

**0,3858 ha ploto žemės sklypo formavimo žaliųjų atliekų kompostavimo aikštei  
 įrengti šalia stambiųjų ir kitų atliekų aikštelės žemės sklypo, esančio Pramonės g.  
 3, Prienų m., bei pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdo,  
 teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymo detaliojo plano (TPDR Nr.  
 T00090375), koregavimas**

ORGANIZATORIUS	Prienų r. savivaldybės administracijos direktorius
INICIATORIUS	UAB Alytaus regiono atliekų tvarkymo centras
RENGĖJAS	UAB Poliplan
PLANAVIMO RŪŠIS	Kompleksinis teritorijų planavimo dokumentas
PLANAVIMO PORŪŠIS	Detalusis planas
LYGMUO	Vietovės
STADIJA	Esamos būklės įvertinimas Bendrijų sprendinių formavimas Sprendinių konkretizavimas
TPDRIS NR.	K-VT-69-24-150
PROJEKTO NR.	240108-ATC-DTP2
METAI	2024

DIREKTORIUS	Paulius Ladyga
PROJEKTO VADOVAS (-Ė)	Vilma Ladygienė, TPV 0029
PROJEKTO RENGĖJAS (-A)	Paulius Ladyga, 005510

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

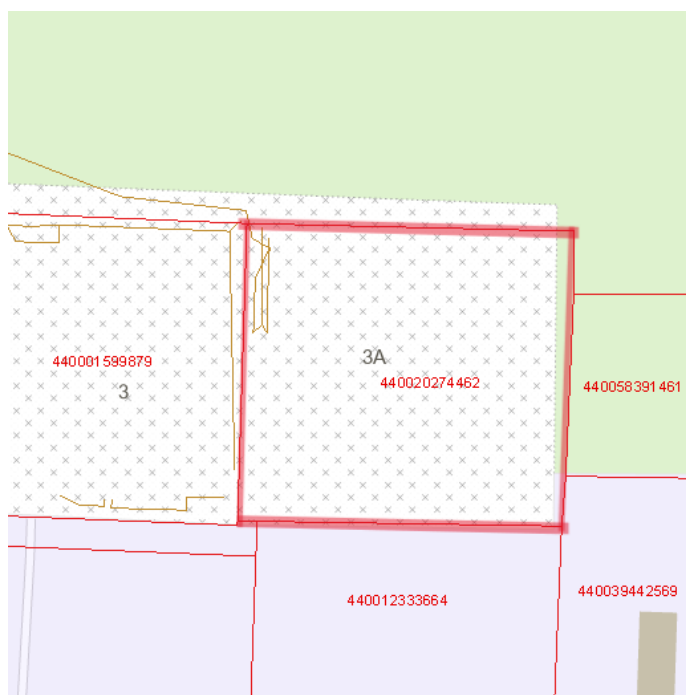
### TURINYS

1. BENDROJI DALIS.....	3
1.1. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO INFORMACIJA.....	3
1.2. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO TIKSLAI, UŽDAVINIAI.....	4
2. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS.....	4
2.1. GALIOJANČIŲ TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ REGLAMENTAI.....	4
2.2. UŽSTATYMAS.....	9
2.3. ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTYS IR BŪDAI, SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS.....	10
2.4. SAUGOMOS TERITORIJOS.....	11
2.5. KULTŪROS PAVELDAS.....	12
2.6. PAVIRŠINIAI VANDENS TELKINIAI.....	12
2.7. MIŠKAI.....	12
2.8. ŽELDINIAI.....	12
2.9. SOCIALINĖ INFRASTRUKTŪRA.....	12
2.10. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA.....	13
2.11. PROBLEMINĖS TERITORIJOS.....	13
3. SPRENDINIŲ FORMAVIMAS BEI KONKRETIZAVIMAS.....	14
3.1. PLANAVIMO SĄLYGOS.....	14
3.2. TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI.....	15
3.3. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS.....	16
3.4. SERVITUTAI.....	17
3.5. KULTŪROS PAVELDAS.....	17
3.6. GAMTINĖ APLINKA.....	17
3.7. SUSISIEKIMO SISTEMA.....	19
3.8. INŽINERINIAI TINKLAI.....	19
3.9. GAISRINĖ SAUGA.....	20

## 1. BENDROJI DALIS

### 1.1. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO INFORMACIJA

TPD Nr.	K-VT-69-24-150
TPD rūšis	Kompleksinis
Porūšis	Detalusis planas
Lygmuo	Vietovės
TPD pavadinimas	0,3858 ha ploto žemės sklypo formavimo žaliųjų atliekų kompostavimo aikštei įrengti šalia stambiųjų ir kitų atliekų aikštelės žemės sklypo, esančio Pramonės g. 3, Prienų m., bei pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdo, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymo detaliojo plano (TPDR Nr. T00090375), koregavimas Planavimo pagrindas: Prienų r. savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas 2024-01-31 Nr. A3-47
SPAV	Neatliekamas
Etapai	Parengiamasis, rengimo, baigiamasis
Organizatorius	Prienų r. savivaldybės administracijos direktorius
Iniciatorius	UAB Alytaus regiono atliekų tvarkymo centras
Projekto vadovas	Vilma Ladygienė, TPV Nr. 0029
Rengėjas	UAB Poliplan
Planuojama teritorija	0.3858 ha
Nagrinėjama teritorija	Nagrinėjamos teritorijos ribos atitinka planuojamos teritorijos ribas



1 pav. Planuojamos teritorijos schema  
([www.geoportal.lt](http://www.geoportal.lt)).

Planuojama teritorija

## 1.2. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO TIKSLAI, UŽDAVINIAI

**Tikslai:** pakoreguoti šio programos 1 punkte nurodyto žemės sklypo detaliojo plano leistino pastatų aukščio, užstatymo tankumo ir intensyvumo bei statybos zonos ir statybos ribų sprendinius, nekeičiant kitų sprendinių.

**Uždaviniai:**

1. Nurodyti teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
2. Numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis;
3. Numatyti susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį.

## 2. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

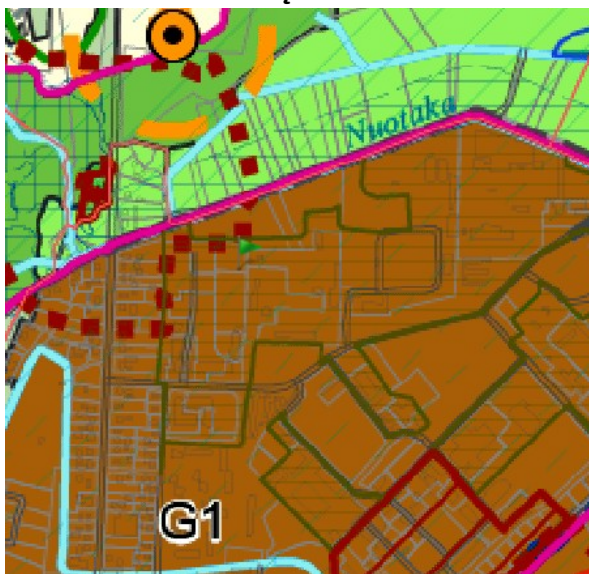
### 2.1. GALIOJANČIŲ TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ REGLAMENTAI

Teritorijų planavimo dokumentas rengiamas vadovaujantis aukštesnio lygmens kompleksinio ir/ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais:

