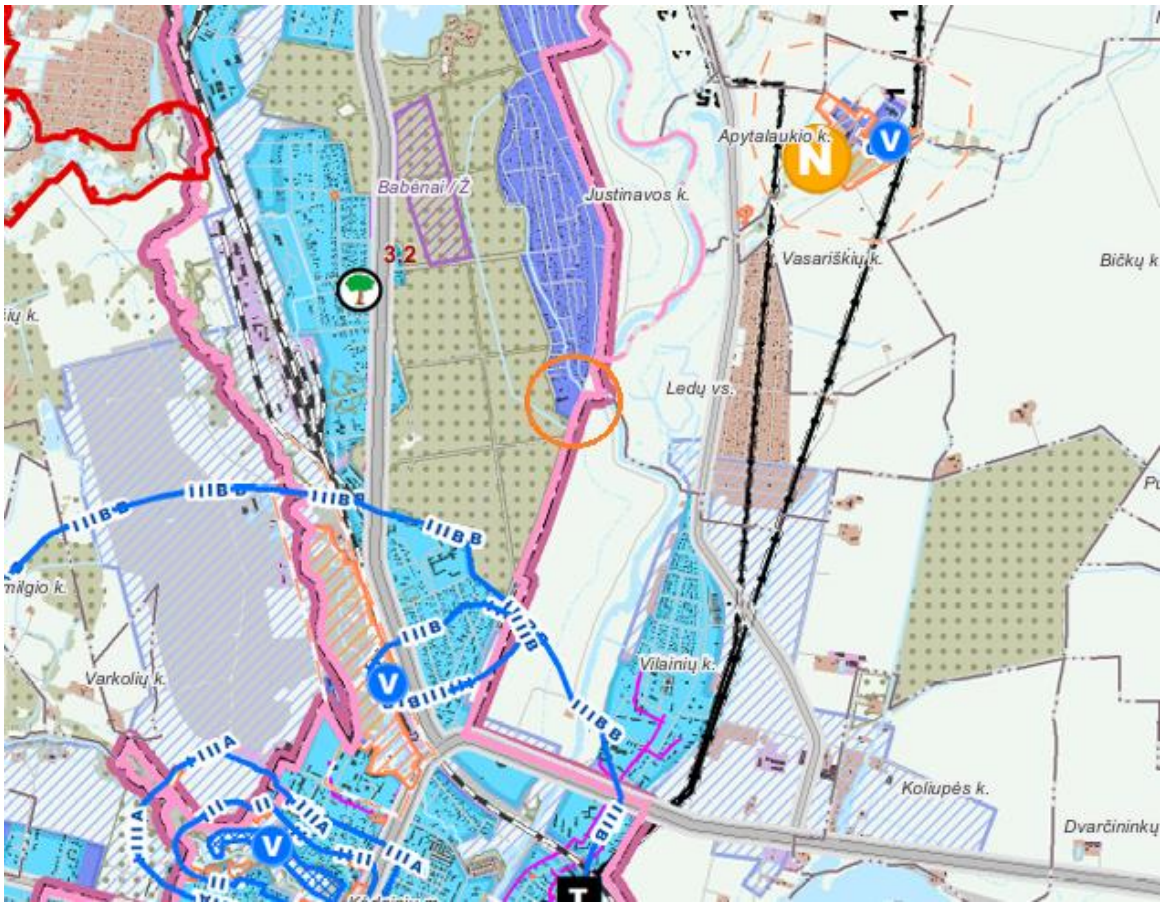
3. AKTUALŪS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI

Kauno apskrities miškų tvarkymo schema	T00078559
Kėdainių rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema	T00054256
Specialusis susisiekimo komunikacijų, reikalingų sunkiasvoriams ir didžiagabaričiams bei kitiems kroviniams vežti naujos atominės elektrinės statybai, planas	T00074907
Kauno apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema	T00054256
Kėdainių rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema	T00054260
Nacionalinių vandens turizmo trasų specialusis planas	T00053907
Nacionalinio lygmens autoturizmo specialusis planas	T00053906
Kėdainių rajono savivaldybės šilumos ūkio specialusis planas	T00084217
Kėdainių rajono savivaldybės šilumos ūkio specialusis planas	T00084217





Kėdainių rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimas	T00095201



Infrastruktūros plėtros kryptys:

I-a infrastruktūros plėtros kryptis:

- Kėdainių miesto aglomeracija
- VGVNT teritorijos dalis, kurioje numatyta centralizuota vandens tiekimo ir/arba centralizuota nuotekų tvarkymo infrastruktūra
- VGVNT teritorijos dalis, kuriai taikoma II-a infrastruktūros plėtros kryptis
- VGVNT teritorijos dalis, kuriai taikoma III-a infrastruktūros plėtros kryptis

ESAMOS ADMINISTRACINĖS RIBOS

Duomenų šaltinis Nr. 1, 6

- Apskrities riba
- Rajono savivaldybės riba
- Kėdainių rajono savivaldybės riba
- Seniūnijos riba

Gyvenamųjų vietovių ribos:

- Miesto riba
- Kitos

ESAMAS ŽEMĖS NAUDOJIMAS

Duomenų šaltinis Nr. 1, 2

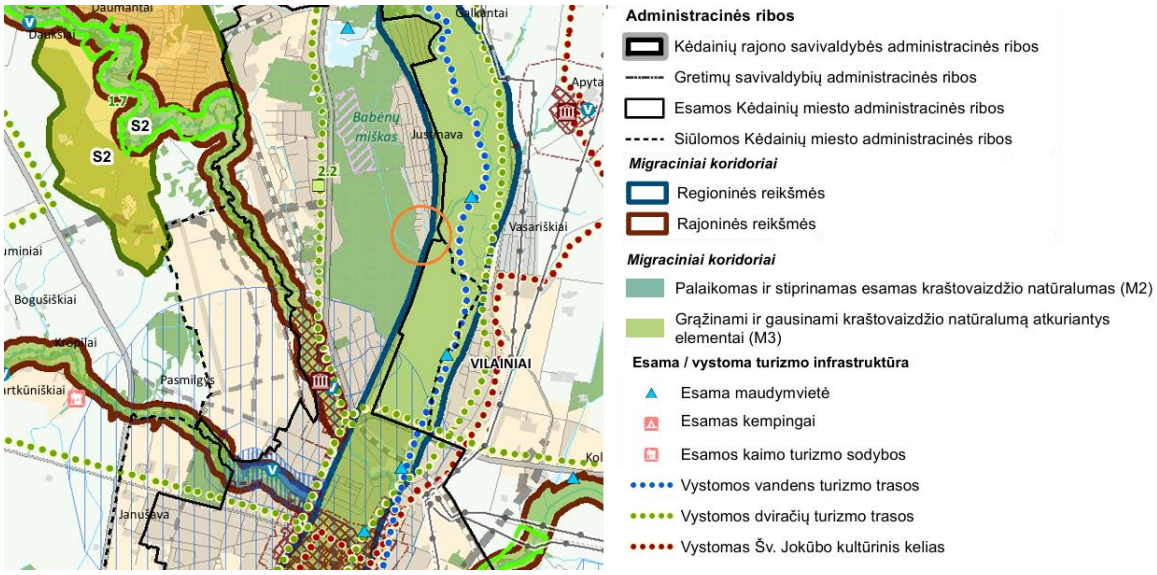
Esamos urbanizuotos teritorijos

- Urbanizuotos, užstatytos teritorijos
- Pramonės ir sandėliavimo teritorijos
- Inžinerinės infrastruktūros teritorijos

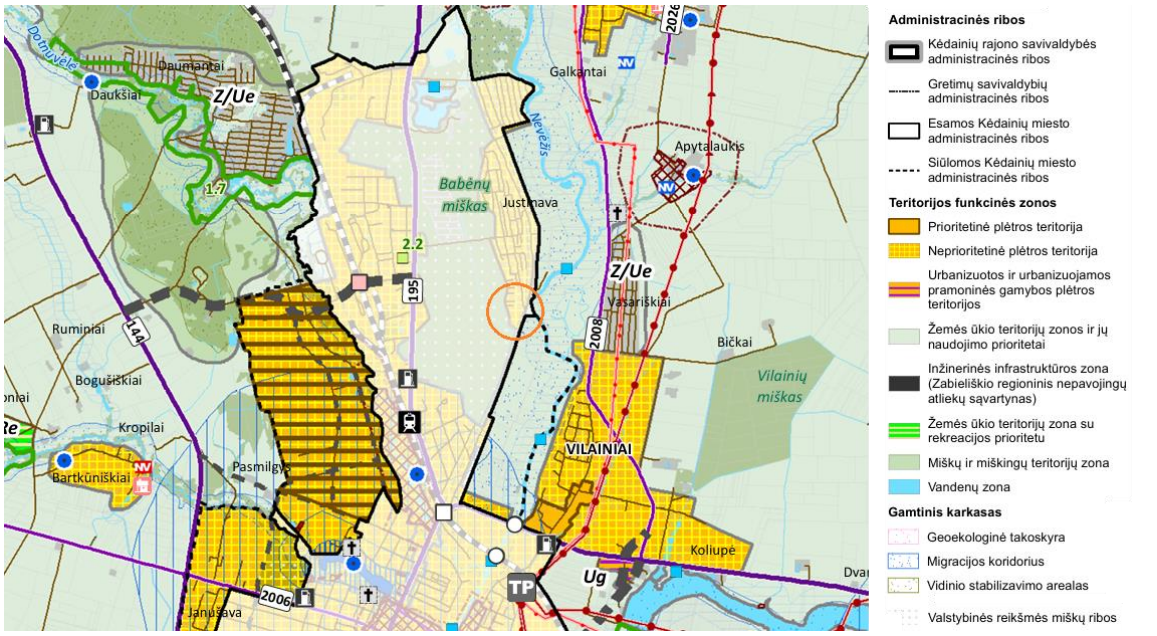
Esamos neurbanizuotos teritorijos

- Žemės ūkio teritorijos
- Miškai ir miškingos teritorijos

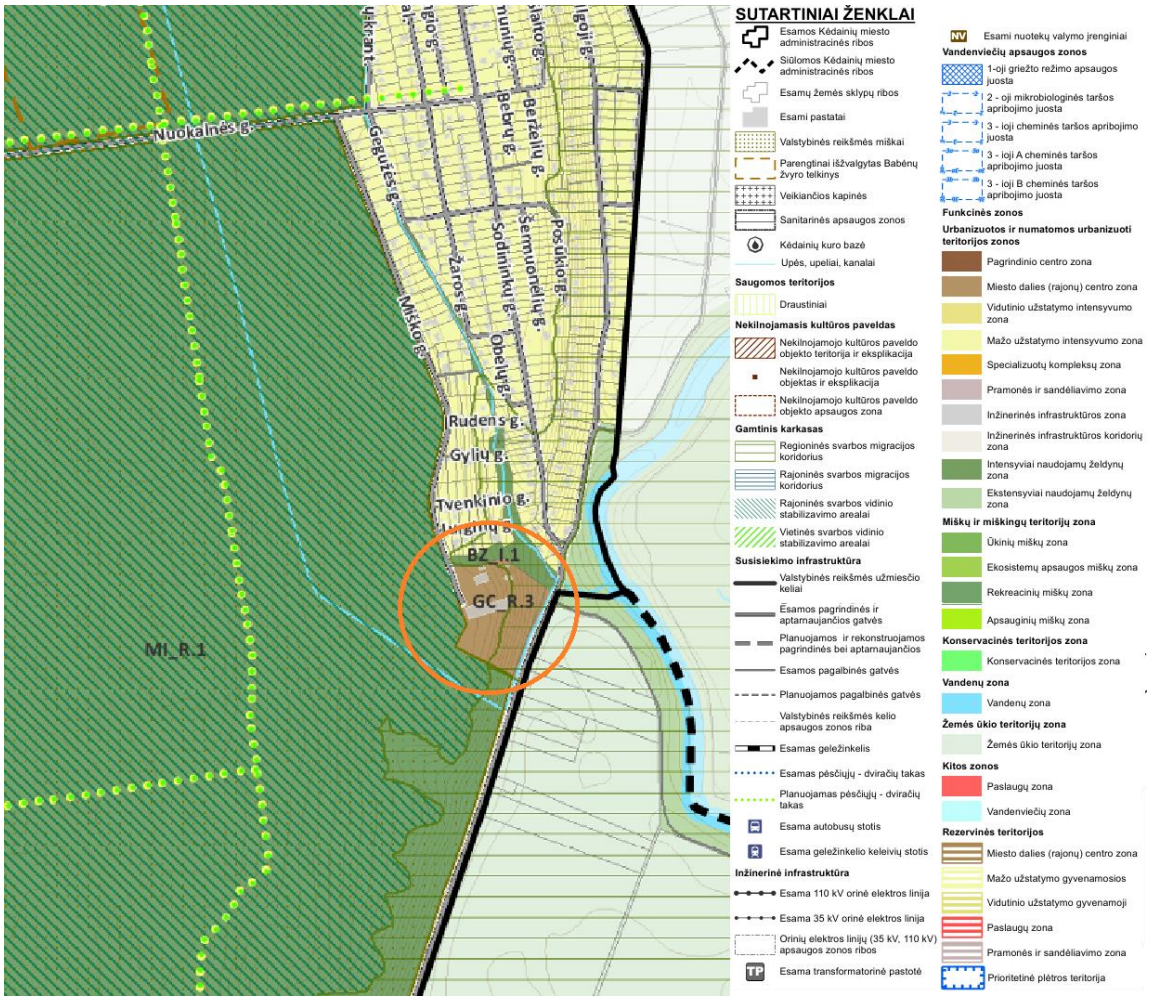
Kėdainių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimas	T00088583



Gamtinio kraštovaizdžio, biologinės įvairovės ir rekreacijos brėžinys

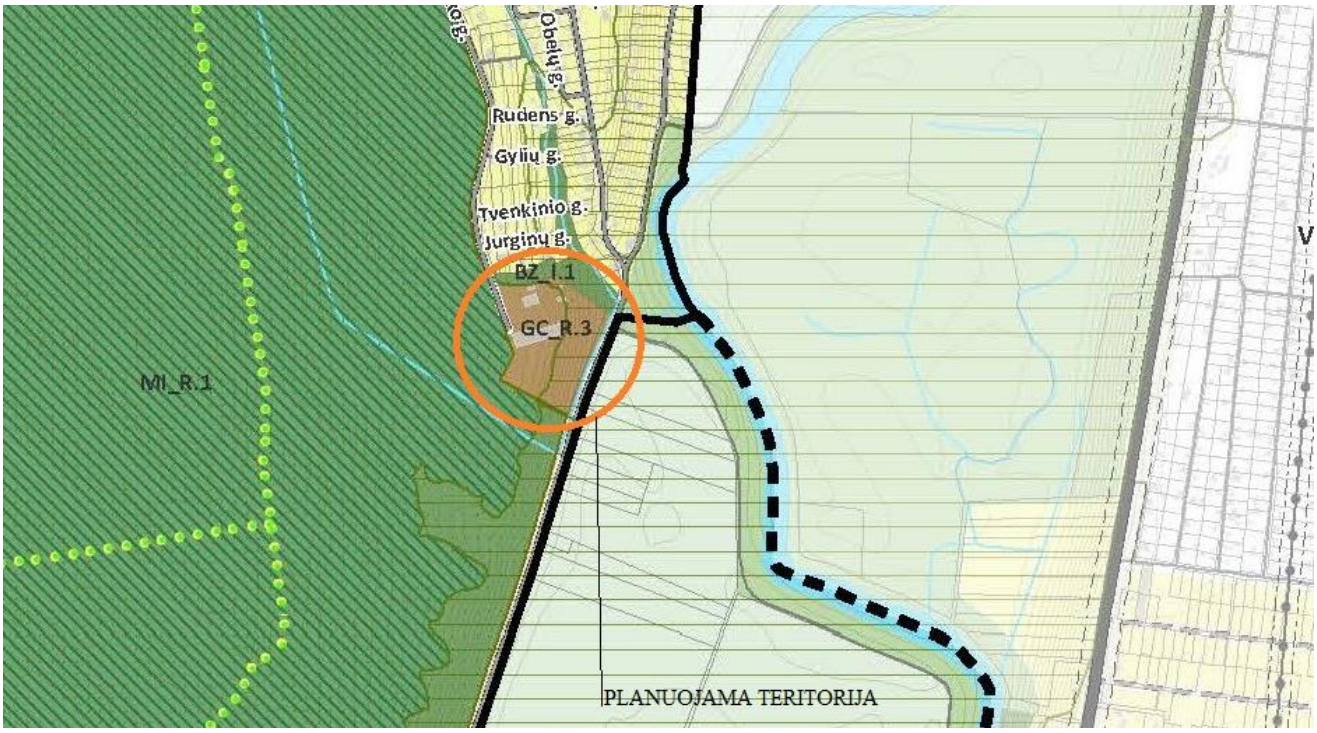


Funkcinių prioritetų brėžinys

Kėdainių miesto bendrojo plano koregavimas	T00088665
	
Sprendiniai. Pagrindinis brėžinys	

4. BENDROJO PLANO SPRENDINIAI PLANUOJAMOJE TERITORIJOJE

Pagal Kėdainių miesto teritorijos bendrojo plano koregavimo (registro Nr. T00088665), patvirtinto 2022-12-15 ir Bendrojo plano keitimo (registro Nr. T00085782), patvirtinto 2021-01-29 sprendinius planuojama teritorija patenka į urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų - GC_R.3 miesto dalių (rajonų) centrų zoną.



