

Detaliojo plano patvirtinto 2011-06-30 Plungės rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T1-170, sprendimų koregavimą supaprastinta tvarka, žemės sklype (kadastrinis Nr. 6837/0004:207), Plungės r. sav., Kulių sen., Kulių k., J. Tumo Vaižganto g. 49., vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

1. **Objektas:** Detaliojo plano patvirtinto 2011-06-30 Plungės rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T1-170, sprendimų koregavimą supaprastinta tvarka, žemės sklype (kadastrinis Nr. 6837/0004:207), Plungės r. sav., Kulių sen., Kulių k., J. Tumo Vaižganto g. 49.
2. **Planavimo iniciatorius:** fiziniai asmenys.
3. **Rengėjas:** UAB „Stataris“ Plungės r. sav., Truikių k., Dobilų g. 14, (TPV 0103) Jonas Smilgevičius.

II. PLANUOJAMOS TERITORIJOS DUOMENYS

4. **Planuojamos teritorijos geografinė padėtis:** Planuojama teritorija – žemės sklypo kadastrinis Nr. 6837/0004:207, Plungės r. sav., Kulių sen., Kulių k., J. Tumo Vaižganto g. 49. Planuojamas žemės sklypas vakarų pusėje ribojasi su J. Tumo Vaižganto gatve, kitose pusėse su žemės ūkio paskirties sklypais.

Planuojamo sklypo kadastrinis Nr. 6837/0004:207		
1.	Žemės sklypo adresas	Plungės r. sav., Kulių sen., Kulių k., J. Tumo Vaižganto g. 49
2.	žemės sklypo kadastrinis Nr.	6837/0004:207
3.	Žemės sklypo unikalus Nr.	4400-2221-4919
4.	Žemės sklypo plotas	0,2500 ha.
5.	Žemės ūkio naudmenų plotas	0,2500 ha.
6.	Ariamos žemės plotas	0,2500 ha.
7.	Nusausintos žemės plotas	0,2500 ha.
8.	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
9.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
10.	Žemės sklypo savininkas	Fizinis asmuo
11.	Valdymo forma	Nuosavybės teisė
12.	Servitutai	Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,0071 ha. Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,0235 ha. Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0,0235 ha. Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) – 0,0277 ha.

13.	Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruotos NTR	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0,0314 ha. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,25 ha. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0126 ha. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0222 ha. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0145 ha.
14.	Specialiosios naudojimo sąlygos.	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0021 ha. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0074 ha.

2. **Teritorijos užstatymas:** vadovaujantis VI Registrų centro duomenimis, planuojamoje teritorijoje įregistruotų statinių nėra. Teritorijoje yra neįregistruoti gyvenamasis namas ir pagalbinis pastatas su inžineriniais tinklais ir vietiniai valymo įrenginiai.

3. **Želdiniai:** planuojama teritorija prižiūrima.