Nr.	Pavadinimas	Dok. reg. Nr. TPDR	Reg. data
<b>Bendrieji planai</b>			
1	Lietuvos respublikos teritorijos bendrasis planas	T00087007	2021-11-19
2	PAKOREGUOTO PRIENŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO KOREGAVIMAS	T00088928	2023-03-15
3	Prienų miesto bendrojo plano koregavimas	T00082853	2019-01-03
4	Prienų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimas	T00082771	2018-12-07
5	Prienų rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas	T00031325	2012-04-24
6	Prienų miesto bendrasis planas	T00078572	2016-06-06
<b>Specialieji planai</b>			
1	PRIENŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS VANDENS TIEKIMO IR NUOTEKŲ VALYMO INFRASTRUKTŪROS PLĖTROS SPECIALIOJO PLANO KEITIMAS	T00085658	2020-12-30
2	Prienų miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimas	T00082852	2019-01-03
3	Prienų rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema	T00078824	2016-08-01
4	Kauno apskrities miškų tvarkymo schema	T00078559	2016-06-02
5	Prienų rajono vietinės reikšmės viešųjų ir vidaus kelių schemas - specialusis planas	T00077815	2016-01-21
6	Prienų rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema	T00054262	2009-06-03
7	Kauno apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema	T00054256	2009-06-03
8	Nacionalinių vandens turizmo trasų specialusis planas	T00053907	2009-03-17
9	Nacionalinio lygmens autoturizmo specialusis planas	T00053906	2009-03-17
10	Prienų miškų urėdijos vidinės miškotvarkos projektas	T00052880	-
11	Prienų miesto šilumos ūkio specialusis planas	T00031308	2011-10-28
12	Nemuno kilpų regioninio parko planavimo schema (ribų ir tvarkymo planų)	T00075161	2015-03-05
<b>Detalieji planai</b>			
1	0,3858 ha ploto žemės sklypo suformavimo žaliųjų atliekų aikštei įrengti šalia stambiųjų ir kitų atliekų aikštelės, esančios Pramonės g. 3, Prienų m., bei pagrindinės tikslinės žemės	T00090375	2024-01-15

naudojimo paskirties, būdo, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymo detalusis planas		
---	--	--

**PAKOREGUOTO PRIENŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO KOREGAVIMAS:**

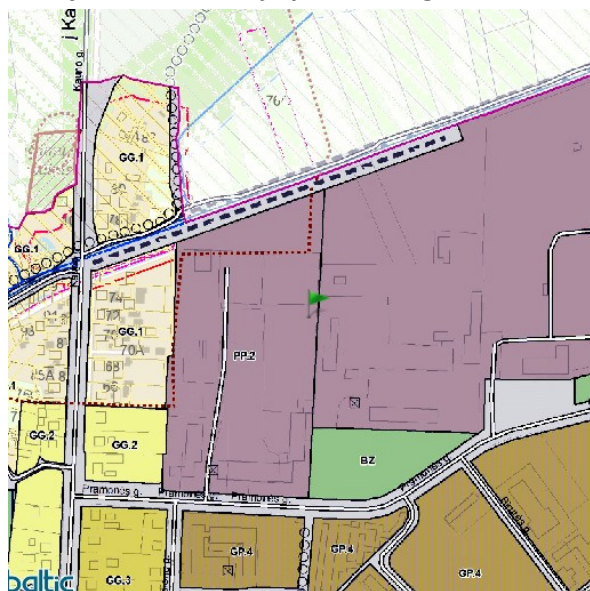


**2 pav.** Teritorijų planavimo dokumento ištrauka ([www.tpdr.lt](http://www.tpdr.lt)).

Planuojamoje teritorijoje šiuo teritorijų planavimo dokumentu nustatyti reglamentai:

Žymėjimas	Teritorijos NR	Funkcinės zonos / teritorijos vystymo režimas (urbanizuotoms ir urbanizuojamoms terit.)	Teritorijų naudojimo tipai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis
	G1	Intensyvaus užstatymo mišri gyvenamoji zona	Pagal Prienų ir Jiezno miestų BP	

**Prienų miesto bendrojo plano koregavimas:**



**3 pav.** Teritorijų planavimo dokumento ištrauka ([www.tpdr.lt](http://www.tpdr.lt)).

Planuojamoje teritorijoje šiuo teritorijų planavimo dokumentu nustatyti reglamentai:



Žymėjimas	Nr. (indeksas)	FUNKCINĖS ZONOS	h, aukštų sk.	UT užstatymo tankis, %	UI užstatymo intensyvumas	Teritorijų naudojimo tipai / pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Teritorijos naudojimo būdai
	PP.2	Pramonės ir sandėliavimo zona	3	70	1,8	<b>Teritorijų naudojimo tipai:</b> <i>Dominuojantis:</i> pramonės ir sandėliavimo teritorija; <i>Papildantys:</i> paslaugų teritorija; specializuotų kompleksų teritorija; inžinerinės infrastruktūros teritorija. <b>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis:</b> kitos paskirties žemė.	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos; Atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (sąvartynai) teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; Komerinės paskirties objektų teritorijos; Bendrojo naudojimo teritorijos; Atskirųjų želdynų teritorijos.

Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas: 5000 m<sup>2</sup>.

Užstatymas: reguliarus, laisvas.

Pastabos:

1. Visose funkcinėse zonosse galimi teritorijų naudojimo tipai: inžinerinės infrastruktūros koridoriai; bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija.
2. Visose zonosse gali būti statomi inžinerinės infrastruktūros įrenginiai bei su inžinerinės infrastruktūros bei teritorijos eksploatacija susiję statiniai.
3. Į funkcinių zonų sudėtį gali įeiti esami kitų nenurodytų žemės naudojimo būdų žemės sklypai. Jie gali būti naudojami pagal esamą ar bendrajame plane numatytą panaudojimą.
4. Užstatymo tankio ir intensyvumo reikalavimai detalizuojami rengiant žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus ir / ar projektus.
5. Gyvenamųjų zonų teritorijose užstatymo tankis gali būti padidintas:
  - komercinės, visuomeninės paskirties objektams – iki 50 %, kai žemės sklypai mažesni nei 20 a. Kitos mišrios paskirties objektams (su gyvenamąja paskirtimi) – iki 40 %, kai žemės sklypai mažesni nei 10 arų;
  - maksimalus užstatymo tankis UT gali būti padidintas prie sankryžų esantiems kampiniams sklypams, bet ne daugiau kaip 10 %.
5. Aukštingumo reikalavimų aprašymą žr. poskyryje „3.1.4. Užstatymo aukštingumas“.
6. Teritorijų naudojimo tipų turinys (žemės naudojimo paskirtis, galimi žemės naudojimo būdai) nustatytas pagal Teritorijų planavimo normas, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-7 (TAR, 2014-01-08, Nr. 91).
7. 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).

3.1.3 lentelė. Galimo pastatų aukštų skaičiaus bei didžiausio leistino pastatų aukščio reikalavimai

Galimas pastatų aukštų skaičius	Didžiausias leistinas pastatų aukštis, m	
	Iki kamizo, m	Iki stogo viršaus, m
1-2		8,5
2	8,5	13,5
3	11	16,5
4	14	19,5
5	17,5	23
7		25

## PRIENŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS VANDENS TIEKIMO IR NUOTEKŲ VALYMO INFRASTRUKTŪROS PLĖTROS SPECIALIOJO PLANO KEITIMAS:



4 pav. Teritorijų planavimo dokumento ištrauka ([www.tpdr.lt](http://www.tpdr.lt)).

Planuojamoje teritorijoje šiuo teritorijų planavimo dokumentu nustatyti reglamentai:

**Centralizuotoji geriamojo vandens tiekimo sistema** – geriamojo vandens tiekėjui ir

nuotekų tvarkytojui nuosavybės teise priklausanti ar kitaip valdoma arba naudojama vamzdynų

sistema, kuria tiekiamas geriamasis vanduo miestams, miesteliams, kaimams.

**Centralizuotoji nuotekų surinkimo sistema** – geriamojo vandens tiekėjui ir nuotekų tvarkytojui nuosavybės teise priklausanti ar kitaip valdoma arba naudojama vamzdynų sistema, į kurią patenkančios nuotekos nukreipiamos į miestų, miestelių, kaimų nuotekų valymo įrenginius.

**Individualusis nuotekų tvarkymas** – teisės aktų nustatyta tvarka namų ūkio nuotekų arba nuotekų, susidarantių vykdant ūkinę komercinę veiklą, išleidimas į nuosavybės teise ar kitaip valdomus ir (arba) naudojamus nuotekų kaupimo ar valymo įrenginius, nuotekų valymas, išleidimas į aplinką, valant nuotekas susidariusių atliekų (dumblo), sukauptų nuotekų perdavimas nuotekų transportavimo paslaugas teikiančiam asmeniui.