Ištrauka iš Kėdainių miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano pagrindinio brėžinio

Funkcinės zonos numeris TP dokumente	Teritorijos naudojimo funkciniai prioritetai		Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir galimi naudojimo būdai		Teritorijos užstatymo reglamentai: Užstatymo reglamentai taikomi naujai statybai, esamų statinių rekonstrukcijai (atsižvelgiant į urbanistinę situaciją, užstatymo reglamentai gali būti didinami 10%)									Pastabos
					Leistinas užstatymo intensyvumas UI arba užstatymo tūrio tankis žemės sklype / Leistinas užstatymo tankumas UT (%)		Didžiausias leistinas pastatų aukštis m		Galimi vienbučių/dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypų dydžiai		Didžiausias galimas vieno maitinimo prekybos objekto bendras plotas m² ****	Minimali rekreacinės paskirties želdynų ir želdinių teritorijų dalis reglamentinėje zonoje % **	Įgyvendinimo prioritetas	
	Funkcinės zonos pavadinimas, indeksas ir spalva	Teritorijos naudojimo tipas	Paskir-tis	Galimi žemės naudoji-mo būdai *	Gyvenamosios teritorijos	Negyvenamos ios teritorijos	Gyvenamosios teritorijos	Negyvenamos ios teritorijos	Mažiausi, ha	Didžiausi, ha				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
URBANIZUOTOS IR URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS														
UŽSTATOMOS TERITORIJOS														
GC_P.1	Pagrindinio miesto centro zona U_GC_P_F	GC, SI, PA, AI, BZ, TK, TI	KT, H, C	V, K, G2, G1, B, E, I2, I1,C2	2,0/30	2,0/80	18	18	0,06	0,09	1000	15	2	Vadovautis Kėdainių senamiesčio tvarkymo planu Senamiesčio istorinių sklypų ribos nekeičiamos. Tais atvejais, kai vietovėje planuojama formuoti naujus sklypus, dalinti ar apjungti esamus sklypus, prioritetas turi būti teikiamas tyrimų duomenimis pagrįstoms sklypų riboms.
GC_R.1	Miesto dalių (rajonų) centrų zona U_GC_R_F	GC, SI, PA, AI, BZ, TK, TI	KT, H, C	V, G2, G1, K, R, I1, I2, B, E,C2	1,6/60	1,6/80	18	18	Nenormuojamas		2000	20	1	
GC_R.2					-	1,0/60	18	18			-	20	1	
GC_R.3					1,6/60	1,6/80	18	18			2000	20	2	
GC_R.4					1,6/60	1,6/80	18	18			2000	20	3	Rezervinė plėtros teritorija
SK.1	Specializuotų kompleksų zona U_SK_F	SK, SI, PA, BZ, TK, TI	KT	V, K, R, B, E, I2, I1	-	1,6/60	-	18			-	15	1	

* žemės naudojimo būdų turinys nustatytas Žemės naudojimo būdų turinio apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 11 d. įsakymu Nr. 3D-830/D1-920 (Žin., 2005, Nr. 14-450; 2013, Nr.128-6536)
** Rengiant žemesnio lygmens kompleksinio ar kitus teritorijų planavimo dokumentus ir/ar techninius projektus, privaloma vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo".
***Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų užstatymo tankio ir intensyvumo rodikliai nustatomi pagal Statybos techninį reglamentą STR 2.02.09:2005 ,,Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" 9 priedą.
**** Prieš projektuojant didžiuosius prekybos centrus, turi būti atlikta būsimų transporto srautų, triukšmo augimo analizė, įvertintas prekybos centro poreikis ir poveikis gyvenamajai aplinkai.

Bendrojo plano sprendiniais planuojamai teritorijai numatyta miesto dalių (rajonų) centrų zona U_GC_R_F zona. Funkcinės zonos numeris TP dokumente GC_R.3.

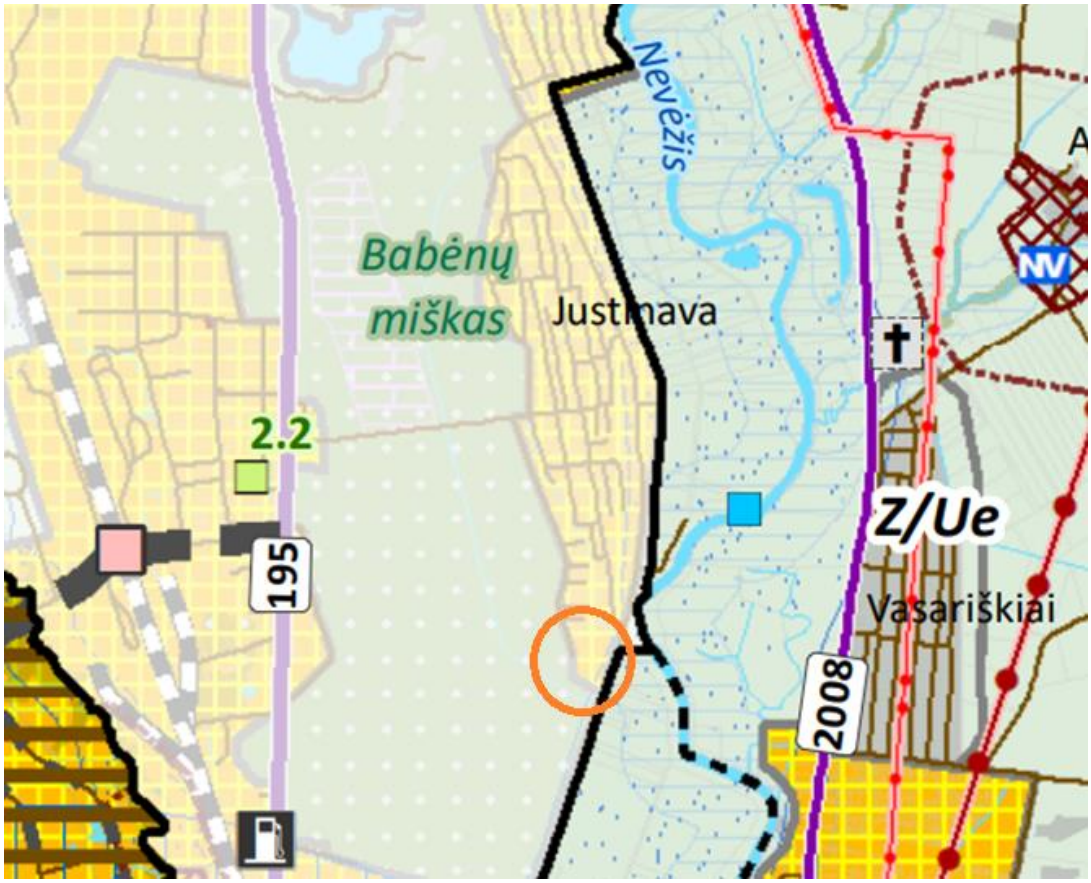
GC_R.3 funkcinė zona

- Funkcinės zonos pavadinimas, indeksas: miesto dalių (rajonų) centrų zona U_GC_R_F
- Teritorijos naudojimo tipas: GC;SI;PA;AI;BZ,TK,TI
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: KT,H,C
- Žemės naudojimo būdas: V,G2,G1,K,R,I1,I2,B,E,C2
- Didžiausias leistinas pastatų aukštis:18 m
- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 1.6
- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis:
  - gyvenamosiosios teritorijos 60
  - negyvenamiosios teritorijos 80
- Galimi vienbučių/dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypų dydžiai: nenormuojama
- Minimali rekreacinės paskirties želdynų ir želdinių teritorijų dalis reglamentinėje zonoje: 20%
- Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas 2000 m2

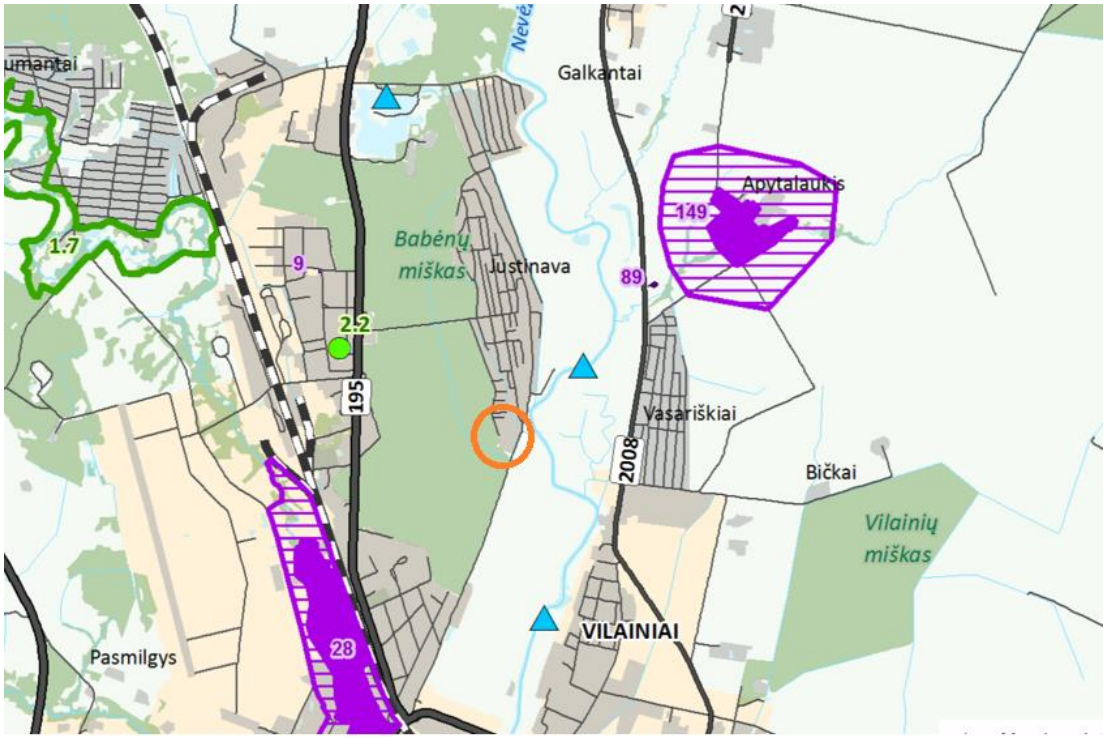
Tekstinis reglamentas

1) Visose funkcinėse zonose taikomi Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme (su priedais) numatytos nuostatos.
2) Nekilnojamojo kultūros paveldo teritorijose (Kėdainių senamiestyje (u.k. 16074) ir Kėdainių dvaro sodyboje (u.k.216)) galioja šių teritorijų parengtų specialiųjų planų sprendiniai.
3) Bendrasis planas nagrinėja kvartalus ar kitas funkciškai susietas teritorijas, kurių tik dalis patenka į GK teritorijas. Jose numatytų funkcinių zonų užstatymo intensyvumo ir tankumo rodikliai turi būti išlaikyti pagal GK nuostatus
4) Teritorijose, kuriose galioja parengtų detaliųjų planų sprendiniai, netaikomas galimų vienbučių/dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypų dydžio reglamentas.
5) Įgyvendinant bendrojo plano sprendinius, žemesniu lygmeniu turi būti rengiama gamtinio karkaso formavimo, apsaugos ir tvarkymo sprendinius detalizuojanti schema ar Kėdainių miesto želdynų ir želdinių tvarkymo specialusis planas.
6) Plėtojant gyvenamųjų namų statybą, būtina įvertinti, kad nebūtų pažeisti esamų ir gretimų sklypų ir pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimai. Siekiant išvengti neigiamo poveikio dėl galimai padidėjusio transporto skleidžiamo triukšmo, oro taršos žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentuose ir/ar techniniuose projektuose, būtina įvertinti keliamo triukšmo ir oro taršos lygį. Teritorijose, kuriose būtų viršijami triukšmo ribiniai dydžiai, oro taršos didžiausios leistinos koncentracijos, reglamentuojamos higienos normomis (HN 33:2011; HN 35:2007) ir kitų rizikos veiksnių (kvapo, vibracijos, nejonizuojančios spinduliuotės ir kt.) ribiniai dydžiai, kurių taršos rodiklių ribinės vertės reglamentuotos norminiuose teisės aktuose, būtina taikyti neigiamo poveikio mažinimo priemones (akustines sienutes, želdynų juostas ir pan.)
7) Vystant ar numatant nukreipti pėsčiųjų ir dviračių srautus per esamas vieno lygio automobilių pervažas, iniciatoriaus lėšomis būtina numatyti ir įgyvendinti priemones saugiam eismui užtikrinti, pritaikant pėsčiųjų ir dviratininkų judėjimui esamą pervažą, arba įrengti dviejų lygių sankirtą.

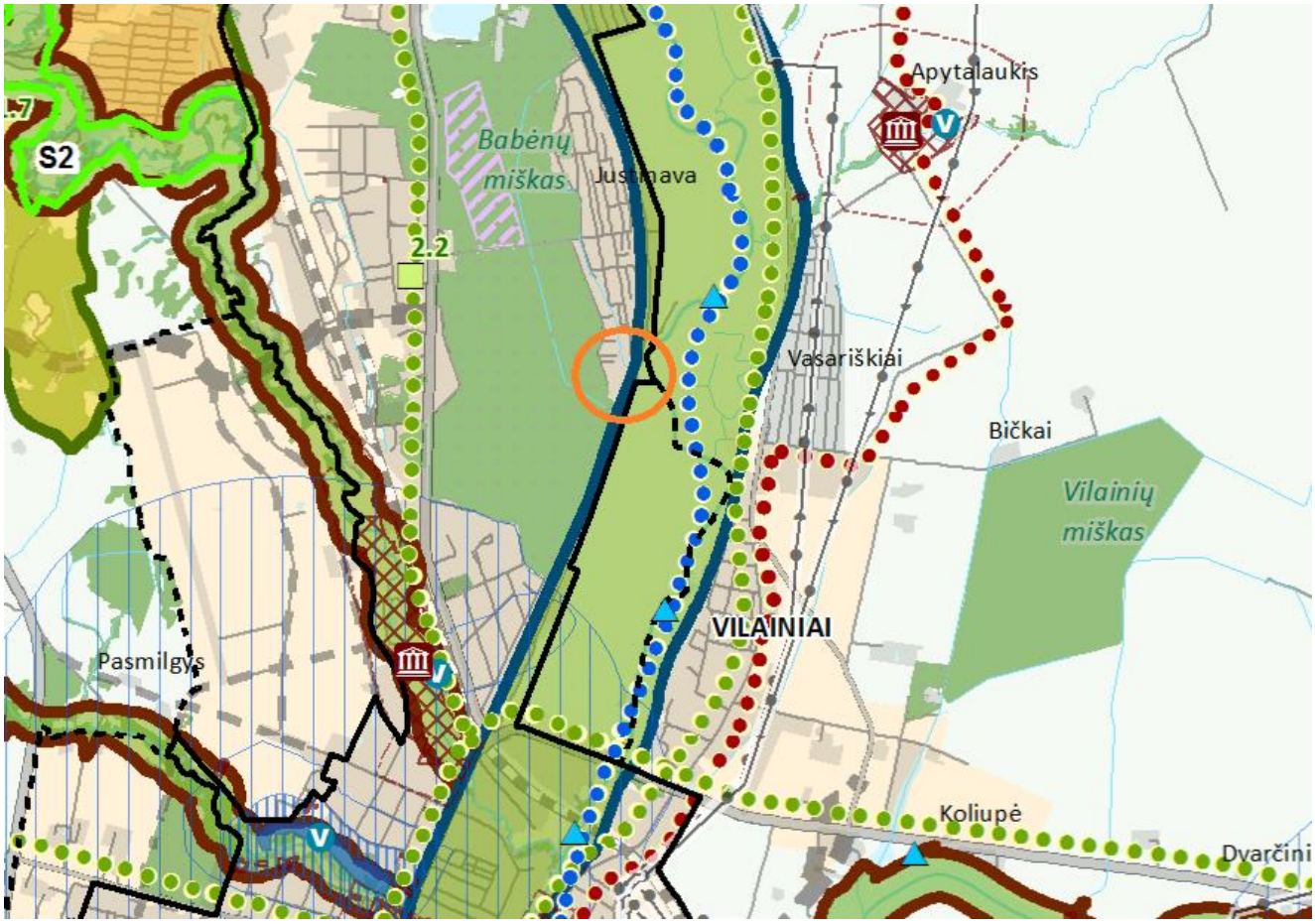
Gamtinis ir kultūrinis kraštovaizdis



Ištrauka iš Kėdainių rajono bendrojo plano. Gamtinio karkaso migracijos koridorius su pažymėta planuojama teritorija.



Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos ir naudojimo brėžinys. Ištrauka.



Administracinės ribos

- Kėdainių rajono savivaldybės administracinės ribos
- Gretimų savivaldybių administracinės ribos
- Esamos Kėdainių miesto administracinės ribos
- Siūlomos Kėdainių miesto administracinės ribos

Saugomos teritorijos

- Krekenavos regioninis parkas
- Biosferos poligonai
- Draustiniai
- Paukščių apsaugai NATURA2000 svarbios teritorijos
- Buveinių apsaugai NATURA2000 svarbios teritorijos
- Botaniniai ir geologiniai gamtos paveldo objektai ir numeris

Gamtinio karkaso sudėtinės dalys

Geosistemų vidinio stabilizavimo arealai

- Rajoninės reikšmės

Geoekologinė takoskyra

- Regioninės reikšmės

Migraciniai koridoriai

- Regioninės reikšmės
- Rajoninės reikšmės

Gamtinio karkaso teritorijų tvarkymo kryptys

Geoekologinės takoskyros

- Išlaikomas ir saugomas esamas natūralus kraštovaizdžio pobūdis (T1)
- Palaikomas ir stiprinamas esamas kraštovaizdžio natūralumas (T2)
- Grąžinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai (T3)

Geosistemų vidinio stabilizavimo arealai

- Išlaikomas ir saugomas esamas natūralus kraštovaizdžio pobūdis (S1)
- Palaikomas ir stiprinamas esamas kraštovaizdžio natūralumas (S2)
- Grąžinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai (S3)

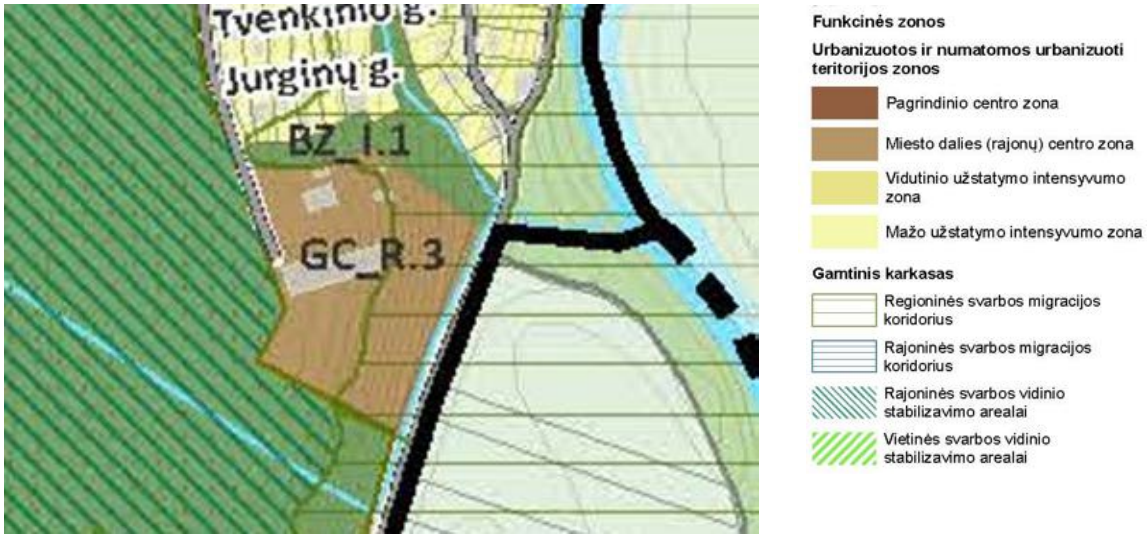
Migraciniai koridoriai

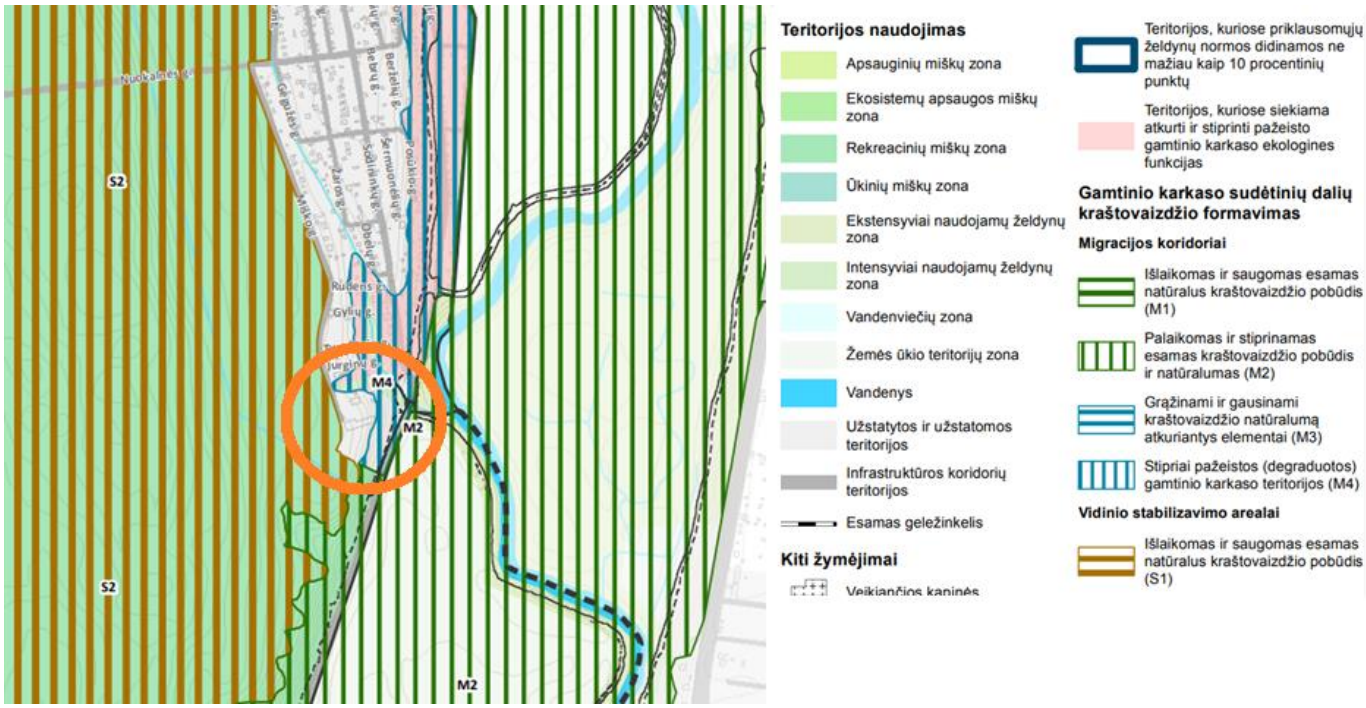
- Palaikomas ir stiprinamas esamas kraštovaizdžio natūralumas (M2)
- Grąžinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai (M3)

Teritorijos naudojimas

- Urbanizuota ir urbanizuojama teritorija
- Žemės ūkio teritorijos
- Vandenys
- Miško žemė
- Užstatyta teritorija
- Upės, kanalai

Gamtinio kraštovaizdžio, biologinės įvairovės ir rekreacijos brėžinys. Ištrauka.





Gamtinio karkaso schema su pažymėta planuojama teritorija. Ištrauka iš Kėdainių miesto bendrojo plano

Planuojama teritorija yra rajoniniame migracijos koridoriuje, gamtinio karkaso geoekologinis potencialas silpnas. Planuojama teritorija turi ypač gerą susisiekimą su želdynais - pietinėje ir vakarinėje pusėje ribojasi su valstybinės žemės rekreacinių miškų sklypu (Babėnų miškas), kadastro Nr. 5333/0024:136 (valstybinės žemės patikėtinis - Kėdainių rajono savivaldybė).

Planuojamoje teritorijoje auga brandūs medžiai, dalis teritorijos patenka į gamtinį karkasą, kuris planuojamoje teritorijoje vertinamas kaip stipriai pažeistas (žymimas M4).Planuojama teritorija ribojasi su M2 teritorija, kurioje numatyti palaikyti ir puoselėti esamą kraštovaizdžio pobūdį ir natūralumą.

Gamtinis karkasas – vientisas gamtinio ekologinio kompensavimo teritorijų tinklas, įteisintas LR Aplinkos apsaugos ir Saugomų teritorijų įstatymuose. Gamtinio karkaso teritorijose saugoma kraštovaizdžio erdvinė teritorinė struktūra ir gamtinis pobūdis, ekologinis stabilumas, kraštovaizdžio estetinė vertė. Gamtinio karkaso teritorijų tvarkymą bei veiklos jose apribojimus

apibrėžia Gamtinio karkaso nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96. Kėdainių rajono gamtinio karkaso paskirtis:

- sukurti vientisą gamtinio ekologinio kompensavimo teritorijų tinklą, užtikrinantį kraštovaizdžio geoekologinę pusiausvyrą ir gamtinius ryšius tarp saugomų teritorijų, sudaryti prielaidas biologinei įvairovei išsaugoti;
- sujungti didžiausią ekologinę svarbą turinčias buveines, jų aplinką bei gyvūnų ir augalų migracijai reikalingas teritorijas;
- saugoti gamtinį kraštovaizdį ir gamtinius rekreacinius išteklius;
- didinti šalies miškingumą;
- optimizuoti kraštovaizdžio urbanizacijos bei technogenizacijos ir žemės ūkio plėtrą. Gamtinį karkasą Kėdainių rajono teritorijoje formuoja migraciniai koridoriai, vidinio stabilizavimo arealai, geoekologinės takoskyros.

Vystant ūkinę veiklą gamtinio karkaso teritorijose bei vandens telkinių pakrantėse turi būti laikomasi šių reikalavimų:

- stiprinant teritorijų ekologinio kompensavimo funkcijas, turi būti vykdomos aktyvios riboto (vidutinio) ir silpno ekologinio potencialo gamtinio karkaso struktūrų plėtojimo priemonės, teikiamas prioritetas šių teritorijų apželdinimui mišku (išskyrus pievų, ganyklų ir pelkių), parkų, kitų rekreacinės ir ekologinės paskirties želdynų įveisimui ir darniam tvarkymui, ekologinei žemdirbystei, kitų agrarinės aplinkosaugos priemonių įgyvendinimui;
- statant pastatus prie paviršinių vandens telkinių, įvertinti jų dydžio santykį su upių, upelių, ežerų ir tvenkinių erdvėmis, slėniais. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose bei apsaugos juostose ūkinę veiklą vykdyti pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą ir Saugomų teritorijų įstatymą. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrančių apsaugos juostos nustatomos vadovaujantis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. 540 „Dėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“;
- saugomose gamtinio karkaso teritorijose draudžiama keisti pagrindinę tikslinę konservacinę ir miškų ūkio žemės naudojimo paskirtį, išskyrus atvejus, kai tai daroma visuomenės poreikiams užtikrinti arba siekiant išsaugoti gamtos ir kultūros paveldo kompleksus ir objektus;
- ūkinė veikla gamtinio karkaso teritorijose gali būti vykdoma tik įvertinus šios veiklos poveikį gamtiniam kraštovaizdžiui ir biologinei įvairovei teisės aktų nustatyta tvarka, numačius ir įgyvendinus įvairiapuses priemones antropogeniniam poveikiui kompensuoti, gamtiniam kraštovaizdžiui ir biologinei įvairovei išsaugoti ar atkurti.

Įvertinant tai, kad Kėdainių rajono ribose esančios gamtinio karkaso teritorijos neišvengiamai patiria tiesioginį ir netiesioginį antropogeninės veiklos poveikį, jų geoekologinio potencialo palaikymui reikalinga taikyti tam tikras kraštotvarkines priemones.

MIGRACINIAI KORIDORIAI – slėniai, raguvynai bei dubakloniai ir kitos teritorijos, kuriose vyksta intensyvi medžiagų, energijos ir gamtinės informacijos srautų apykaita ir augalų bei gyvūnų rūšių migracija. Regioninės svarbos migracijos koridorių analizuojamoje teritorijoje formuoja Nevėžio

upės slėnis. Šušvės, Dotnuvėlės, Obelies, Kruosto, Liaudės, Mėklos, Barupės ir kitų upių slėniai – rajoninės svarbos migraciniai koridoriai.

Gamtinio karkaso teritorijos užima apie 41 % Kėdainių rajono teritorijos ploto. Struktūriškai gamtinio karkaso teritorijų tarpe vyraujančią dalį (apie 66 %) sudaro vidinio stabilizavimo arealas, apie 18 % migraciniai koridoriai, o geologinėms takoskyroms tenka apie 16 % gamtinio karkaso teritorijų ploto.

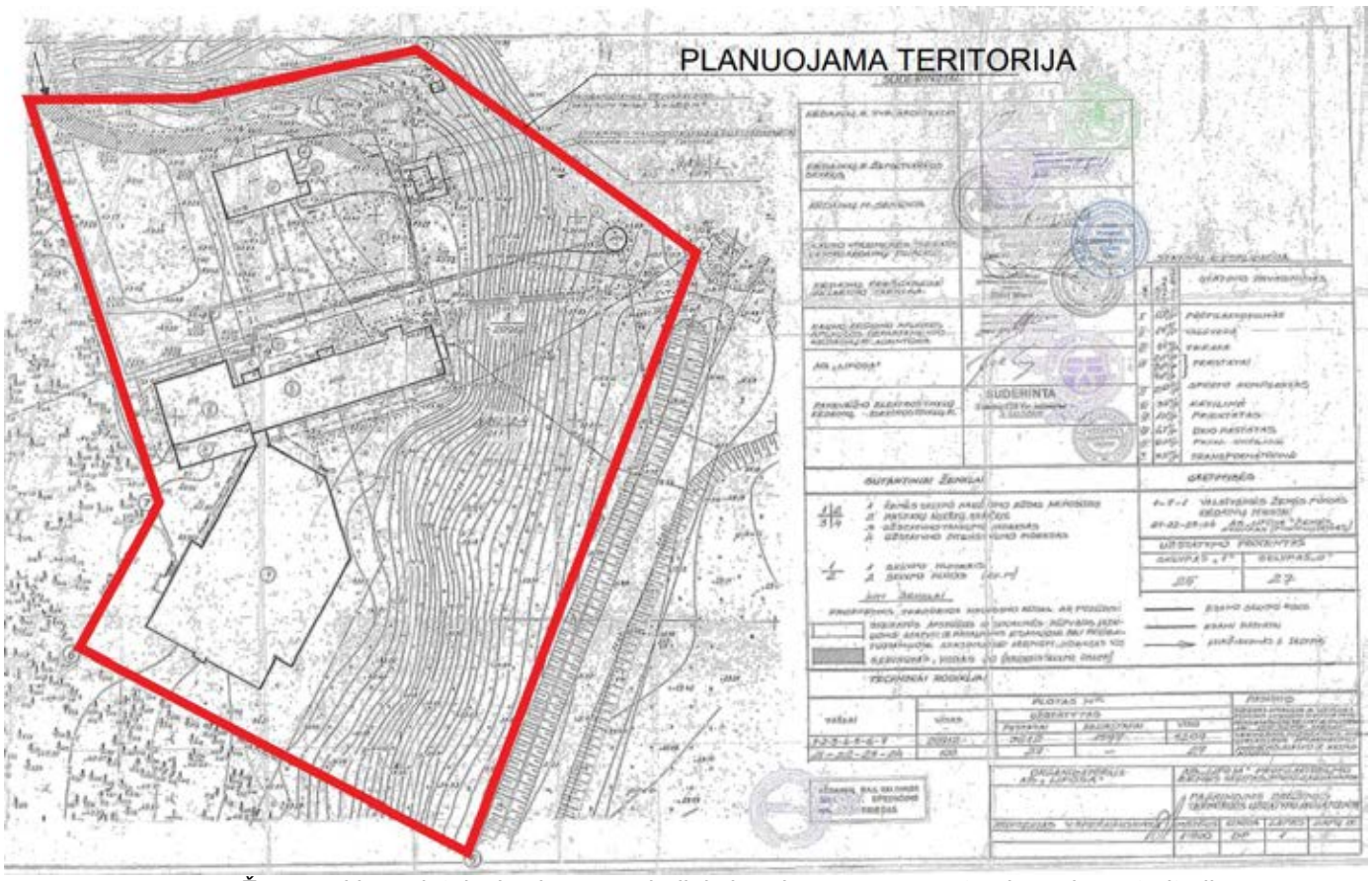
Atsižvelgiant į Kėdainių rajono ribose esančių gamtinio karkaso teritorijų geoekologinį potencialą (patikimas, ribotas, silpnas) nustatomos šios kraštovaizdžio natūralumo apsaugos ir formavimo tipus išreiškiančios gamtinio karkaso teritorijų tvarkymo kryptys: 1. išlaikomas ir saugomas esamas natūralus kraštovaizdžio pobūdis (T1, S1); 2. palaikomas ir stiprinamas esamas kraštovaizdžio pobūdis ir natūralumas (T2, M2, S2); 3. grąžinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai (T3, M3, S3);

Detalus išskirtų gamtinio karkaso elementų teritorinis išsidėstymas Kėdainių rajone pateikiamas bendrojo plano brėžinyje „Kraštovaizdžio ir biologinės įvairovės brėžinys“.