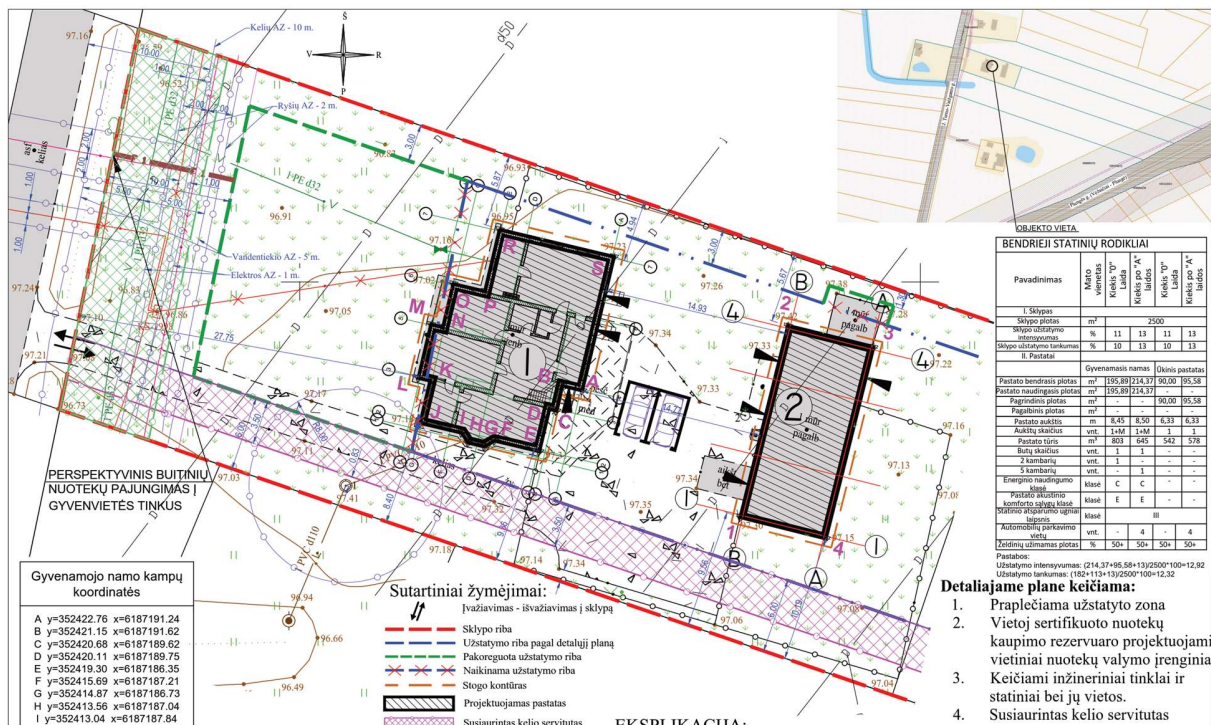
III. TIKSLINAMO TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO DUOMENYS

1. Detaliuoju planu (žiūr. 1 pav.) planuojamai teritorijai nustatyti pagrindiniai teritorijos naudojimo reglamentai nekeičiami:

1.1. Planuojamo sklypo kadastrinis Nr. 6837/0004:207

Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita (KT);
 Žemės naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G/G1);
 Leistinas statinių aukštis nuo žemės paviršiaus – 8,5 m.
 Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – 20%;
 Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0.40.

1 pav. Ištrauka iš detaliojo plano patvirtinto 2011-06-30 Plungės rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T1-170, sprendimų brėžinio.



IV. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

1. **Teisinis pagrindas** – vadovaujantis teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija nuo 2021-11-10 d.) 28 str. 9 punkto reikalavimais – savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, pritarus raštu teritorijų planavimo komisijai, gali būti koreguojama detaliuose planuose nustatyta statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos, konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis, teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis gali būti koreguojami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu.
2. **Planavimo tikslas** - Detaliojo plano patvirtinto 2011-06-30 Plungės rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T1-170, sprendimų koregavimą supaprastinta tvarka, žemės sklype (kadastrinis Nr. 6837/0004:207), Plungės r. sav., Kulių sen., Kulių k., J. Tumo Vaižganto g. 49 koreguojant statybos ribą ir statinių zoną, vietoj sertifikuoto nuotekų kaupimo rezervuaro projektuojami vietiniai nuotekų valymo įrenginiai, keičiasi inžineriniai tinklai ir statiniai bei jų vietos, kadangi servitutinis kelias numatytas į žemės ūkio paskirties sklypą, siaurinamas kelio servitutas.

3. **Statybos ribos ir statybos zonos koregavimas:** Planuojamas žemės sklypas yra kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, kuris skirtas vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatams ir įvairių socialinių grupių paskirties pastatams, skirtiems socialinės globos ar socialinės priežiūros paslaugoms su apgyvendinimu ne daugiau kaip 10 paslaugų gavėjų, nurodytų prie konkrečios socialinės paslaugos socialinės apsaugos ir darbo ministro tvirtinamame socialinių paslaugų kataloge, teikti.