**Prienų miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimas:**



**CENTRALIZUOTO ŠILUMOS TIEKIMO INFRASTRUKTŪRA**

- K** Eksploatuojama katilinė
- Katilinės SAZ riba
- 1** Aprūpinimo šiluma zonos riba ir numeris brėžinyje (pagal 2011-10-28 d. registruotą Prienų miesto šilumos ūkio SP)
- 1** Koreguota aprūpinimo šiluma zonos riba ir numeris brėžinyje
- I.CŠT zona
- II. Individualaus šildymo, kurui naudojant gamtines dujas zona
- III. Zona į kurią rekomenduojama tiesti ir vystyti dujotiekį
- IV. Konkurencinė zona
- Nereglamentuoto aprūpinimo šiluma zona

**5 pav.** Teritorijų planavimo dokumento ištrauka ([www.tpdr.lt](http://www.tpdr.lt)).

Planuojamoje teritorijoje šiuo teritorijų planavimo dokumentu nustatyti reglamentai:

**III. Zona į kurią rekomenduojama tiesti ir vystyti dujotiekį**

Rekomenduojama tiesti ir vystyti dujotiekį bei planuoti aprūpinimą šiluma, deginant gamtines dujas vietinėse katilinėse

**Prienų rajono vietinės reikšmės viešųjų ir vidaus kelių schemas - specialusis planas:**





**Sprendiniai**

**Vietinės reikšmės keliai:**

**Viešieji keliai:**

- PR-1 keliai su asfalto danga (kelio Nr.)
- PR-1 keliai su žvyro danga (kelio Nr.)
- PR-1 keliai su grunto danga (kelio Nr.)

⊗ viešojo kelio pradžios/pabaigos taškas

Pastaba: Viešojo kelio pradžia ir/ar pabaiga, kai kelias jungiasi su valstybinės reikšmės keliu, sutampa su valstybinės reikšmės kelio juostos riba

**Vidaus keliai:**

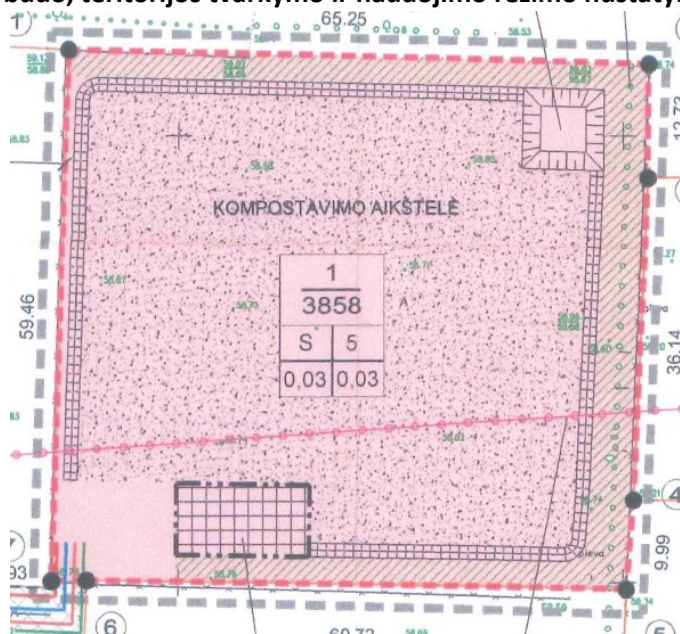
- vidaus keliai
- - - - - planuojama gatvė

Pastaba:

1 - Planuojamų vietinės reikšmės viešųjų ir vidaus kelių/gatvių tęstinumą ir poreikį detalizuoja žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentai, techniniai projektai, žemėtvarkos planai ir kiti dokumentai. Rengiant naujus ir atnaujinant esamus teritorijų planavimo dokumentus, techninius projektus, žemėtvarkos planus ir kitus dokumentus Prienų rajono vietinės reikšmės viešųjų ir vidaus kelių tinklas gali būti papildomas naujais keliais/gatvėmis pagal poreikį.

6 pav. Teritorijų planavimo dokumento ištrauka ([www.tpdr.lt](http://www.tpdr.lt)).

0,3858 ha ploto žemės sklypo suformavimo žaliųjų atliekų aikštei įrengti šalia stambiųjų ir kitų atliekų aikštelių, esančios Pramonės g. 3, Prienų m., bei pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdo, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymo detalusis planas:



7 pav. Teritorijų planavimo dokumento ištrauka ([www.tpdr.lt](http://www.tpdr.lt)).

Planuojamoje teritorijoje šiuo teritorijų planavimo dokumentu nustatyti reglamentai:

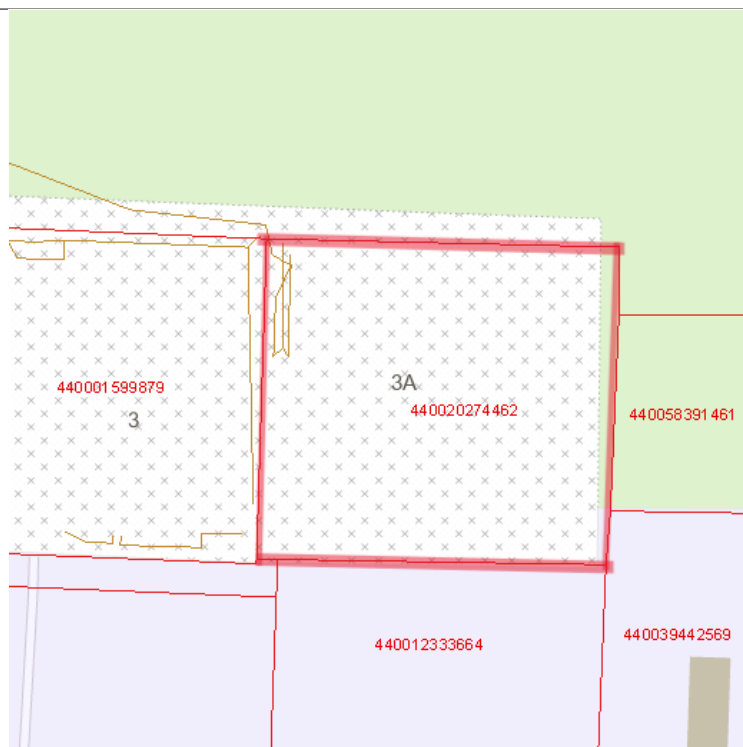


## DETALIOJO PLANO TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO PAGRINDINIŲ SPRENDINIŲ APRAŠOMOJI LENTELE

SKLYPO (JO DALIES)				PRIVALOMIEJI REIKALAVIMAI			KITI REIKALAVIMAI		
Nr.	kampų nužymėjimas	kampų koordinatės		plotas kv.m.	Žemės sklypo naudojimo būdas (pobūdis)	Leistinas statinių aukštis, m	Užstatymo tankumas	Užstatymo intensyvumas	Papildomų veiklos apribojimų, servitūtų trumpas aprašymas
		X	Y						
1	1	6057159.56	496887.62	3858	S PASKIRTIS: KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ BŪDAS: ATLIEKŲ SAUGOJIMO, RŪŠIAVIMO IR UTILIZAVIMO TERITORIJOS (ŽALIŲJŲ ATLIEKŲ KOMPOSTAVIMO AIKŠTELĖ (RENKTI))	5	0,03	0,03	Servitutas (viešpataujantis daiktas) sklype kad. Nr. 6943/0008:118 (plotas 239 kv.m.) - teisė eiti ir važiuoti transporto priemonėmis, teisė tiesyti požemines ir antžemines komunikacijas.  XIV. Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos. XXVII. Saugotini želdiniai, auganys ne miško žemėje. XXXIV. Nacionaliniai ir regioniniai parkai.
	2	6057158.00	496952.85						
	3	6057145.27	496952.78						
	4	6057109.17	496951.20						
	5	6057099.21	496950.39						
	6	6057100.19	496889.68						
	7	6057100.13	496885.73						
1S	1S	6057095.22	496838.93	239	-	-	-	-	Servitutas (viešpataujantis daiktas) sklype kad. Nr. 6943/0008:118 (tamaujantis daiktas) sklypui Nr. 1 (plotas 239 kv.m.) - teisė eiti ir važiuoti transporto priemonėmis, teisė tiesyti požemines ir antžemines komunikacijas.
	2S	6057094.78	496850.91						
	3S	6057089.04	496844.67						
	4S	6057058.25	496843.36						
	5S	6057058.29	496837.35						

Kiti koreguojamo detaliojo plano reglamentai pateikti [www.tpdr.lt](http://www.tpdr.lt) Nr.: T00090375. Šio teritorijų planavimo dokumento sprendiniai yra įgyvendinti.