Planuojamoje teritorijoje **-** M3 gamtinio karkaso teritorijų kraštovaizdžio formavimo tipas – grąžinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai (T3, M3, S3). Šis tipas taikytinas intensyvios žmogaus ūkinės veiklos, stipriai pakeistoje gamtinio karkaso teritorijoje. Šios zonos susiformavo dėl technokratiško nesubalansuoto žemės naudojimo pažeidžiant ekologinės pusiausvyros sąlygas, nesilaikant racionalios gamtonaudos reikalavimų. Tai intensyvaus ūkininkavimo rezultatas, ypač stipriai palietęs Kėdainių rajono centrinėje dalyje esančius migracinius koridorius ir vakarinėje dalyje esančią geokologinę takoskyrą ir vidinio stabilizavimo arealą.

5. KOREGUOJAMAS DETALUSIS PLANAS

Žemės sklypas, kadastro Nr. 5333/0003:1, suformuotas detaliuoju planu (sklypas Nr. 1 detaliajame plane), patvirtintu 2000 m. rugsėjo 21 d. sprendimu Nr. 559v „Dėl profilaktoriumo žemės sklypo Miško g. 2, Kėdainiuose, detaliojo plano tvirtinimo“.



Žemės sklypo detalusis plano pagrindinis brėžinys su pažymėta planuojama teritorija

6. VADOVAUJANTIS KĖDAINIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS 2024-11-26 TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGOMIS NR. REG26461594, DETALIUOJU PLANU ĮGYVENDINTI SĄLYGOSE IŠDĖSTYTI REIKALAVIMAI:

6.1. Padalinti sklypą į atskirus sklypus, pakeisti nustatytus teritorijos naudojimo reglamentus, nustatyti suplanuotų žemės sklypų naudojimo būdus, patikslinti kitus privalomus rodiklius žemės sklype Kėdainiuose, Miško g. 2, vadovaujantis galiojančiais Kėdainių miesto bendrojo plano sprendiniais. Suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą; numatyti teritorijas socialinei infrastruktūrai; numatyti teritorijas želdynų plėtrai, priemones jiems atkurti, esamų apsaugai ir naudojimui. Pateikti suplanuotų urbanistinių struktūrų vizualizaciją 3D formatu.

Planuojama teritorija dalinama į 4 sklypus, nustatomi servitutai. Esamas sklypo naudojimo būdas keičiamas į G1, G2 ir I1.

6.2. Išsaugoti kraštovaizdžio savitumą; numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis; numatyti pėsčiųjų, dviračių takų ryšių sistemą, kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį; nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus; pateikti papildomą informaciją, reikalingą detaliojo plano sprendiniams paaiškinti ir (ar) įgyvendinti.

Planuojama teritorija yra akligatvyje, dviračių takų plėtra per planuojamą teritoriją nenumatoma. Nustatomi servitutai susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų tiekimui ir aptarnavimui. Planuojamoje teritorijoje sklypuose turi būti užtikrinta galimybė inžinerinių tinklų eksploatavimui, aptarnavimui, remontui ir tiesimui. Inžinerinių tinklų iškėlimas, rekonstravimas ar nauja statyba, planuojamo užstatymo prijungimas prie esamų centralizuotų miesto inžinerinių tinklų sprendžiamas techninio projekto stadijoje. Esamiems inžineriniams tinklams galioja apsaugos zonos, nustatytos LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

6.3. Išnagrinėti planuojamų sprendinių įtaką greta esantiems privatiems, nuomojamiems ir kitomis teisėmis naudojamiems žemės sklypams, besiribojantiems su planuojama teritorija nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų

Sprendiniai planuojamoje teritorijoje neturi neigiamos įtakos gretimoms teritorijoms ir nepažeidžia trečiųjų šalių interesų.

6.4. Numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis

Įvertinti funkciniai bei kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis. Planuojama teritorija yra akligatvyje, naujos jungtys iki teritorijos, įvertinant teritorijos naudojimo būdą, neplanuojamos.

6.5. Numatyti pėsčiųjų, dviračių takų ryšių sistemą, kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį

Teritorija pasiekiama akligatviu. Akligatvio tąsa numatyta per teritoriją iki paskutinio sklypo. Akligatvio gale suplanuota apsisukimo aikštelė. Suplanuoti servitutai privažiavimams.

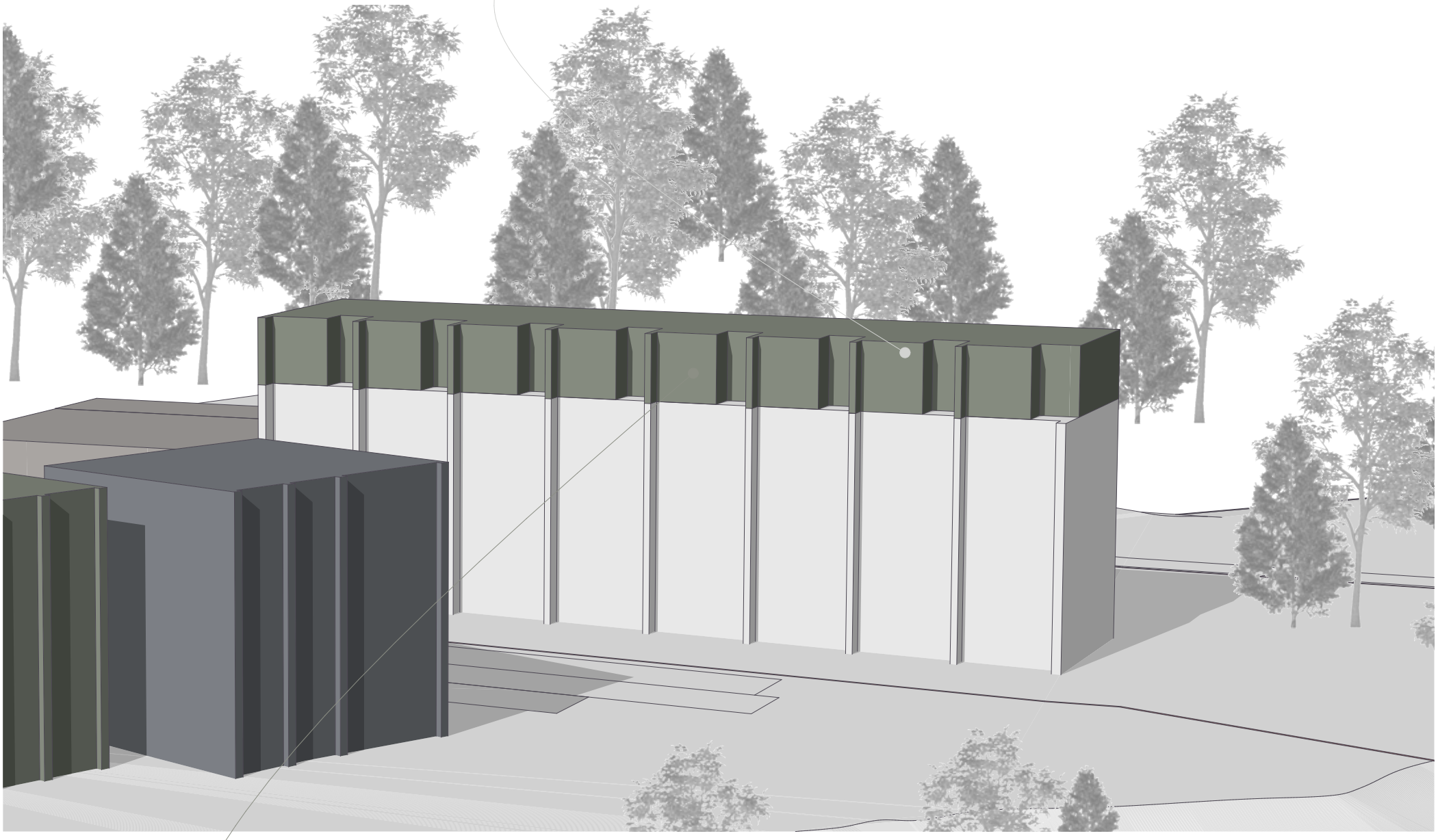
6.6. Pateikti suplanuotų urbanistinių struktūrų vizualizaciją 3D formatu

Žemiau pateiktos siūlomi teritorijos vystymo variantai (vizualizacijos).
Detaliojo plano rengime nedalyvaujančiuose sklypuose vizualizacijose rodomi esami statiniai: sklype Nr. 1 rodomi esamas gyvenamasis namas ir pagalbiniai pastatai, sklype Nr. 2 - esama transformatorinė.

Sklype Nr. 3 numatoma rekonstruoti esamą pastatą, pastatyti papildomą aukštą, kuriame būtų įrengti butai su terasomis.

Sklype Nr. 4 siūlomi 3 pastatų išdėstymo sklype variantai. Numatoma naujų pastatų statyba. Planuojami 3-4 smulkesni tūriai, kurie savo masteliu atlieptų kontekstą.

Rekonstruojamas esamas pastatas, keičiant išplanavimą, įrengiant butus su balkonais (mini terasomis).



SIŪLOMA REKONSTRUOTI ESAMĄ PASTATĄ (Unikalus daikto Nr. 5397-2012-1011)

3.
8737m2

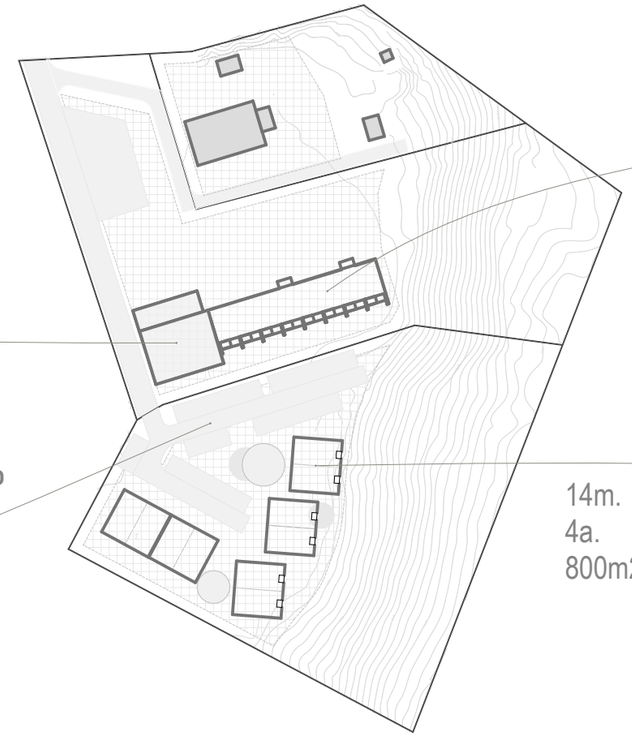
GG	
G2	≤18m
60%	1.6
lp	33%

4.
8940m2

GG	
G2	≤18m
60%	1.6
lp	38%

Bendrasis plotas
esamas 200 m2

Bendrasis plotas su
papildomu aukštu
400 m2



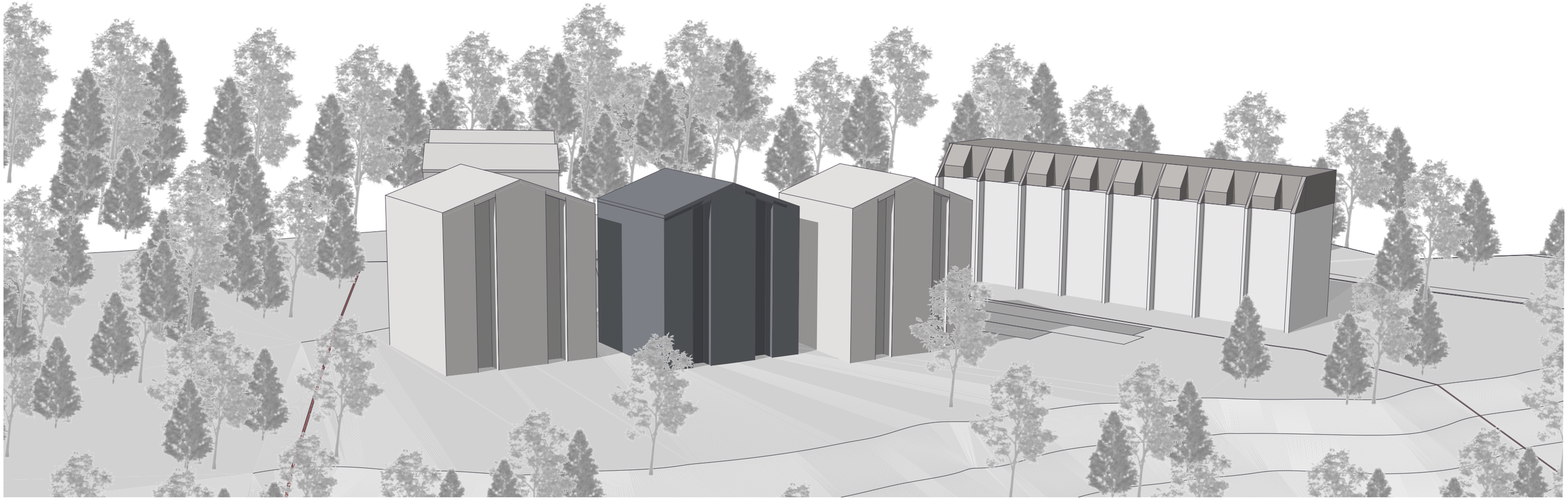
Bendrasis plotas
esamas 2495 m2

Bendrasis plotas su
papildomu aukštu
3055m2

49 Aut. stovėjimo
vietos

14m.
4a.
800m2

Rekonstruojami pastatai	3455m2
Naujas daugiabutis	800m2
Naujas daugiabutis	800m2
Naujas daugiabutis	800m2
Naujas daugiabutis	800m2
Naujas daugiabutis	800m2
	7455m2



SIŪLOMO UŽSTATYMO VARIANTAS NR. 1

3.
8737m2

GG	
G2	≤18m
60%	1.6
lp	33%

4.
8940m2

GG	
G2	≤18m
60%	1.6
lp	38%

Bendrasis plotas
esamas 200 m2

Bendrasis plotas su
papildomu aukštu
400 m2

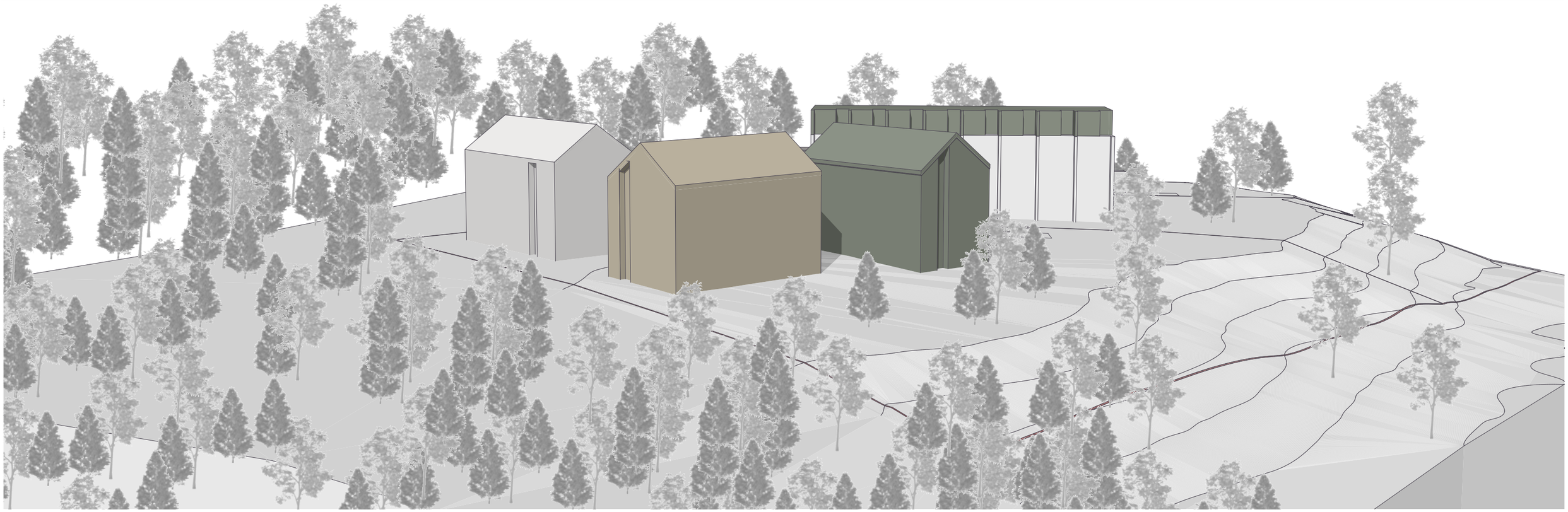
Bendrasis plotas
esamas 2495 m2

Bendrasis plotas su
papildomu aukštu
3055m2

49 Aut. stovėjimo
vietos

14m.
4a.
1200m2

Rekonstruojami pastatai	3455m2
Naujas daugiabutis	1200m2
Naujas daugiabutis	1200m2
Naujas daugiabutis	1200m2
	7055m2



SIŪLOMO UŽSTATYMO VARIANTAS NR. 2

3.
8737m2

GG	
G2	≤18m
60%	1.6
lp	33%

4.
8940m2

GG	
G2	≤18m
60%	1.6
lp	38%

Bendrasis plotas
esamas 200 m2

Bendrasis plotas su
papildomu aukštu
400 m2

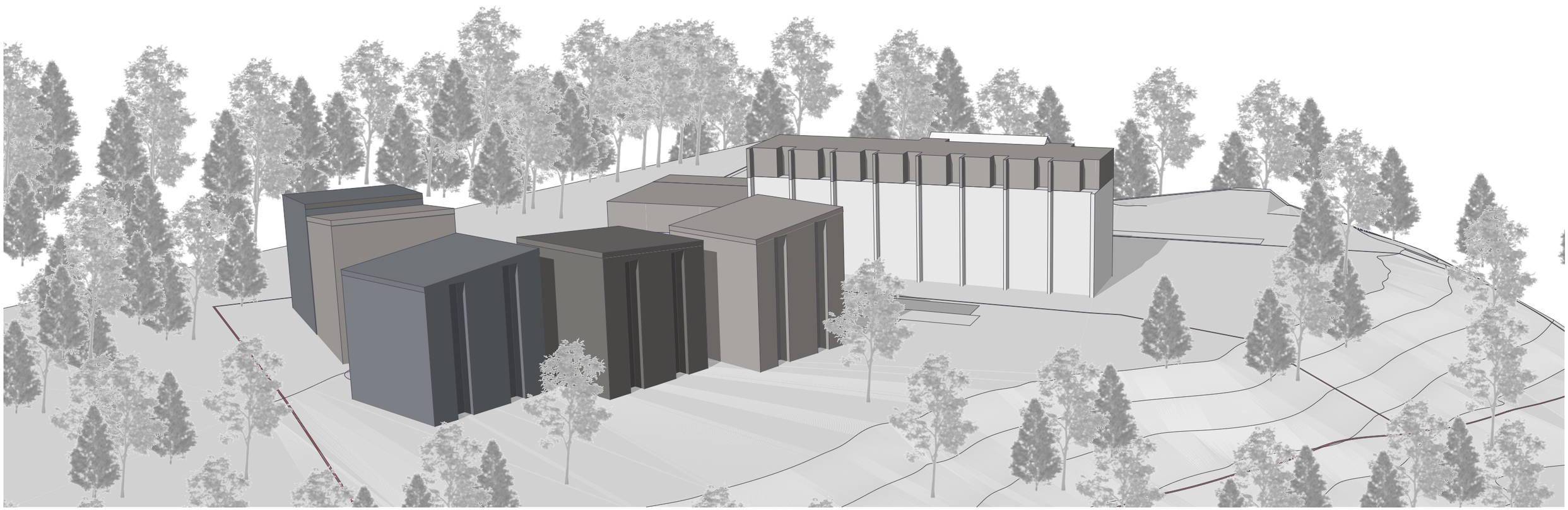
Bendrasis plotas
esamas 2495 m2

Bendrasis plotas su
papildomu aukštu
3055m2

49 Aut. stovėjimo
vietos

14m.
4a.
800m2

Rekonstruojami pastatai	3455m2
Naujas daugiabutis	800m2
Naujas daugiabutis	800m2
Naujas daugiabutis	800m2
Naujas daugiabutis	800m2
Naujas daugiabutis	800m2
	7455m2



SIŪLOMO UŽSTATYMO VARIANTAS NR. 3

3.
8737m2

GG	
G2	≤18m
60%	1.6
lp	33%

4.
8940m2

GG	
G2	≤18m
60%	1.6
lp	38%

Bendrasis plotas
esamas 200 m2

Bendrasis plotas su
papildomu aukštu
400 m2

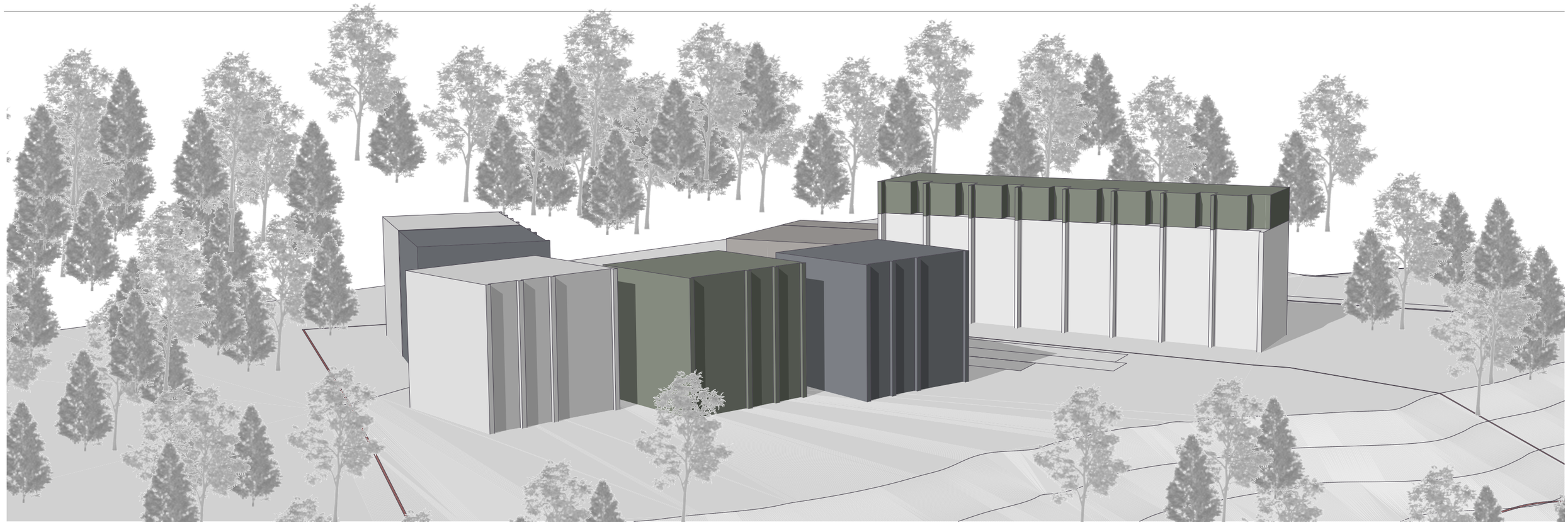
Bendrasis plotas
esamas 2495 m2

Bendrasis plotas su
papildomu aukštu
3055m2

49 Aut. stovėjimo
vietos

14m.
4a.
800m2

Rekonstruojami pastatai	3455m2
Naujas daugiabutis	800m2
Naujas daugiabutis	800m2
Naujas daugiabutis	800m2
Naujas daugiabutis	800m2
Naujas daugiabutis	800m2
	7455m2



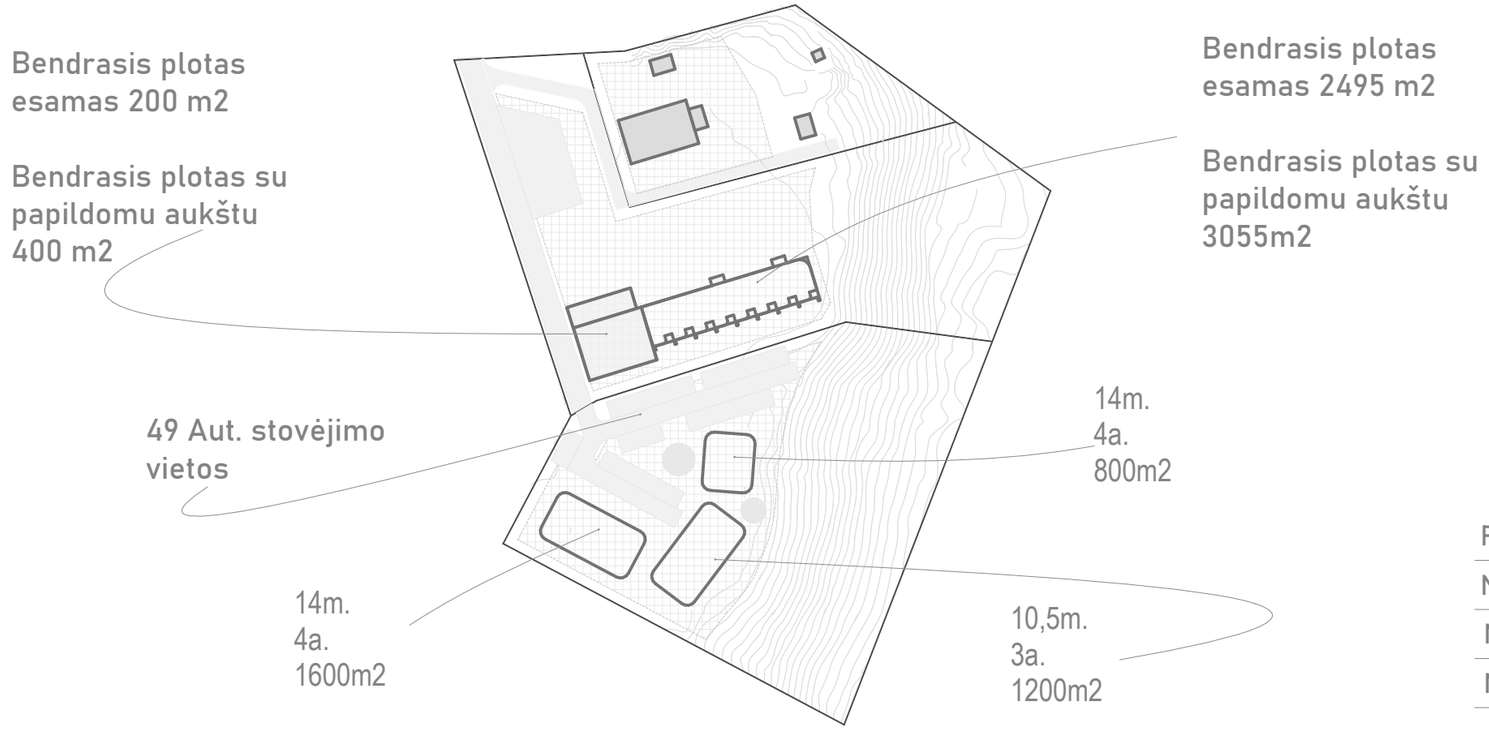
SIŪLOMO UŽSTATYMO VARIANTAS NR. 4

3.
8737m2

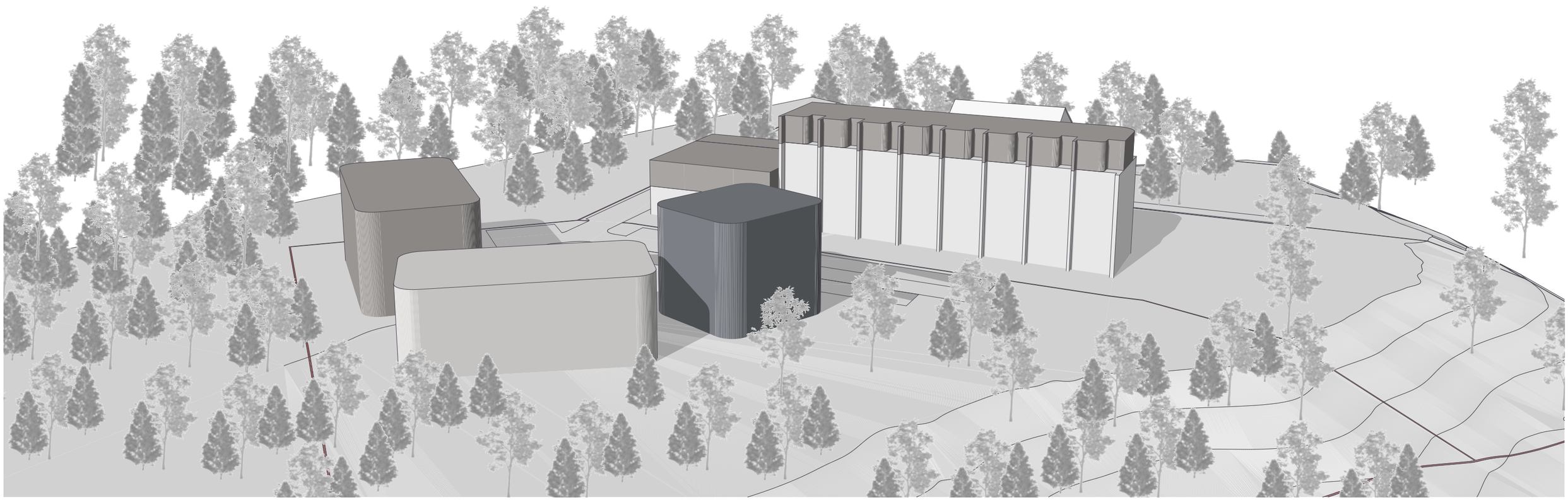
GG	
G2	≤18m
60%	1.6
lp	33%

4.
8940m2

GG	
G2	≤18m
60%	1.6
lp	38%



Rekonstruojami pastatai	3455m2
Naujas daugiabutis	800m2
Naujas daugiabutis	1200m2
Naujas daugiabutis	1600m2
	7055m2



SIŪLOMO UŽSTATYMO VARIANTAS NR. 5

7. VADOVAUJANTIS NACIONALINIO VISUOMENĖS SVEIKATOS CENTRO PRIE SVEIKATOS APSAUGOS MINISTERIJOS 2024-11-28 TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGOMIS NR. REG26659194 DETALIUOJU PLANU ĮGYVENDINTI SĄLYGOSE IŠDĖSTYTI REIKALAVIMAI:

7.1. Padalinti sklypą į atskirus sklypus, pakeisti nustatytus teritorijos naudojimo reglamentus, nustatyti suplanuotų žemės sklypų naudojimo būdus, patikslinti kitus privalomus rodiklius žemės sklype Kėdainiuose, Miško g. 2, vadovaujantis galiojančiais Kėdainių miesto bendrojo plano sprendiniais. Suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą; numatyti teritorijas socialinei infrastruktūrai; numatyti teritorijas želdynų plėtrai, priemones jiems atkurti, esamų apsaugai ir naudojimui. Pateikti suplanuotų urbanistinių struktūrų vizualizaciją 3D formatu.

Reikalavimai įgyvendinti. Vizualizacijos pateiktos 6 skyriuje.