## 2.2. UŽSTATYMAS



8 pav. Planuojamos teritorijos schema ([www.geoportal.lt](http://www.geoportal.lt)).

Planuojamos teritorijos bendro ir užstatyto plotų informacija pateikta iš Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės.

Planuojamos teritorijos užstatymas:

Žemės sklypo un. Nr./adresas	Esantys statiniai, un. Nr.	Bendras plotas, m <sup>2</sup>	Užstatytas plotas, m <sup>2</sup>	Aukštų sk., aukštis, m
4400-2027-4462	Kiti inžineriniai statiniai - Žaliųjų atliekų kompostavimo aikštelė	-	-	-

(aikštelė b, tvora t1, atraminė sienelė t2), 4400-2688-3367			
Vandentiekio tinklai, 4400-2688-3434	-	-	-
Lietaus nuotekų tinklai, 4400-2688-3389	-	-	-

Planuojamos teritorijos užstatymo esamais ir anksčiau suprojektuotais statiniais rodikliai:

Žemės sklypo un. Nr./adresas	Bendras plotas, m <sup>2</sup>	Užstatytas plotas, m <sup>2</sup>	Aukštų sk., aukštis, m	Esamas UT, %	Esamas UI
4400-2027-4462	-	-	-	0	0

### 2.3. ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTYS IR BŪDAI, SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS

<b>Žemės sklypas kad Nr. 6943/0008:146</b>	
Adresas	Prienai, Pramonės g. 3A
Unikalus daikto numeris	4400-2027-4462
Žemės sklypo kadastro numeris	6943/0008:146
Naudojimo paskirtis	Kita
Naudojimo būdas	Atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (sąvartynai) teritorijos
Plotas	0.3858 ha
Matavimų tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus
Savininkas	PRIENŲ RAJONO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111107225 Valstybinės žemės patikėjimo teisė UAB Alytaus regiono atliekų tvarkymo centras, a.k. 250135860
Servitutai	Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) Kiti servitutai (viešpataujantis). Aprašymas: Kelio servitutas.
Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre	valstybinių parkų ar valstybinių draustinių buferinės apsaugos zonos (V skyrius, dvidešimt ketvirtasis skirsnis) valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis) komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis)
Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu	-
Duomenys apie į registruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos	Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100690210 Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100019268 Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis)

Teritorijos unikalus numeris: 100648958
Valstybinių parkų ar valstybinių draustinių buferinės apsaugos zonos (V skyrius, dvidešimt ketvirtasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100635103

## 2.4. SAUGOMOS TERITORIJOS

**Saugomos teritorijos.** Planuojamoje teritorijoje yra Nemuno kilpų regioninio parko buferinės apsaugos zonos.



- Regioninio parko riba
- Regioninio parko buferinės apsaugos zonos riba

**9 pav.** Nemuno kilpų regioninio parko planavimo schemos (ribų ir tvarkymo planų) ištrauka.

Planuojamoje teritorijoje šiuo teritorijų planavimo dokumentu nustatyti reglamentai: buferinėje apsaugos zonoje – nenustatyti.

Planuojama teritorija nepatenka į Europos ekologinio tinklo Natura 2000 teritorijų sudėtį ar jų buferinę apsaugos zoną ([www.geoportal.lt](http://www.geoportal.lt)).

**Natūralios buveinės.** Planuojamoje ir nagrinėjamoje teritorijoje ir gretimybėse natūralių saugotinių buveinių, saugomų laukinių gyvūnų radaviečių ar saugomų augalų augaviečių nėra (Europos bendrijos svarbos natūralių buveinių inventorizacijos žemėlapis [www.geoportal.lt](http://www.geoportal.lt)).

**Gamtinis karkasas.** Vadovaujantis Prienų miesto bendrojo plano brėžiniu *Gamtinio karkaso formavimas*, Planuojamoje teritorijoje yra gamtinis karkasas - Vietinės reikšmės migracijos koridoriai, urbanizuotas, stipriai pažeistas (degraduota GK zona) čia nustatytas tvarkymas:

*Bendruoju planu siūloma stiprinti didžiąją dalį vietinių migracijos koridorių, numatant upelių pakrantėse želdinių įrengimą, pagal galimybes platinant pakrančių teritorijas bei įrengiant funkcinis ryšius. Tokiu būdu būtų tiek sustiprinamas gamtinis potencialas, tiek padidinamas miesto gamtinės aplinkos patrauklumas.*

*Formuojant vandens telkinių pakrantes taip pat yra įvertinti paviršinių vandens telkinių pakrančių apsaugos juostų nustatymo reikalavimai. Daliai Nemuno pakrančių teritorijų pakrantės juosta nėra nustatyta esamų bei numatomų krantinių teritorijose, taip pat dalyje teritorijų yra nustatytos sumažintos pakrančių apsaugos juostos, įvertinant galimą pėsčiųjų takų (natūralios, gruntinės ar kt. dangos), rekreacinės infrastruktūros įrengimą. Taip pat prie esamų mažesnių upelių, kurie daugumoje yra sureguliuoti, nėra nustatytos pakrančių juostos, įvertinant galimą jų pakrančių tvarkymą bei panaudojimą žaliųjų jungčių formavimui su pėsčiųjų ir / ar dviračių takais. Nustatytos pakrančių apsaugos juostos gali būti*

tikslinamos teritorijų tvarkymo projektuose, atsižvelgiant į projektuojamos infrastruktūros išdėstymo galimybes bei teritorijos suplanavimo sprendinius.

Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų:

- 8 p. šioje Planuojamos teritorijos dalyje turi būti <...> išsaugomi esami pavieniai medžiai ir (ar) jų grupės, želdiniai, kiti natūralūs paviršiai, užtikrinamas ne mažesnis už nustatytas normas atskirųjų ir priklausomųjų želdynų ploto įveisimas, vykdomi vandens telkinių atkūrimo, teritorijų ir akvatorijų išvalymo nuo užteršimo ir kiti darbai, skirti gamtinio kraštovaizdžio ir jo vertybių apsaugai užtikrinti.

- 10 p. šioje Planuojamos teritorijos dalyje turi būti <...> įgyvendinamos kompleksinių ir specialiųjų teritorijų planavimo dokumentų nuostatos, saugomų teritorijų tvarkymo planų sprendiniais nustatytos gamtinio karkaso kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo priemonės, nurodytos Nuostatų 20 punkte. T.y. įgyvendinamos bendruoju planu nustatytos gamtinio karkaso tvarkymo priemonės.

- 11 p. šioje Planuojamos teritorijos dalyje <...> žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto, išskyrus miestų, miestelių kompleksiniuose ir (ar) specialiuosiuose teritorijų planavimo dokumentuose numatytas visuomeninės paskirties teritorijas, kuriose, įvertinus teritorinę erdvinę kraštovaizdžio struktūrą ir geoekologinį potencialą, užstatymo tankis pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose gali būti padidintas iki 50 procentų sklypo ploto. Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais atskirųjų ir priklausomųjų želdynų normos didinamos ne mažiau kaip 10 procentinių punktų.

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo 4 p. Planuojamoje teritorijoje priklausomųjų želdynų plotų normos - mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto gamtinio karkaso teritorijose, Atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (sąvartynai) būdo teritorijoje, nenustatomos.

## 2.5. KULTŪROS PAVELDAS

Planuojamoje teritorijoje nekilnojamųjų ar kitų kultūros vertybių nėra, nepatenka į registruotų kultūros vertybių, kurios būtų paskelbtos saugomomis pagal Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymą, teritoriją ([www.geoportal.lt](http://www.geoportal.lt)).