7.2. Išsaugoti kraštovaizdžio savitumą; numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis; numatyti pėsčiųjų, dviračių takų ryšių sistemą, kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį; nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus; pateikti papildomą informaciją, reikalingą detaliojo plano sprendiniams paaiškinti ir (ar) įgyvendinti. *Įvertinti poreikius ir užtikrinti saugaus geriamojo vandens tiekimą bei numatyti saugius buitinių atliekų tvarkymo būdus.*

Teritorija suplanuota įvertinant esamus statinius ir kraštovaizdį.

Buitinių atliekų tvarkymui planuojami individualūs konteineriai gyvenamosios paskirties sklypui prie įvažiavimų į sklypus. Susidarančios komunalinės atliekos bus rūšiuojamos ir išvežamos pagal sudarytas sutartis su komunalinėmis tarnybomis.

Geriamojo vandens tiekimas numatomas iš individualių gręžinių, kadangi centralizuotų tinklų gretimose teritorijose nėra.

7.3. Vadovaujantis Lietuvos higienos norma HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10kHz- 300 GHz dažnių juostoje“, patvirtinta Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. kovo 2 d. įsakymu Nr. V-199 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10kHz- 300 GHz dažnių juostoje“ patvirtinimo, įvertinti šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų galimą poveikį planuojamiems objektams.

Planuojamojoje teritorijoje ir šalia jos nėra radiotechninių objektų. Vadovaujantis Radiotechninių objektų elektromagnetinės spinduliuotės matavimų rezultatų duomenimis, pateiktais NVSC prie Sveikatos apsaugos ministerijos elektroniniame puslapyje (https://nvsc.lrv.lt/lt/atviri-duomenys-1-1/radiotechniniu-objektu-elektromagnetines-spinduliuotes-matavimu-rezultatai/), Vilniaus mieste ir aplink jį išdėstytų radiotechninių objektų Elektromagnetinės spinduliuotės matavimų parametrai neviršija HN 80:2015 normų ir neturi įtakos planuojamai teritorijai.

7.4. Įvertinti transporto srautų poveikį (triukšmo ir oro taršos) planuojamai teritorijai bei besiribojančioms su planuojama teritorija. Nustačius galimą neigiamą poveikį numatyti ir realizuoti kompensacines priemones.

7.4.1. Oro tarša

Aplinkos oro teršalų ribinės vertės taikytos vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymu „Dėl aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzenu, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normų patvirtinimu“:

- azoto dioksido (NO2) didžiausia 1 valandos koncentracijos ribinė vertė – 200 µm/m³, vidutinės metinės koncentracijos ribinė vertė – 40 µm/m³;
- kietųjų dalelių (KD10) didžiausia 24 valandų koncentracijos ribinė vertė – 50 µm/m³, vidutinės metinės koncentracijos ribinė vertė – 40 µm/m³, smulkiųjų kietųjų dalelių (KD2.5) vidutinės metinės koncentracijos ribinė vertė – 20 µm/m³;
- anglies monoksido (CO) maksimali 8 valandų slenksčio vidurkio koncentracijos ribinė vertė – 10 µm/m³;
- sieros dioksido (SO2) didžiausia 1 valandos koncentracijos ribinė vertė – 350 µm/m³, vidutinės metinės koncentracijos ribinė vertė – 125 µm/m³;
- benzeno vidutinė metinė koncentracijos ribinė vertė – 5 µm/m³.

CO (anglies monoksidas) – bekvapės, bespalvės, beskonės, vietiškai nedirginančios dujos, dar vadinamos „tyliuoju žudiku“. Smalkės susidaro ne visiškai sudegus medžiagoms, turinčioms anglies. Pagrindinė toksiškai veikianti smalkių dalis yra anglies monoksidas (iki 3,6 proc.), be jo smalkių sudėtyje yra anglies dioksido (CO_2), nesudegusių anglies dalelių, azoto oksidų ir kitų priemaišų.

Potencialūs smalkių šaltiniais yra:

- Automobilių išmetamosios dujos (pagrindinis aplinkos ore);
- Kieto kuro krosnys;
- Dujiniai vandens šildymo įrenginiai (pvz., dujinės krosnelės);
- Mobilūs dujiniai arba skysto kuro patalpų šildytuvai, židiniai, dujinės viryklės, kepsninės, naudojamos uždarose patalpose;
- Metileno chloridas kuris naudojamas kaip tirpiklis (pvz., skystuose purškiamuose dažuose), valiklis, bei įvairiuose pramonės gamybos procesuose (plastiko, metalo apdirbimas). Jo garai patekę į organizmą skyla, sudarydami CO;
- Gyvenamieji namai, sodybos, pirtys – visur ten, kur yra šildomasi malkomis, akmens anglimi, durpėmis, gamtinėmis dujomis.

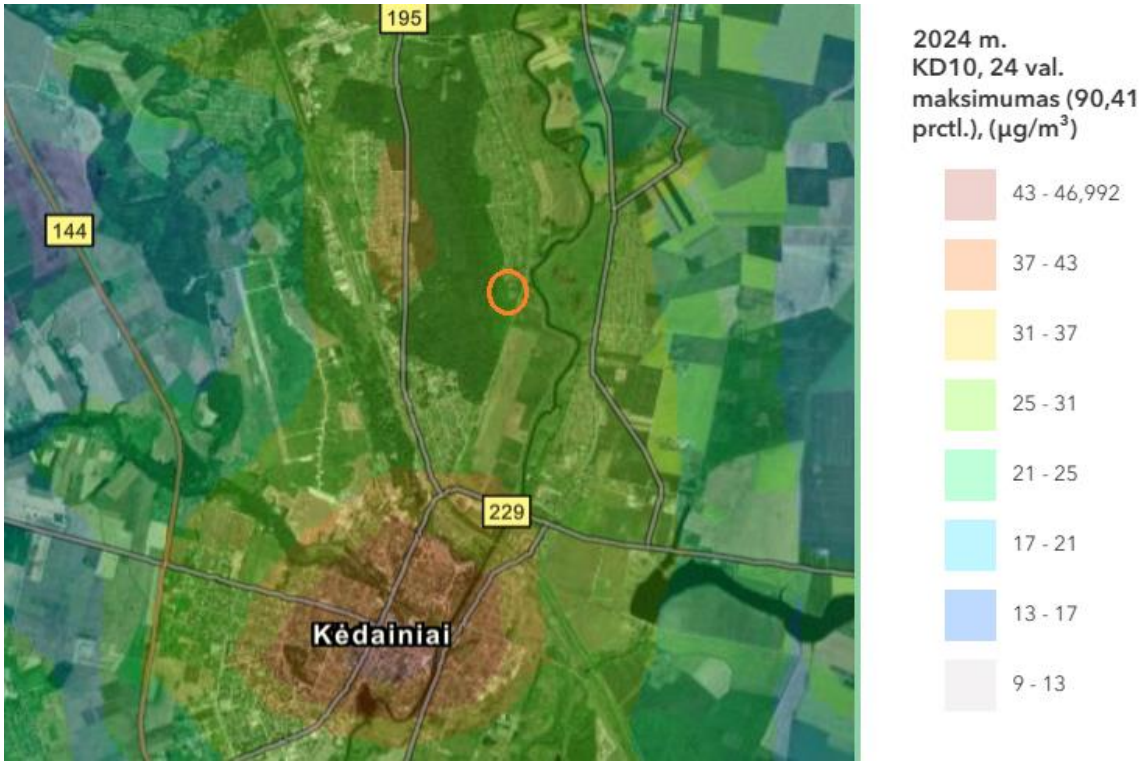
Patekęs į žmogaus organizmą per plaučius, anglies monoksidas reaguoja su hemoglobinu, sudarydamas karboksihemoglobiną. Žmogus gali netekti sąmonės. Taip pat gali pasireikšti kvėpavimo takų dirginimas, kosulys, dusulys, ašarojimas. Anglies monoksido poveikyje suaktyvėja širdies ir kraujotakos sistemos ligos.

Kietosios dalelės – tai ore esančių dalelių ir skysčio lašelių mišinys, kuriame gali būti įvairių komponentų – rūgščių, sulfatų, nitratų, kitų druskų mišinių, organinių junginių, metalų, dirvožemio dalelių, suodžių, nusidėvėjusių padangų, stabdžių, šaligatvių dangos dulkių ir kt. Be to, kietosios dalelės gerai absorbuoja toksines medžiagas ir mikroorganizmus.

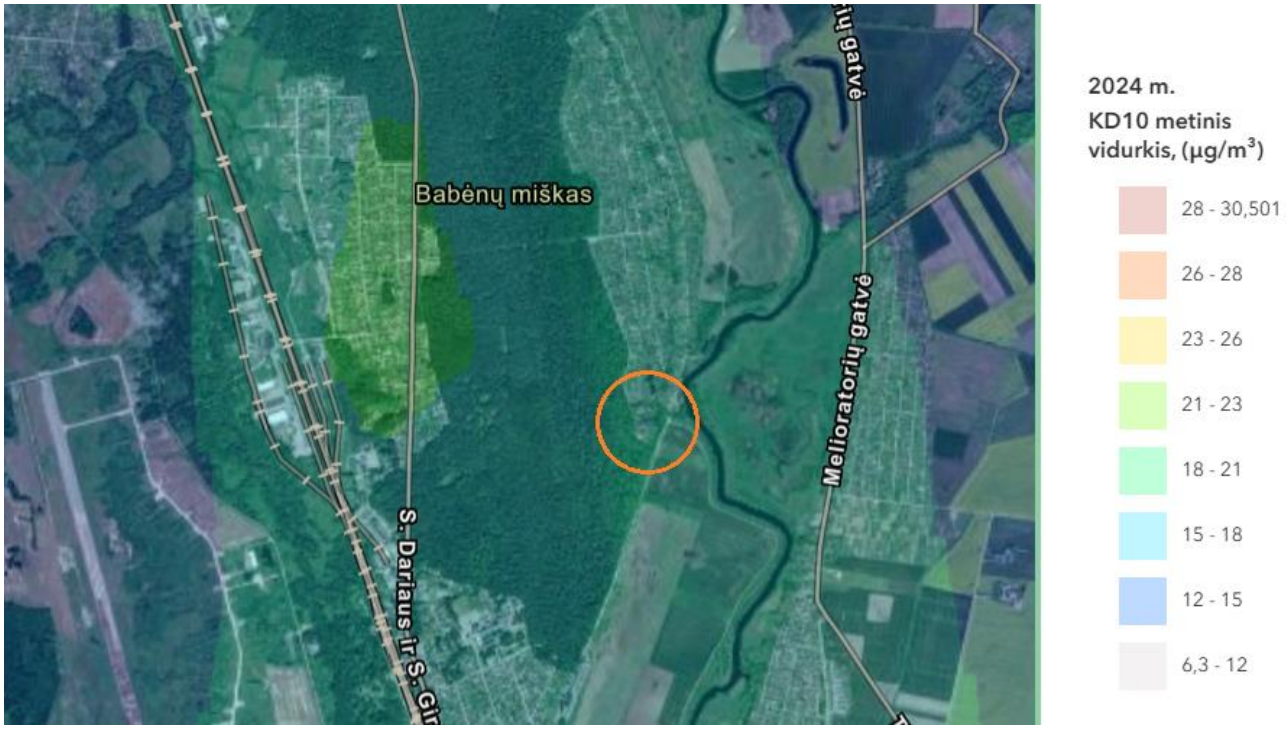
KD_{10} ir $KD_{2,5}$ į orą išskiriamos dviem būdais. Pirmasis yra tiesioginis kietųjų dalelių išmetimas į orą iš daugybės šaltinių, tokių kaip kuro deginimas (transportas, energijos gavyba, pramonė), dirvos erozija, vėjo pustomos dulkės ir mechaninis smulkinimas (pvz., kasyba, statybos). Iš šių šaltinių išmetamos kietosios dalelės vadinamos „pirminėmis“. Antrasis būdas – tai kietųjų dalelių formavimasis atmosferoje tarpusavy reaguojant kitiems teršalams, pvz., sieros dioksidui, azoto oksidams ir amoniakui, kurie suformuoja kietus sulfatus ir nitratus, taip pat lakiuosius organinius junginius (LOJ), kuriems oksiduojantis susidaro organiniai aerozoliai.

Į žmogaus organizmą kietosios dalelės patenka kvėpuojant. Kietųjų dalelių poveikis organizmui priklauso nuo jų frakcijos dydžio, fizikinių ir cheminių savybių bei koncentracijos. Stambesnės daleles sulaikomos viršutiniuose kvėpavimo takuose, todėl didelio pavojaus sveikatai jos nekelia. KD_{10} dalelės gali nusėsti bronchuose ir plaučiuose, sukeldamos kosulį ir čiaudulį. Mažesnės nei 2,5 mikronų aerodinaminio skersmens $KD_{2,5}$ dalelės, patenkančios į plaučius ar kraujotakos sistemą, gali kauptis plaučių audiniuose ir sukelti rimtus ne tik kvėpavimo organų, bet ir širdies bei kraujagyslių funkcijos sutrikimus, skatinti astmos paūmėjimą, alergiją.

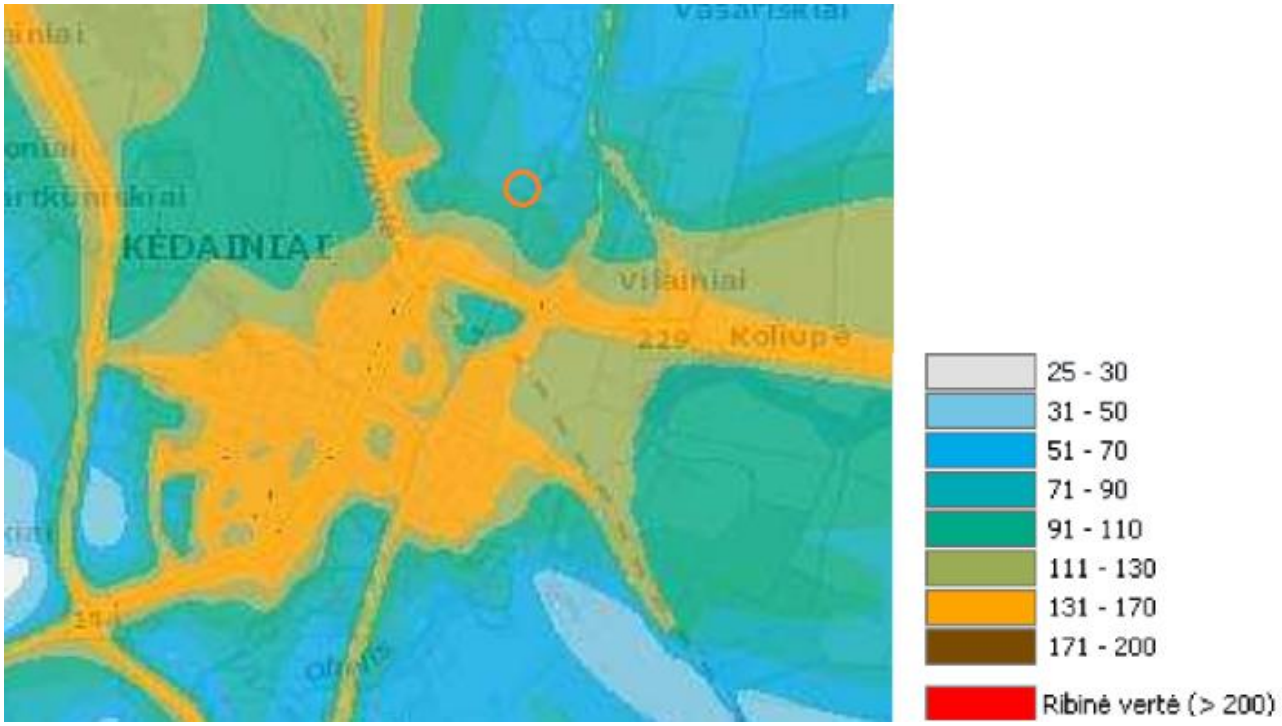
Ties sklypu Miško g. 2 fiksuotos oro taršos vertės



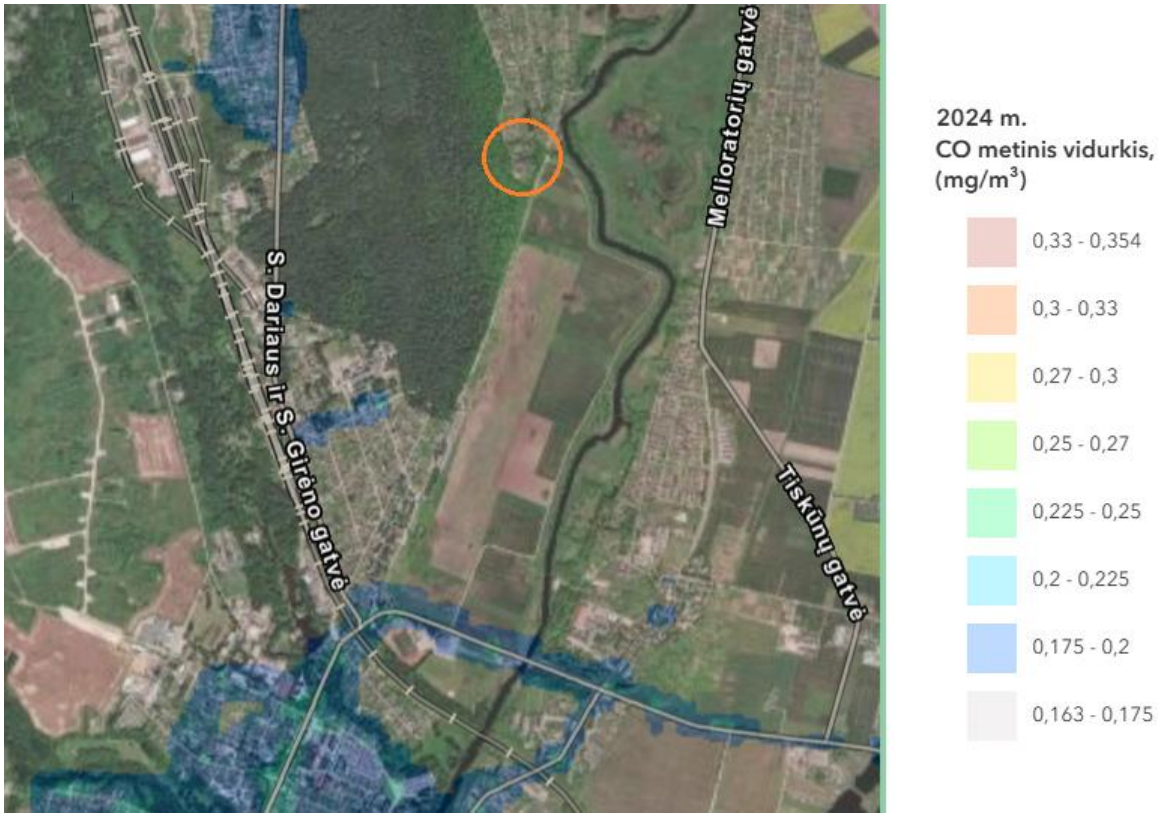
Užterštumas kietosiomis dalelėmis (24 val. maksimumas). Šaltinis: Aplinkos apsaugos agentūros interaktyvūs žemėlapiai



Užterštumas kietosiomis dalelėmis (metinis vidurkis). Šaltinis: Aplinkos apsaugos agentūros interaktyvūs žemėlapiai



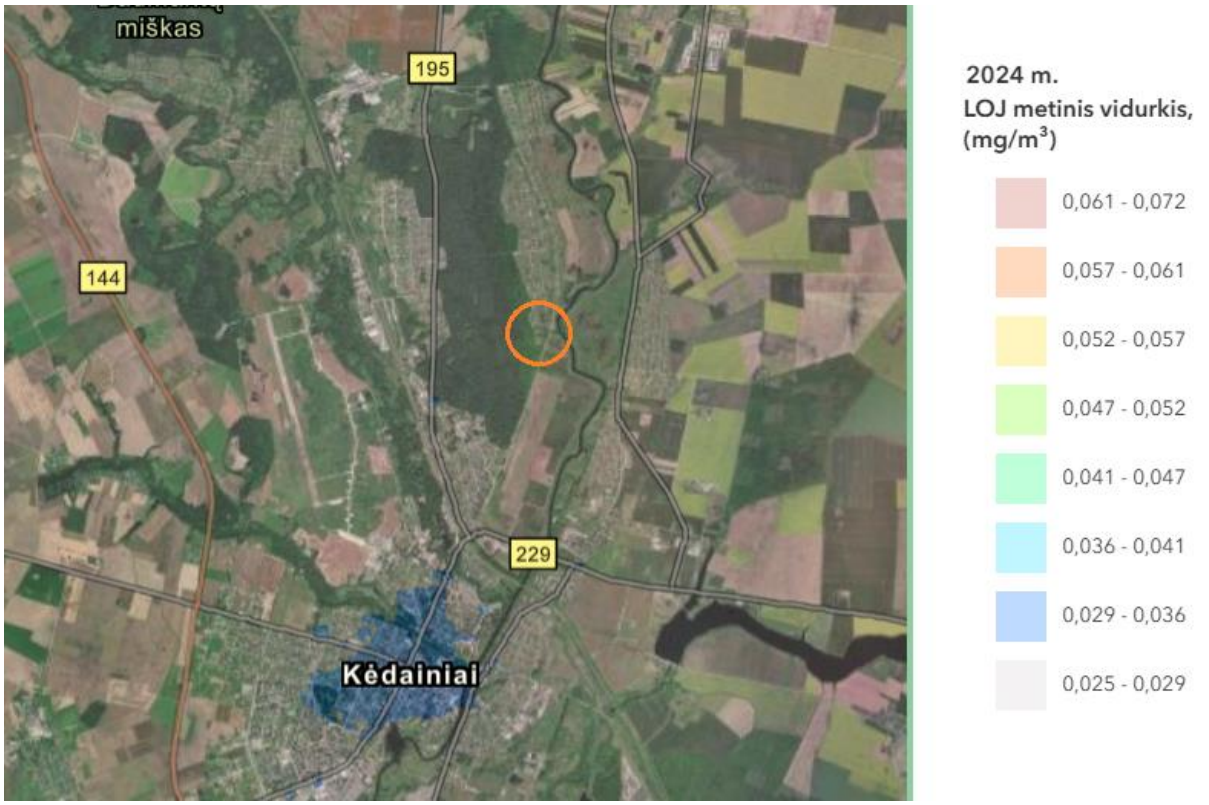
Užterštumas kietosiomis dalelėmis (24 val. maksimumas). Šaltinis: Kėdainių šilumos specialiojo plano Aiškinamojo rašto p.30



CO metinis vidurkis. Šaltinis: Aplinkos apsaugos agentūros interaktyvūs žemėlapiai

NO2 metinis vidurkis. Šaltinis: Aplinkos apsaugos agentūros interaktyvūs žemėlapiai

SO2 metinis vidurkis. Šaltinis: Aplinkos apsaugos agentūros interaktyvūs žemėlapiai



LOJ metinis vidurkis. Šaltinis: Aplinkos apsaugos agentūros interaktyvūs žemėlapiai

7.4.2. Triukšmas

Planuojama teritorija yra mažaaukščių gyvenamųjų namų kvartalo pakraštyje ir nuo jo yra atskirta želdynų juostos. Teritorija yra netriukšmingoje aplinkoje. Nenumatomas ženklus triukšmo padidėlimas dėl detaliuoju planu numatomų sprendinių.

Gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje reglamentuojamas leidžiamas triukšmo ribinis dydis pagal paros laiką skirstomas:

16.1. L dienos – nuo 6.00 val. iki 18.00 val.
16.2. L vakaro – nuo 18.00 val. iki 22.00 val.
16.3. L nakties – nuo 22.00 val. iki 6.00 val.

2 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai, naudojami triukšmo strateginio kartografavimo rezultatams įvertinti

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	L_{dvn}, dBA	L_{dienos}, dBA	L_{vakaro}, dBA	$L_{nakties}$, dBA
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*
1	Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliamo triukšmo	65	65	60	

Pastaba: reikalavimai insoliacijai pateikti 2 skyriuje.

8. VADOVAUJANTIS APLINKOS APSAUGOS AGENTŪROS 2024-11-27 TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGOMIS NR. REG26606139 DETALIUOJU PLANU ĮGYVENDINTI SĄLYGOSE IŠDĖSTYTI REIKALAVIMAI:

8.1. Taikyti Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ reikalavimus. Atsižvelgti į Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos įstatymo nuostatas, reglamentuojančias gamtinio karkaso apsaugą.

Vystant ūkinę veiklą gamtinio karkaso teritorijose bei vandens telkinių pakrantėse turi būti laikomasi šių reikalavimų:

- stiprinant teritorijų ekologinio kompensavimo funkcijas, turi būti vykdomos aktyvios riboto (vidutinio) ir silpno ekologinio potencialo gamtinio karkaso struktūrų plėtojimo priemonės, teikiamas prioritetas šių teritorijų apželdinimui mišku (išskyrus pievų, ganyklų ir pelkių), parkų, kitų rekreacinės ir ekologinės paskirties želdynų įveisimui ir darniam tvarkymui, ekologinei žemdirbystei, kitų agrarinės aplinkosaugos priemonių įgyvendinimui;

- statant pastatus prie paviršinių vandens telkinių, įvertinti jų dydžio santykį su upių, upelių, ežerų ir tvenkinių erdvėmis, slėniais. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose bei apsaugos juostose ūkinę veiklą vykdyti pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą ir Saugomų teritorijų įstatymą. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrančių apsaugos juostos nustatomos vadovaujantis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. 540 „Dėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“;

- saugomose gamtinio karkaso teritorijose draudžiama keisti pagrindinę tikslinę konservacinę ir miškų ūkio žemės naudojimo paskirtį, išskyrus atvejus, kai tai daroma visuomenės poreikiams užtikrinti arba siekiant išsaugoti gamtos ir kultūros paveldo kompleksus ir objektus;

- ūkinė veikla gamtinio karkaso teritorijose gali būti vykdoma tik įvertinus šios veiklos poveikį gamtiniam kraštovaizdžiui ir biologinei įvairovei teisės aktų nustatyta tvarka, numačius ir įgyvendinus įvairiapuses priemones antropogeniniam poveikiui kompensuoti, gamtiniam kraštovaizdžiui ir biologinei įvairovei išsaugoti ar atkurti.

Įvertinant tai, kad Kėdainių rajono ribose esančios gamtinio karkaso teritorijos neišvengiamai patiria tiesioginį ir netiesioginį antropogeninės veiklos poveikį, jų geoekologinio potencialo palaikymui reikalinga taikyti tam tikras kraštotvarkines priemones.

- **Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų (iki 2026-04-22 galiojusi redakcija) 10 punkto reikalavimais gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto. Rengiant techninius projektus, gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankį numatyti pagal Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus.**

Detaliojo plano teritorijoje į gamtinį karkasą patenkančios teritorijos plotas yra 8476 m² (4622+2758+1096), o statybos zonos plotas 890,66 m², kas sudaro 10,5 %. Vertinant atskiruose sklypuose, statybos zonos plotas gamtiniame karkase neviršija 20%.

9. VADOVAUJANTIS AB Energijos skirstymo operatorius 2024-11-20 TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGOMIS NR. REG26219154 DETALIUOJU PLANU ĮGYVENDINTI SĄLYGOSE IŠDĖSTYTI REIKALAVIMAI:

9.1. Į planuojamą teritoriją, patenkantiems skirstomiesiems elektros bei gamtinių dujų tinklams naudojimui, užtikrinti vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, bei nesant nustatytiems servitutams apsaugų zonos riboje, esant poreikiui juos nustatyti (LR Elektros energetikos įstatymas Nr. VIII-1881, 2000-07-20).

9.2. Planuojamoje teritorijoje išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų pagal (LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93 Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo, LR Energetikos ministro 2012-11-23 įsakymas Nr. 1-228 Dėl dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklių patvirtinimo).

Planuojamoje teritorijoje 2025-08-26 gautas ESO raštas Nr. 25KR-SD-8017 „Informacija dėl ESO tinklų žemės sklype kadastro Nr. 5333/0003:1, Kėdainių m., Miško g. 2“.

INFORMACIJA DĖL ESP TINKLŲ ŽEMĖS SKLYPE KADASTRO NR. 5333/0003:1, KĖDAINIŲ M., MIŠKO G. 2

AB „Energijos skirstymo operatorius“ (toliau – Bendrovė) išnagrinėjo Jūsų 2025-08-12 prašymą, dėl inicijuojamo detaliojo plano keitimo, žemės sklype kadastrinis Nr. 5333/0003:1, esančio Miško g. 2, Kėdainių m. (toliau – Žemės sklypas).

Nagrinėjamu atveju Žemės sklype yra abonentinis elektros skirstymo punktas, kuris yra neprijungtas prie Bendrovės tinklų.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta aukščiau Bendrovė neprieštarauja detaliojo plano keitimo inicijavimui žemės sklype.

Tikimės Jūsų supratimo ir konstruktyvaus bendradarbiavimo.

Tinklo duomenų administravimo skyriaus vadovas Arvydas Trinkūnas

9.3. Esant būtinybei, planuojamoje teritorijoje numatyti trukdančių numatomai statybai veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų iškėlimą (LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127 Dėl Elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių prijungimo prie elektros tinklų tvarkos aprašo patvirtinimo, LR Energetikos įstatymas 2002-05-16 Nr. IX-884).

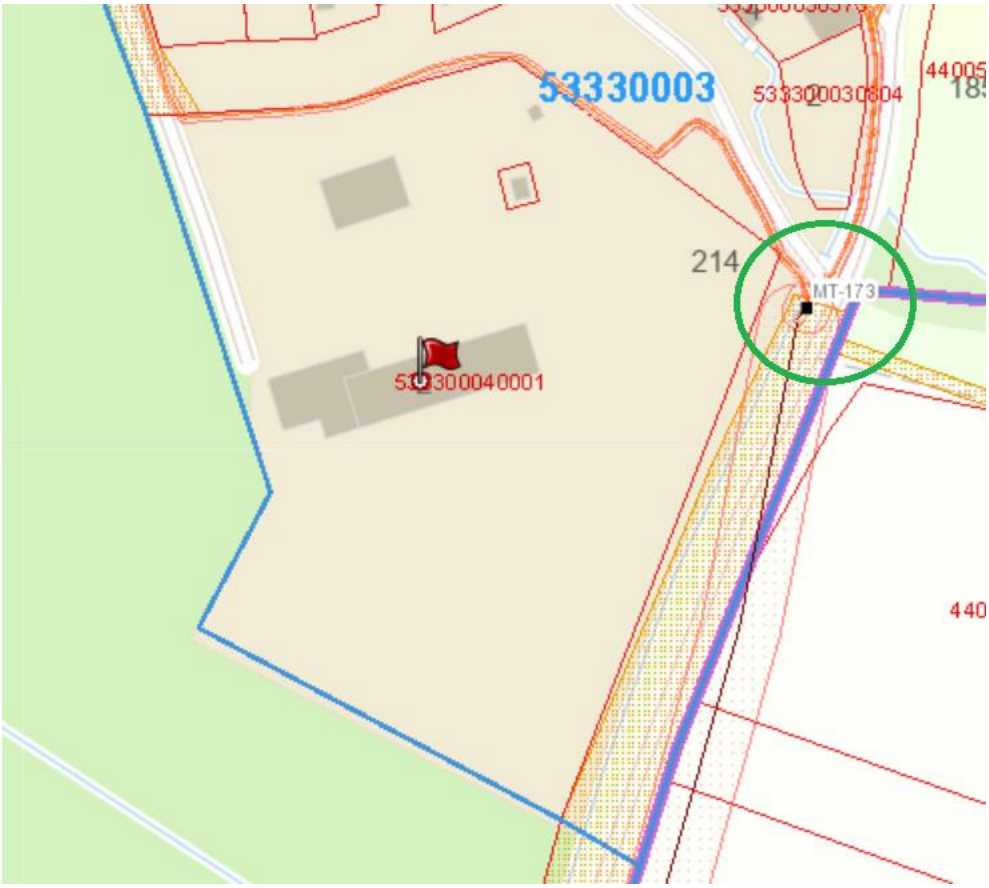
Veikiančių tinklų iškėlimas detaliuoju planu nenumatomas.

9.4. Planuojamoje teritorijoje naujai statomiems objektams numatyti inžinerinius komunikacinius koridorius statinių prijungimui prie veikiančių elektros, gamtinių dujų skirstomųjų įrenginių. Inžineriniai koridoriai turi būti numatyti iki kiekvieno atskirai formuojamo sklypo ribos. Elektros skirstomieji tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi.

Numatomas servitutas S2.1.- teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas 215, tarnaujantis daiktas) ir teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 222, tarnaujantis daiktas).

9.5. Planuojamoje teritorijoje numatomų konkrečių objektų prijungimui bei elektros energijos poreikiui užtikrinti numatyti 0,4 kV elektros skirstomuosius tinklus iš transformatorinės MT-173 bei suplanuoti/nustatyti reikiamus servitutus šiam tinklui įrengti nuo prijungimo taško iki konkretaus sklypo.