Planuojama teritorija dalinai (šiaurinėje dalyje) patenka į Prienų, Mačiūnų piliakalnio vizualinės apsaugos pozonį Nr. 5503.

## 2.6. PAVIRŠINIAI VANDENS TELKINIAI

Planuojamoje ir nagrinėjamoje teritorijoje bei gretimybėse nėra vandens telkinių. Planuojama teritorija nepatenka į paviršinių vandens telkinių apsaugos zonas ir pakrantės apsaugos juostas.

## 2.7. MIŠKAI

Planuojama ir nagrinėjama teritorija nepatenka į miškų ir valstybinės reikšmės miškų plotus ([www.geoportal.lt](http://www.geoportal.lt)).

## 2.8. ŽELDINIAI

Vadovaujantis Kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams 1 p. Planuojamoje teritorijoje saugotiniams želdiniams priskiriamų medžių ir krūmų tvarkymo planas pateiktas Pagrindiniame brėžinyje.

Želdinių tvarkymo sprendiniai tikslinami techninio projekto stadijoje, vadovaujantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymu; Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206; savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklėmis.

## 2.9. SOCIALINĖ INFRASTRUKTŪRA

Planuojamai teritorijai artimiausios įstaigos ir viešasis transportas ([www.geoportal.lt](http://www.geoportal.lt)):

Įstaiga	Gyvenvietė, pavadinimas	

240108-ATC-DTP2-AR.doc	Lapas	Laida
	12/22	B



		Atstumas, km
Sveikatos priežiūros	VšĮ Prienų rajono pirminės sveikatos priežiūros centras	3,2

## 2.10. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

### Susisiekimas.

Į žemės sklypus, esančius Planuojamoje teritorijoje, privažiuojama:  
- Žemės sklypą kad. Nr. 6943/0008:0146 - iš Pramonės g. per vidaus kelią esantį laisvoje valstybinėje žemėje ir per inž. infrastruktūros žemės sklypą kad. Nr. 6943/0008:0118, kuriame yra nustatytas kelio servitutas (tarnaujantysis).

Planuojamoje teritorijoje automobilių stovėjimo vietos neįrengtos.

Planuojamoje teritorijoje esamas eismo organizavimas pateiktas esamos būklės brėžinyje.

### Elektros tinklai.

Pagal TIIIS duomenis Planuojamoje teritorijoje nėra įrengtų elektros tinklų.

### Elektroninių ryšių tinklai.

Pagal TIIIS duomenis Planuojamoje teritorijoje nėra įrengtų elektroninių ryšių tinklų.

### Dujų tinklai.

Pagal TIIIS duomenis Planuojamoje teritorijoje nėra įrengtų dujų tinklų.

### Vandentiekio ir nuotekų šalinimo tinklai.

Pagal TIIIS duomenis Planuojamoje teritorijoje nėra įrengtos centralizuotos sistemos.

Planuojamoje teritorijoje nėra įrengtų vandens gręžinių ([www.lgt.lt](http://www.lgt.lt)).

### Paviršinių nuotekų šalinimo tinklai.

Pagal TIIIS duomenis Planuojamoje teritorijoje nėra įrengtos centralizuotos sistemos. Planuojamoje teritorijoje įrengti vietinė paviršinių nuotekų tvarkymo sistema.

### Šilumos tiekimo tinklai.

Pagal TIIIS duomenis Planuojamoje teritorijoje nėra įrengtų šilumos tiekimo tinklų.

### Melioracijos statiniai.

Planuojamoje teritorijoje nėra įrengtų melioracijos rinktuvų ir/ar sausintuvų.

## 2.11. PROBLEMINĖS TERITORIJOS

Planuojamoje teritorijoje neigiamą poveikį visuomenei sukuriantys objektai: įrengta Žaliųjų atliekų kompostavimo aikštelė, čia vykdoma atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo veikla.

### 3. SPRENDINIŲ FORMAVIMAS BEI KONKRETIZAVIMAS

Sprendiniai parengti vadovaujantis planavimo darbų programoje nurodytais tikslais ir uždaviniais, aukštesnio lygmens kompleksinio ir/ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais, planavimo sąlygomis, esamos būklės įvertinimu, įstatymais bei teisės aktais.

Kvartalo Planuojamos teritorijos ribos nustatytos Planavimo organizatoriaus pateiktoje planavimo darbų programoje, vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 10 dalyje nurodytais požymiais ir atsižvelgiant į konkrečius planavimo tikslus ir detaliojo plano uždavinius bei vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 257.2 p. Planuojamos teritorijos:

- šiaurinė dalis ribojasi su natūraliu barjeru (žemės reljefo forma, vandens telkiniu, esamais ir (ar) suplanuotais želdiniais);
- rytinė dalis ribojasi su antropogeniniais komponentais (statiniais užstatyta teritorija);
- pietinė dalis ribojasi su antropogeniniais komponentais (statiniais užstatyta teritorija);
- vakarinė dalis ribojasi su antropogeniniais komponentais (statiniais užstatyta teritorija).

Detaliajam planui rengti naudoti šie duomenys ir informacija:

- Miškų valstybės kadastro duomenys;
- Žemės sklypų Nekilnojamojo turto registro ir Nekilnojamojo turto kadastro duomenys;
- Saugomų teritorijų valstybės kadastro ir Kultūros vertybių registro duomenys;
- Lietuvos Respublikos adresų registro duomenys;
- Lietuvos Respublikos gyventojų registro ir Juridinių asmenų registro duomenys;
- Žemės gelmių registro duomenys;
- Topografijos ir inžinerinės infrastruktūros informacinės sistemos (toliau - TIIS) duomenys Nr. TIIS2-20240111-001685, 2024-01-11;
- Planuojamoje teritorijoje M 1:500 mastelio MB Geolinkas 2023-03-16 parengtas topografinis planas, LKS-94 koordinacinių sistemoje. Topografinis planas suderintas ir integruotas į TIIS sistemą, suderinimo numeris – TIIS1-20230322-019760.

Plano ar programos strateginio pasekmių aplinkai vertinimo (toliau – SPAV) ir/ar Plano ar programos strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos (toliau – SPAV atranka) rengti nereikia, nes:

- Planuojamoje teritorijoje ūkinė veikla jau yra iš anksčiau vykdoma.
- Planuojamoje teritorijoje esančiam objektui jau yra iš anksčiau nustatytos komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (Kauno visuomenės sveikatos centro direktoriaus sprendimas 2013-08-05, Nr. 2919(15)).
- Planuojamoje teritorijoje vykdomos ūkinės veiklos keitimas ar išplėtimas teritorijų planavimo dokumentu nėra numatomas, todėl vadovaujantis Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priedo 14 p. planuojamos ūkinės veiklos atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo nėra atliekama.

#### 3.1. PLANAVIMO SĄLYGOS

Teritorijų planavimo dokumentas rengiamas atsižvelgiant į institucijų išduotas planavimo sąlygas:

Nr.	Institucija	Dok. Nr.	Pateikimo data
1	Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos	REG319984	2024-03-15
2	Aplinkos apsaugos agentūra	REG320329	2024-03-18
3	Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos	REG320556	2024-03-19
4	Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos	REG321442	2024-03-25
5	Dzūkijos-Suvalkijos saugomų teritorijų direkcija	REG321613	2024-03-26
6	Uždaroji akcinė bendrovė "Prienu vandenys"	REG322531	2024-04-02
7	Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos	REG322533	2024-04-02
8	Prienu rajono savivaldybės administracija	REG323995	2024-04-10

240108-ATC-DTP2-AR.doc	Lapas	Laida
	14/22	B

### 3.2. TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI

Žemės sklype Pramonės g. 3A, Prienuose, yra veikianti žaliųjų atliekų kompostavimo aikštelė.

Joje yra tvarkomos įvairios žaliosios atliekos: medžių lapai, šakos, nupjauta žolė, krūmų šakos, želdynų priežiūros atliekos, sodo – daržo atliekos. Šios atliekos aikštelėje yra surenkamos, laikomos, apdorojamos (smulkinamos, vartomos, sijojamos). Iš jų pagaminama natūrali trąša – kompostas, kurią gyventojai ir kiti suinteresuoti asmenys gali naudoti savo reikmėms.