Papildomi servitutai elektros tinklams nereikalingi, kadangi numatoma elektrą atvesti palei pietrytinę sklypo kraštinę tiesiai į atskirus sklypus. Esant poreikiui, tinklus galima vesti per suplanuotus servitutus S3.1 ir S4.1.



9.6. Nepažeisti trečiųjų šalių teisėtų interesų.

Sąlyga tenkinama.

9.7. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros ar gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Sąlyga tenkinama. Konkretūs sprendiniai bus planuojami pagal išduotas technines prisijungimo sąlygas rengiant techninius projektus.

10. VADOVAUJANTIS UAB „KĖDAINIŲ VANDENYS" 2026-06-02 TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGOMIS NR. REG55075098 DETALIUOJU PLANU ĮGYVENDINTI SĄLYGOSE IŠDĖSTYTI REIKALAVIMAI:

10.1. Rengiant teritorijos planavimo dokumentą, numatyti galimybę prijungti planuojamas teritorijas prie centralizuotų geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų surinkimo tinklų.

Brėžinyje parodytos preliminarios trasų vietos. Konkretūs sprendiniai bus planuojami pagal išduotas technines prisijungimo sąlygas rengiant techninius projektus.

11. VADOVAUJANTIS AB TELIA LIETUVA 2026-05-21 TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGOMIS NR. REG54615545 DETALIUOJU PLANU ĮGYVENDINTI SĄLYGOSE IŠDĖSTYTI REIKALAVIMAI:

11.1. Teritorijoje veikiančių požeminių Telia Lietuva, AB ryšių komunikacijų nėra. Projektuojant statinių ir inžinerinių tinklų statybos darbus, numatyti trasas dėl naujų komunikacijų į būsimuosius objektus paklojimo nuo artimiausio Telia ryšio šulinio Liepų al. gatvėje.

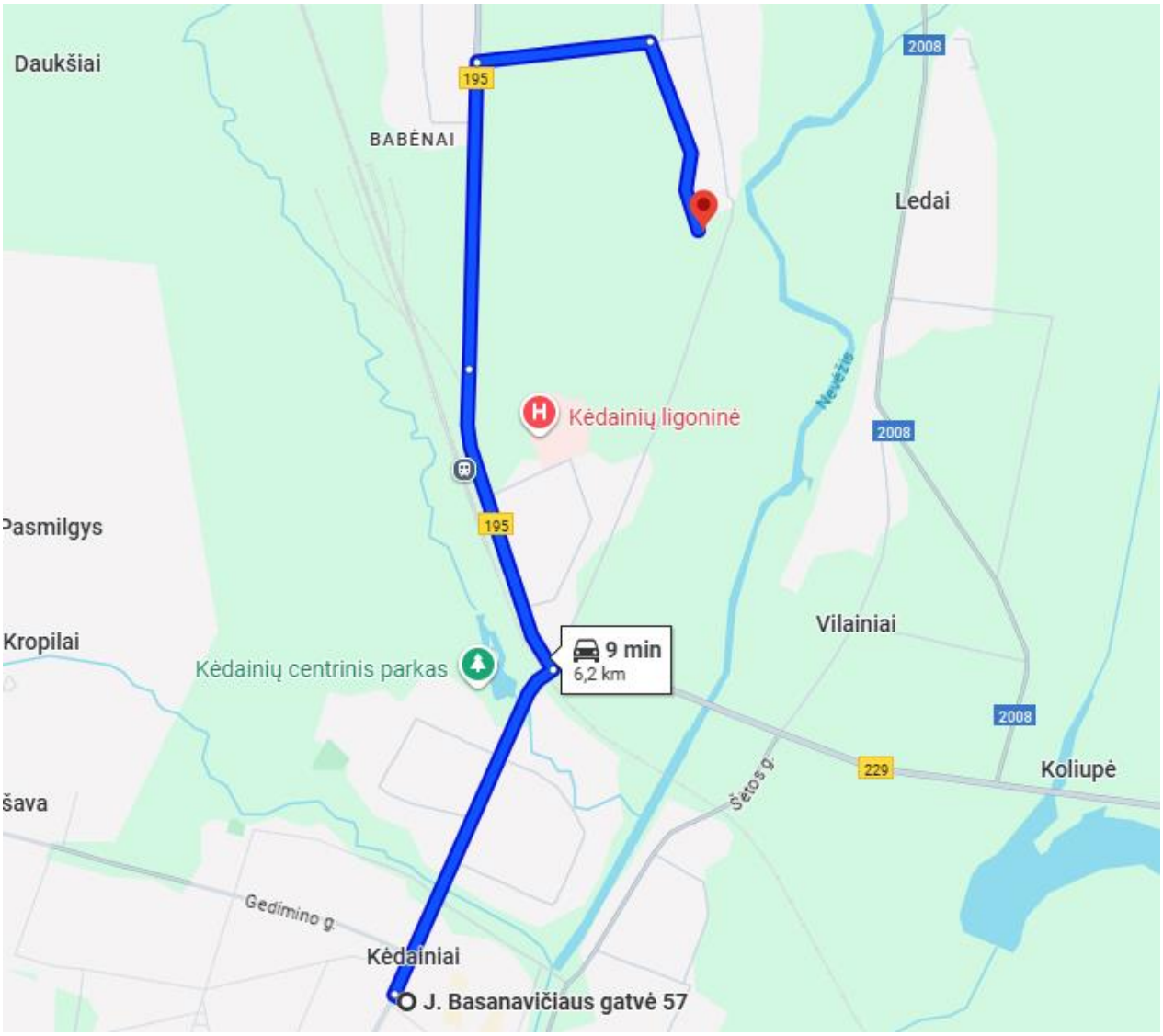
Brėžinyje parodytos preliminarios trasų vietos. Konkretūs sprendiniai bus planuojami pagal išduotas technines prisijungimo sąlygas rengiant techninius projektus.

12. VADOVAUJANTIS PRIEŠGAISRINĖS APSAUGOS IR GELBĖJIMO DEPARTAMENTO PRIE VIDAUS REIKALŲ MINISTERIJOS 2026-05-28 PLANAVIMO SĄLYGOMIS NR. REG55123390 DETALIUOJU PLANU ĮGYVENDINTI SĄLYGOSE IŠDĖSTYTI REIKALAVIMAI:

12.1. Vadovaujantis taisyklių „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 nuostatomis, numatyti vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų išorės gaisrams gesinti išdėstymą, privažiavimo kelius, apsisukimo aikšteles, gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimą.

Rengiant teritorijų planavimo dokumentus yra vadovaujamasi Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312). Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų numatomi pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę. Bendruoju atveju, planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I, išlaikant atstumus tarp gretimų pastatų (6 m). Atstumai parenkami ribojant gaisro plitimą priešgaisrinėmis užtvaromis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Techninio projekto rengimo metu turi būti tikslinamas pastatų atsparumo ugniai laipsnis. Konkretūs sprendiniai bus planuojami pagal išduotas technines prisijungimo sąlygas rengiant techninius projektus.

Atstumas iki artimiausios PGT, J. Basanavičiaus g. 57, Lt-57287 Kėdainiai (Kėdainių priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba), yra 6,2 km, atvykimo laikas ~9 min. Privažiavimas prie sklypo numatytas esamomis gatvėmis.

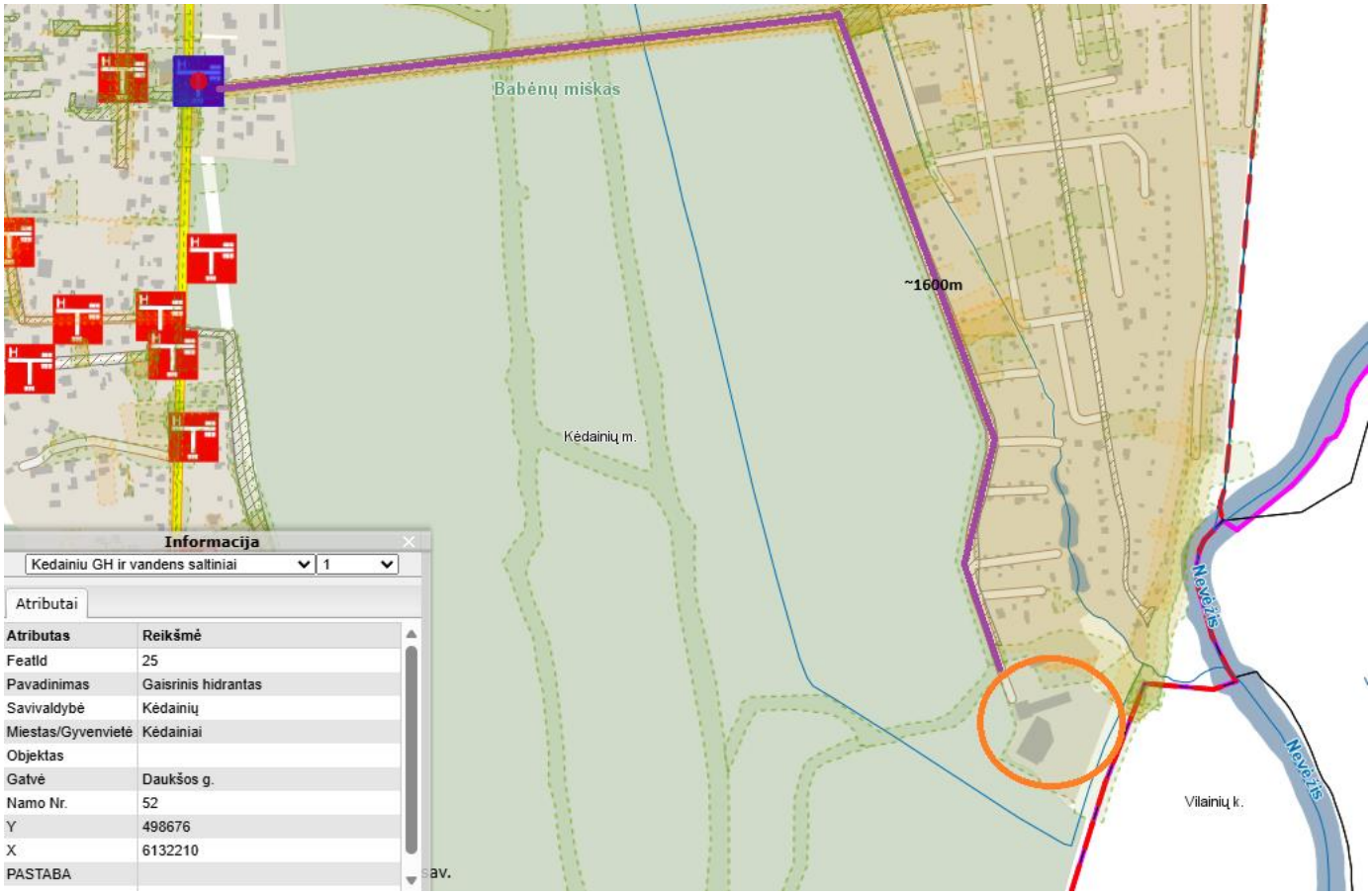


Lauko gaisrų gesinimo schema. Atstumas nuo gaisrinės iki planuojamos teritorijos

Vadovaujantis PAGD prie VRM direktoriaus įsakymo Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ 148.2 p., kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų. Jei atstumas privažiuoti prie pastatų būtų ilgesnis nei 25 m, būtina įrengti 12 x 12 m automobilių apsisukimo aikštelę arba organizuoti eismą ratu.

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 3.2. p., turi būti numatomas kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas. Kelias privažiuoti gaisriniam transportui turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m. Detaliojo plano sprendiniai užtikrina šių reikalavimų Įgyvendinimą – planuojamai servitutai privažiavimams ir apsisukimo aikštelėms. Kelio danga ir gabaritai tikslinami techninio projekto rengimo metu ir turi užtikrinti gaisrinės technikos manevravimo galimybes.

Planuojamoje teritorijoje ir greta jos nėra hidrantų. Artimiausias hidrantas Daukšos g. ~1600m atstumu nuo planuojamos teritorijos.



Gaisrų gesinimas numatomas iš rezervuarų, kuriuos numatoma įrengti sklypuose. Rezervuarų tūriai ir vietos parenkamos pastatų techninių projektų rengimo metu, įvertinant pastatų dydį, plotą ir techninius parametrus. Taip pat galimas gaisrų gesinimas iš atvirų vandens telkinių, kai jie nutolę norminiu atstumu nuo planuojamo pastato.

13. INSTITUCIJŲ ATSISAKYMAI IŠDUOTI TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGAS

Lietuvos kariuomenės sąlygos neišduodamos. Vadovaujantis kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 „Dėl Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“, 274.10 papunkčiu, teritorijos planavimo sąlygas išduoda Lietuvos kariuomenės vadas, kai planuojami statyti, rekonstruoti ir (ar) įrengti statiniai ir įrenginiai numatomi:
1. karinių aerodromų apsaugos zonose;
2. bendrosiose karinių radiolokatorių apsaugos zonose;
3. 50 m ir aukštesni specialiosiose radiolokatorių apsaugos zonose;
4. 100 m ir aukštesni virš žemės paviršiaus; 5. 30 m ir aukštesni virš žemės paviršiaus pasienio ruože ir 500 m atstumu abipus geležinkelio kelio, kuriuo vyksta Lietuvos Respublikos ir Rusijos Federacijos tarpvyriausybiniuose susitarimuose nurodytų tranzitinių traukinių eismas, ašies.

Detaliuoju planu planuojama teritorija netenkina kriterijų, išdėstytų minėtame papunktyje, todėl planavimo sąlygos detaliajam planui rengti neišduodamos. Gautas **Lietuvos kariuomenės** atsisakymas nagrinėti prašymą pateiktą ne pagal kompetenciją 2025-11-19 Nr. REG44812393.

14. STRATEGINIO POVEIKIO APLINKAI VERTINIMO PROCEDŪRŲ POREIKIS

Vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimo Nr. 967 “Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo “nuostatomis, nagrinėjama teritorija, skirta vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai, kai buvo atliktas bendrojo plano vertinimas, SPAV atrankos parengimas nėra taikomas pagal I skyriaus 3.4. punktą, taip pat pagal Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 priedą teritorija nepatenka į ūkinės veiklos rūšių sąrašą, kurioms yra būtina atlikti poveikio aplinkai vertinimą.

15. SOCIALINĖ INFRASTRUKTŪRA IR APLINKA

Visuomeninės, socialinės paskirties objektų (švietimo, asmens sveikatos priežiūros įstaigos, sporto, laisvalaikio objektai reikalingi gyventojų aprūpinimui planuojamojoje teritorijoje yra Dvarčionyse arba Vilniaus mieste už 2-10 km.

16. PASTABOS

- Detalusis planas neprieštarauja galiojantiems aukštesnio lygmens aukščiau išvardintiems teritorijų planavimo dokumentams ir parengtas įvertinus galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendinius.
- Aiškinamasis raštas turi būti skaitomas kartu su Pagrindiniu brėžiniu ir kitais papildomais brėžiniais, kurie yra neatsiejama šio detaliojo plano keitimo dali.
- Detaliojo plano keitimo sprendiniai neprieštarauja aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms, įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams;
- Detaliojo plano keitimo teritorijos riba sutampa su planuojamų žemės sklypų ir reglamentinių teritorijų išorinėmis ribomis.
- Detaliuoju planu planuojamai teritorijai aktualūs Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo apribojimai nustatyti vadovaujantis šio įstatymo suvestine redakcija nuo 2025-07-01. Detaliojo plano Sprendinių konkretizavimo stadijos brėžiniai patikslinti vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo suvestine redakcija nuo 2025-07-01. Kadangi detalusis planas galioja neterminuotai, planuojamai teritorijai nustatyti aktualūs Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo apribojimai turi būti taikomi vadovaujantis vėliausia galiojančia aktualia šio įstatymo redakcija.
- Pasikeitus projektavimą reglamentuojantiems dokumentams, statiniai turi būti projektuojami pagal tuo metu galiojančius Lietuvos Respublikos projektavimą normuojančius teisės aktus;
- Detaliojo plano keitimo sprendinių įgyvendintojai (nekilnojamojo turto savininkai) inžinerinius tinklus, susisiekimo komunikacijas, reikalingus suplanuotiems statiniams funkcionuoti, įrengia, perkelia bei išmontuoja savo lėšomis teisės aktų nustatyta tvarka.
- Visa kas nepatenka į detaliuoju planu planuojamos teritorijos ribas yra esamos būklės atvaizdavimas.