Siekiant išvengti neigiamo lietaus, sniego ar vėjo poveikio, būtina apsaugoti kompostą, kad jo neskiestų krituliai arba nenešiotų vėjas ir kompostas išliktų kokybiškas. Todėl yra poreikis statyti stoginę, kurioje būtų laikomas kompostas bei technika (krautuvas, smulkintuvas, sijotuvas), kuri naudojama žaliųjų atliekų tvarkyme ir komposto gamyboje.

UAB Alytaus regiono atliekų tvarkymo centras (toliau - Bendrovė) vykdomos veiklos paslaugų kokybės gerinimo tikslais yra numatęs esamoje kompostavimo aikštelėje pastatyti apie 1500 m<sup>2</sup> ploto stoginę, kurios atstumas tarp stoginės kolonų – 6 m, aukštis – 10 m. Stoginėje numatoma laikyti komposto gamyboje naudojamą techniką (sijotuvą, frontalinį krautuvą ir kt. smulkią ūkinę techniką) bei pagamintą kokybišką kompostą. Įgyvendinus šią priemonę pagerės komposto kokybė, sumažės neigiamas poveikis aplinkai.

Esamame žemės sklype kad. Nr. 6943/0008:146 Bendrovė veiklą vykdo pagal jame nustatytą paskirtį: kita - atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (sąvartynai) teritorijos, šio žemės sklypo ribose yra anksčiau nustatytos komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis). Teritorijoje galioja detalusis planas Nr. T00090375, veikla vykdoma pagal ją reglamentuojančius teisės aktus.

Detaliojo plano koregavimo tikslai yra tiesiogiai susiję su esamame žemės sklype kad. Nr. 6943/0008:146 Bendrovės vykdoma veikla ir jos paslaugų kokybės gerinimu. Ūkinės veiklos plėsti nenumatoma, atliekų kiekių didėjimas nenumatomas, todėl taršos (triukšmo, oro taršos, kvapų) padidėjimas realizavus Detaliojo plano koregavimo sprendinius gretimų gyvenamųjų ir visuomeninių teritorijų atžvilgiu nenumatomas.

Atsižvelgiant į planavimo darbų programoje nurodytus tikslus ir uždavinius detalizuojami Prienu miesto bendrojo plano koregavimo sprendiniai:

<b>PP.2 – Pramonės ir sandėliavimo zona</b>	Šioje zonoje žemės nustatomi: <b>Nr. 6943/0008:0146 žemės sklypui (-ams):</b> - PR - Pramonės ir sandėliavimo teritorijos naudojimo tipas; - KT kitos paskirties žemės naudojimo paskirtis; - S - Atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (sąvartynai) teritorijos žemės naudojimo būdas (būdai).
---	---

Kiti detaliojo planu nustatomi teritorijų naudojimo reglamentai pateikti pagrindinio brėžinio reglamentų aprašomojoje lentelėje. Šių reglamentų nustatymo pagrindai:

Pavadinimas	Nustatymo pagrindas
Žemės sklypų plotai (planuojamos sklypų ribos)	- Atsižvelgiant į (prioriteto tvarka): kvartalo urbanistinę struktūrą, bendro naudojimo teritorijas, statinių savininkų interesus.
Teritorijų naudojimo tipai ir/ar žemės sklypų naudojimo būdai	- Vadovaujantis Teritorijų planavimo normomis. - Vadovaujantis Žemės naudojimo būdų turinio aprašu.
Leistinas pastatų aukštis ir leidžiamasis pastatų aukštų skaičius	- Vadovaujantis savivaldybės bendruoju planu. - Atsižvelgiant į kvartalo urbanistinę struktūrą. - Vadovaujantis Teritorijų planavimo normomis, pagal planuojamą užstatymo tipą.
Leidžiamasis užstatymo tankis ir intensyvumas	- Vadovaujantis savivaldybės bendruoju planu.

Užstatymo tipas	- Vadovaujantis Teritorijų planavimo normomis. - Atsižvelgiant į kvartalo urbanistinę struktūrą.
Galimi žemės sklypų dydžiai	Nenustatomi, nes yra planuojamos sklypų ribos.
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys	- Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo 4 p. - Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų 11 p. priklausomųjų želdynų normos didinamos ne mažiau kaip 10 procentinių punktų.
Statinių paskirtys	- Vadovaujantis Žemės naudojimo būdų turinio aprašu. - Vadovaujantis STR 1.01.03:2017 Statinių klasifikavimas.
Statinių statybos zonos ir statybos ribos	- Atsižvelgiant į kvartalo urbanistinę struktūrą. - Vadovaujantis STR 1.05.01:2017 Statybą leidžiantys dokumentai <...> 7 priedu. - Atsižvelgiant į planuojamoje teritorijoje taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas. - Atsižvelgiant į atitinkamuose teisės aktuose nustatytus priešgaisrinius reikalavimus.
Statybos linijos	Nenustatomos.
Skirtingų reglamentų ribos	Nenustatomos.

Planuojamos teritorijos bendro ir užstatyto plotų informacija pateikta iš Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės, aukštų sk. informacija pagal esamą situaciją teritorijoje, žr. 2.2 sk.

Teritorijų bei naujų žemės sklypų užstatymo esamais statiniais rodikliai:

Žemės sklypo un. Nr./adresas	Bendras plotas, m <sup>2</sup>	Užstatytas plotas, m <sup>2</sup>	Aukštų sk., aukštis, m	Esamas UT, %	Esamas UI
4400-2027-4462	-	-	-	0	0

Suplanuotų žemės sklypų/teritorijų užstatymo rodikliai neviršija pateiktų pagrindinio brėžinio reglamentų aprašomojoje lentelėje.

### 3.3. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS

Taikomos/siūlomos taikyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatytos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (TAR, 2019-06-19, Nr. 9862):

Žemės sklypo/teritorijos Nr.	Aprašymas	Statusas	Teritorija/objektas/pagrindas
6943/0008:0146	Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis)*	taikoma	Teritorijos unikalus numeris: 100648958
	Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis)	siūloma netaikyti	Pramonės g. 3A gamybinio objekto nėra; Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre
	Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyriaus pirmasis skirsnis)	taikoma	Teritorijos unikalus numeris: 100690210 Prienu, Mačiūnų piliakalnio vizualinės apsaugos pozonis Nr. 5503



Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis)	siūloma netaikyti	Į valstybinio parko teritorijas nepatenka
Valstybinių parkų ar valstybinio draustinių buferinės apsaugos zonos (V skyrius, dvidešimt ketvirtasis skirsnis)	siūloma taikyti	Nemuno kilpų regioninio parko buferinės apsaugos zonos
Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)**	taikoma	Teritorijos unikalus numeris: 100019268

\*Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 51 straipsnio 1 p. sanitarinės apsaugos zonos dydis nustatytas pagal poveikio visuomenės sveikatai vertinimo dokumentą - sanitarinės apsaugos zonos sutapdintos su sklypo, kuriame vykdoma ūkinė veikla, ribomis (Kauno visuomenės sveikatos centro direktoriaus sprendimas 2013-08-05, Nr. 2919(15)).

\*\*Planuojama teritorija patenka į Prienų vandenvietės Nr. 85 apsaugos zonos 3 (a sektorius) cheminės taršos apribojimo juostą - planuojamos vykdyti veiklos sprendiniai požeminio vandens vandenviečių ir jų apsaugos zonų teritorijose turi būti priimami vadovaujantis Žemės gelmių įstatymo 27 str. nuostatomis ir Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (toliau – SŽNS įstatymo) 106 str. nuostatomis. II grupės požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos 3-iojoje juostoje 3a sektoriuje draudžiama vykdyti SŽNS įstatymo 106 str. 5 dalyje nurodytas veiklas: gaminti, naudoti ir sandėliuoti pavojingas chemines medžiagas ir preparatus, išskyrus naudojamus geriamajam vandeniui ruošti; įrengti pavojingųjų atliekų apdorojimo įrenginius ir sąvartynus. Vadovaujantis SŽNS įstatymo 106 str. 2p 2 p.p. požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonose draudžiama į požeminius vandeninguosius sluoksnius tiesiogiai išleisti valytas ir nevalytas komunalines, gamybinės ir paviršines nuotekas, radioaktyvias ir chemines medžiagas. Statybos projekto stadijoje užtikrinti šių reikalavimų įgyvendinimą.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 41 straipsniu apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos yra taikomos vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūrai, kurios sąvoką yra apibrėžta Lietuvos Respublikos geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymo 14 p., 31 p. Kadangi planuojamoje teritorijoje įrengta vietinė paviršinių nuotekų tvarkymo sistema, todėl šiems objektams šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos nėra taikomos.

### 3.4. SERVITUTAI

Servitutai (viešpataujantieji daiktai) žemės sklypuose:

Viešp. Sklypo Nr./daiktas	Eil. Nr.	Kodas, servituto rūšis	Plotas, m <sup>2</sup>	Statutas
6943/0008:0118	1S	106 Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis)	231	Nustatytas
		91 Kiti servitutai (viešpataujantis)	231	Nustatytas

### 3.5. KULTŪROS PAVELDAS

Vadovaujantis Lietuvos respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo (toliau – įstatymo) 11 str. nuostatomis, Planuojamos teritorijos šiaurinėje dalyje patenkančioje į Prienų, Mačiūnų piliakalnio vizualinės apsaugos pozonį Nr. 5503 draudžiami darbai, kurie gali pakenkti nekilnojamųjų kultūros vertybių kraštovaizdžiui ar objekto autentiškumui, menkinti jo vertingąsias savybes bei neigiamai įtakoti kraštovaizdį ar apžvalgos galimybes. Vizualiniame apsaugos pozonyje aplinkos pakeitimai neturi sumažinti saugomo objekto kultūros vertės požymių, nepakenkti teritorijos optimaliam apžvelgimui.

Vadovaujantis Įstatymo 9 straipsnio 3 dalimi, jei atliekant darbus bus aptikta archeologinių radinių ar kitų kultūros paveldo objekto vertingųjų savybių, apie tai būtina pranešti savivaldybės paveldosaugos padaliniui.

### 3.6. GAMTINĖ APLINKA

Vadovaujantis esamos būklės įvertinimu Planuojama teritorija patenka į gamtinį karkasą, atitinkamai nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

- kadangi gamtinis karkasas čia yra stipriai pažeistas (degraduota GK zona), tai Planuojamoje teritorijoje kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis planuojamas didesnis nei 50 procentų.
- vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo 4 p. Planuojamoje teritorijoje priklausomųjų želdynų plotų normos - mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto gamtinio karkaso teritorijose, Atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (sąvartynai) būdo teritorijoje, nenustatomos.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai, aprašyti 3.2 sk., Planuojamoje teritorijoje esančioje Nemuno kilpų regioninio parko buferinės apsaugos zonoje neblogina šio objekto eksponavimo ar tvarkymo sąlygų.

#### Ekogeologinių sąlygų vertinimo apžvalga.

Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos (toliau – LGT) sukaupta ir susisteminta informacija apie taršos židinius - Geologinės aplinkos taršos židinių informacinė sistema, planuojama teritorija ar gretima jai į Potencialių taršos židinių teritorijas nepatenka. Vadovaujantis Ekogeologinių rekomendacijų žemėlapiu šalia planuojamos teritorijos įregistruotas potencialus geologinės aplinkos taršos židinis:

NUMERIS	BUKLE	ANKETOS DATA	TIPAS	ŠIAURĖS KOORD	RYTŲ KOORD	ADRESAS
9584	Veikiantis	2009-09-03	Saugojimo aikštelė	6057121	496887	Kauno apskr., Prienų r. sav., Prienų sen., Prienų m., Pramonės g. 3
PAVOJINGUMAS BENDRAS		PAVOJ GRUNTUI		PAVOJ PAVIRŠ VANDENIUI		PAVOJ POŽEM VANDENIUI
Vidutinis pavojus		Vidutinis pavojus		Vidutinis pavojus		Vidutinis pavojus



10 pav. Ištrauka iš LGT Ekogeologinių rekomendacijų žemėlapio ir Potencialių taršos židinių ir ekogeologinių tyrimų žemėlapio ([www.lgt.lt](http://www.lgt.lt)).

Planuojamoje teritorijoje, esamame žemės sklype kad. Nr. 6943/0008:146, yra anksčiau įrengta kompostavimo aikštelė, vykdoma žaliųjų atliekų perdirbamo veikla. Šio žemės sklypo ribose yra anksčiau nustatytos komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis). Teritorijoje galioja detalusis planas Nr. T00090375, veikla vykdoma pagal ją reglamentuojančius teisės aktus.

Planuojamoje teritorijoje nėra duomenų, kad būtų eksploatuojami Cheminėmis medžiagomis užterštų teritorijų tvarkymo aplinkos apsaugos reikalavimų 1 priede nurodyti objektai ar vykdoma šiame priede nurodyta veikla, išskyrus tą veiklą, kuri šiuo metu yra vykdoma - žaliųjų atliekų perdirbamo veikla.

Vadovaujantis Ūkinės veiklos teritorijų ekogeologinių sąlygų vertinimo rekomendacijų IV. sk., planuojamoje teritorijoje projektuojamų statinių statybos projekto stadijoje, rekomenduojama atlikti ekogeologinį tyrimą pagal Ekogeologinių tyrimų reglamento nuostatas, atsižvelgiant į teritorijos jautrumą taršai, nurodytą Cheminėmis medžiagomis užterštų teritorijų tvarkymo aplinkos apsaugos reikalavimų 2 priedą.

#### **Atliekų tvarkymas.**

Komunalinių atliekų kaupimas vykdomai ūkinei veiklai nenumatomas.

### **3.7. SUSISIEKIMO SISTEMA**

#### **Eismo organizavimas.**

Į žemės sklypą (-us) planuojama privažuoti:

- Nr. 6943/0008:0146 iš Pramonės g. per vidaus kelią esantį laisvoje valstybinėje žemėje ir per inž. infrastruktūros žemės sklypą kad. Nr. 6943/0008:0118, kuriame yra nustatytas kelio servitutas (tarnaujantysis).

Vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 148 p. inžinerinių tinklų koridorių pabaigoje suplanuota 12x12 m aikštelė skirta gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams.

Nagrinėjamos teritorijos eismo organizavimo sprendiniai pateikti esamos būklės brėžinyje, Planuojamos teritorijos eismo organizavimo sprendiniai pateikti pagrindiniame brėžinyje.

#### **Automobilių stovėjimo vietos.**

Automobilių stovėjimo vietų išdėstymas Planuojamoje teritorijoje nekeičiamas ir neplanuojamas.

Planuojamose teritorijose/sklypuose reikiamas automobilių stovėjimo vietų skaičius ir stovėjimo vietų išdėstymas tikslinamas techninio projekto stadijoje, kai bus nustatyti projektuojamų pastatų bendrieji statinio rodikliai, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 107 p., ir parinktos statinių vietos.

#### **Minimalūs atstumai nuo automobilių saugyklų ir garažų.**

Automobilių stovėjimo vietų išdėstymas Planuojamoje teritorijoje nekeičiamas ir neplanuojamas.

Techninio projekto stadijoje, projektuojant statinius, užtikrinti saugius atstumus nuo automobilių saugyklų ir garažų, vadovautis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 p. nurodytais minimaliais atstumais iki šių projektuojamų pastatų ar patalpų varstomų langų/vėdinimo sistemos oro ėmimo angų.

### **3.8. INŽINERINIAI TINKLAI**

**Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 298.9 p. nustatomi papildomi reglamentai - Planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai:**

- **Elektros tinklai.**

Pagal TIIIS duomenis Planuojamoje teritorijoje nėra įrengtų elektros tinklų.

Planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai detaliojo plano koregavimu nekeičiami.

240108-ATC-DTP2-AR.doc	Lapas	Laida
	19/22	B

Visi inžineriniai tinklai (įskaitant įvadus bei apsauginius dėklus) projektuojami rengiant techninius projektus. Techninio projekto stadijoje būtina gauti prisijungimo sąlygas.

- **Dujotiekio tinklai.**

Pagal TIIS duomenis Planuojamoje teritorijoje nėra įrengtų dujotiekio tinklų.

Planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai detaliojo plano koregavimu nekeičiami.

Visi inžineriniai tinklai (įskaitant įvadus bei apsauginius dėklus) projektuojami rengiant techninius projektus. Techninio projekto stadijoje būtina gauti prisijungimo sąlygas.

- **Elektroninių ryšių tinklai.**

Pagal TIIS duomenis Planuojamoje teritorijoje nėra įrengtų elektroninių ryšių tinklų.

- **Vandentiekio tinklai.**

Pagal TIIS duomenis Planuojamoje teritorijoje nėra įrengtos centralizuotos sistemos.

Planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai detaliojo plano koregavimu nekeičiami.

- **Buitinių nuotekų šalinimo tinklai.**

Pagal TIIS duomenis Planuojamoje teritorijoje nėra įrengtos centralizuotos sistemos.

Planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai detaliojo plano koregavimu nekeičiami.

- **Paviršinių nuotekų tvarkymas.**

Pagal TIIS duomenis Planuojamoje teritorijoje nėra įrengtos centralizuotos sistemos. Planuojamoje teritorijoje įrengta vietinė paviršinių nuotekų tvarkymo sistema.

Vadovaujantis 2007 m. balandžio 2 d. Nr. D1-193 patvirtinto Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento 8 p. apskaičiuojamas paviršinių nuotekų kiekis (Wf):

$Wf = 10 \times Hf \times ps \times F \times K$ , m<sup>3</sup>/mėnesį ar kitą ataskaitinį laikotarpį, čia:

Hf – vidutinis daugiamečių kritulių kiekis tam tikroje teritorijoje **700 mm**

ps – paviršinio nuotėkio koeficientas:

stogų dangoms **0,85**

kietoms, vandeniui nelaidžioms, dangoms **0,83**

akmenų grindiniui **0,78**

iš dalies vandeniui laidžiams paviršiams (pavyzdžiui, sutankintas gruntas, žvyras, skalda, ir pan.) **0,40**

žaliesiems plotams (pavyzdžiui, pievos, vejose, gėlynai ir pan.) **0,20**

tipas **0,80**

F – teritorijos plotas (stogų dangoms) **0,2 ha**

F – teritorijos plotas (kietoms dangoms) **0,1 ha**

F – teritorijos plotas (žaliesiems plotams) **0,100 ha**

K – paviršinio nuotėkio koeficientas, atsižvelgiant į tai, ar sniegas iš teritorijos pašalinamas **1**

$Wf(\text{stogų dangoms}) = 1190 \text{ m}^3/\text{mėn.}$

$Wf(\text{kietoms dangoms}) = 581 \text{ m}^3/\text{mėn.}$

$Wf(\text{žaliesiems plotams}) = 140 \text{ m}^3/\text{mėn.}$

**$Wf(\text{bendras}) = 1911 \text{ m}^3/\text{mėn.}$**

Statybos projekto stadijoje turi būti užtikrinta, kad valytos ir nevalytos komunalinės, gamybinės ir paviršinės nuotekos būtų tvarkomos prisijungiant prie centralizuotos sistemos – yra galimybė nuvesti į Kauno g. arba Pramonės g., Prienų m. esančius nuotekų tinklus.

- **Šilumos tiekimo tinklai.**

240108-ATC-DTP2-AR.doc	Lapas	Laida
	20/22	B



Pagal TIIS duomenis Planuojamoje teritorijoje nėra įrengtos centralizuotos sistemos.

Planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai detaliojo plano koregavimu nekeičiami.

- **Melioracijos statiniai.**

Planuojamoje teritorijoje nėra įrengtų melioracijos rinktuvų ir/ar sausintuvų.

### 3.9. GAISRINĖ SAUGA

**Esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija.** Planuojama teritorija iki artimiausios Prienu rajono priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos, esančios Statybininkų g. 6, Prienai, yra nutolusi 1,5 km atstumu ir gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliai atvyks per 4 min. Įvertinus reagavimo, išvykimo, išsidėstymo laiką gesinimo ir gelbėjimo automobiliai į objektą atvyks ir gesinimo bei gelbėjimo darbus pradės preliminarai po 8 min. nuo pranešimo gavimo.

**Numatomų kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas.** Vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 148 p. inžinerinių tinklų koridoriaus pabaigoje suplanuota 12×12 m aikštelė skirta gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams.

Planuojamos teritorijos motorizuoto eismo gatvių tinklas užtikrina priešgaisrinių ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonių privažiavimą keliais, kurių plotis ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m, iki pastatų ne tolimesniu kaip 25 m atstumu bei privažiavimus prie gaisro gesinimo vandens šaltinio ar gaisrinio hidranto. Eismo organizavimas Planuojamoje teritorijoje suplanuotas vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti reikalavimais.

**Gaisro plitimas į gretimus statinius turi būti ribojamas** išlaikant norminius atstumus tarp pastatų, numatytus Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose. Jei statinius ir pastatus planuojama statyti neišlaikant priešgaisrinių atstumų tarp pastatų, esančių tame pačiame sklype ar skirtinguose sklypuose, būtina įvertinti gaisrinio skyrus plotą, numatyti gaisro plitimo ribojimą priešgaisrinėmis užtvaramis ar kitomis priemonėmis, nurodytomis Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose.

Bendruoju atveju Planuojamoje teritorijoje projektuojamiems pastatams parenkamas I atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio. Techninio projekto stadijoje tikslinamas pastatų atsparumo ugniai laipsnis.

**Numatomų vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas.** Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kiliančių gaisrų skaičius, reikalingas vandens patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus, vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais ir Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis.

Gyventojų skaičius gyvenvietėje  $5 \leq N < 10$  tūkst. žm., teritorija užstatyta ne aukštesniais nei 9 m aukščio pastatais, todėl vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, parenkami tokie gaisrinės saugos rodikliai: vienu metu kilusių gaisrų skaičius - 1, vandens kiekis vienam gaisrui gesinti - 10 l/s, gaisro gesinimo trukmė - 3 val.

Pramonės g. yra įrengti 3 vnt. gaisrinių hidrantų. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo Planuojamoje teritorijoje esančio bet kurio pastato perimetro tolimiausio taško yra apie 400 m, t.y. didesnis kaip 200 m. Planuojamoje teritorijoje lauko gaisrų gesinimui techninio projekto stadijoje prioritetas skiriamas įrengti gaisrinius hidrantus, kurių atstumas būtų ne didesnis nei 200 m. Vandens tiekimas turi būti galimas bent iš dviejų hidrantų. Gaisriniai hidrantai turi būti įrengti ne toliau kaip 2,5 m nuo važiuojamosios kelio (gatvės) dalies krašto.

Jei nėra techninių galimybių įrengti gaisrinių hidrantų, vandens gaisrui gesinti tiekimą leidžiama numatyti iš gaisrinių rezervuarų arba natūralių ir (ar) dirbtinių vandens telkinių.

Planuojamos teritorijos žemės sklype kad. Nr. 6943/0008:0146 lauko gaisrų gesinimui, turi būti įrengti ne mažiau kaip du gaisriniai rezervuarai su vandens paėmimu, kurių vieta dalioju planu nėra planuojama ir tikslinama techninio projekto stadijoje, kurių vieta parinkta taip, kad jie nebūtų nutolę nuo pastatų, kuriuos numatoma gesinti, ne didesniu kaip 200 m atstumu. Atstumas nuo vandens paėmimo iš rezervuarų vietos iki II ir III atsparumo ugniai laipsnių pastatų turi būti ne mažesnis kaip 30 m, iki I atsparumo ugniai laipsnio pastatų – ne mažesnis kaip 10 m. Kiekviename rezervuare turi tilpti 50 proc. vandens kiekio gaisrui gesinti.

Vandens tiekimas gaisrui gesinti gali būti tikslinamas techninio projekto stadijoje, atsiradus alternatyviai vandens tiekimo galimybei (gaisriniai hidrantai, dirbtiniai vandens telkiniai, gaisriniai rezervuarai).



11 pav. Gaisrinių hidrantų schema.