Statybos ribos ir statinių statybos zonos koregavimas vietoj sertifikuoto nuotekų kaupimo rezervuaro projektuojami vietiniai nuotekų valymo įrenginiai, keičiami inžineriniai tinklai ir statiniai bei jų vietos, siaurinamas kelio servitutas

Žemės sklype (kadastrinis Nr. 6837/0004:207), Plungės r. sav., Kulių sen., Kulių k., J. Tumo Vaižganto g. 49, planuojamas nauja statybos riba ir statinių statybos zona (žiūr. brėžinį). Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų ribų turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 1.05.01:2017 "statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos stabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduota statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas" 7 priede bei STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" 193 punkte 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas laikantis reikalavimo, kad kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui, viršijančiam 8,5 m aukščio ribą, atstumas nuo žemės sklypo ribos didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Statybos ribos ir statinių statybos zonos koregavimas

Žemės sklype (kadastrinis Nr. 6837/0004:207), Plungės r. sav., Kulių sen., Kulių k., J. Tumo Vaižganto g. 49, planuojama nauja statybos riba ir statinių statybos zona (žiūr. brėžinį). Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų ribų turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 1.05.01:2017 "statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos stabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduota statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas" 7 priede bei STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" 193 punkte 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas laikantis reikalavimo, kad kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui, viršijančiam 8,5 m aukščio ribą, atstumas nuo žemės sklypo ribos didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą. Šiaurinėje

pusėje statybos riba ir statinių statybos zona ties žemės sklypu kadastrinis Nr. 6837/0004:206 nustatomas 1,30 m. atstumas nuo sklypo ribos. Vakarinėje žemės sklypo pusėje ties J. T. Vaižganto gatve nustatomas 10,00 m. atstumas nuo planuojamo žemės sklypo ribos.

Vietoj sertifikuoto nuotekų kaupimo rezervuaro projektuojami vietiniai nuotekų valymo įrenginiai, keičiami inžineriniai tinklai ir statiniai bei jų vietos

Vietoj sertifikuoto nuotekų kaupimo rezervuaro projektuojami vietiniai sertifikuoti nuotekų valymo įrenginiai kurie leis vietoje išvalyti buitines nuotekas. Valymo įrenginiuose išvalytos nuotekos bus panaudojamos želdiniams laistyti. Keičiamos inžinerinių tinklų, elektros, vandentiekio bei buitinių nuotekų tinklų vietos. Pakeičiant sertifikuota nuotekų kaupimo rezervuarą sertifikuotais vietiniais valymo įrenginiais keičiasi ir valymo įrenginių vieta. Nuotekų kaupimo rezervuaro pakeitimas vietiniai valymo įrenginiais aplinkosauginės būklės nepablogins, buitinės nuotekos bus išvalomos vietoje, o išvalytas vanduo panaudojamas želdiniams laistyti, nebereikės vežti neišvalytų nuotekų į miesto valymo įrenginius, bus sutaupoma autotransporto kuro.

Siaurinamas kelio servitutas

Kadangi sklype esantis kelio servitutas skirtas susisiekimui į žemės ūkio paskirties sklypą kadastrinis Nr. 6837/0004:208 kuris priklauso tam pačiam savininkui J. P. sklypų savininko prašymu planuojamame sklype esantis 6 m pločio servitutas siaurinamas įrengiant 3,5 m. pločio kelio servitutą. Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) – 0,0227 ha.

Pakoreguoti sprendiniai nepablogins esamų gretimų žemės sklypų naudojimo sąlygų, nesukels neigiamų padarinių. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir nesikeičia padarytos pasekmės ar poveikis aplinkai.

Želdiniai – planuojamoje teritorijoje yra želdinių. Visais atvejais statinių/pastatų statyba esamų medžių vietoje galima tik juos iškirtus, įstatymu nustatyta tvarka, t.y. vadovaujantis 2008-03-12 LR nutarimu „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo“ Nr. 206, nustatytais kriterijais, būtina įvertinti ar planuojamame žemės sklype esantys medžiai nėra priskiriami saugotiniams. Nustačius, kad sklype yra saugotinių medžių, jų kirtimas galimas tik gavus leidimą, vadovaujantis 2007-06-28 d. LR želdinių įstatymu Nr. X-1241 (sprendžiama techninio projekto rengimo metu). Visais atvejais želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka, sprendiniai esant poreikiui bus tikslinami techninio darbo projekto rengimo metu. **Visais atvejais statinių/pastatų statyba esamų medžių vietoje galima tik juos iškirtus, įstatymu nustatyta tvarka, t.y. įvertinus ar jie atitinka saugotiniams želdiniams keliamus kriterijus, o nustačius, kad želdiniai saugotini – tik gavus leidimą**

juos kirsti (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu). Už iškirstus medžius atlyginti atstatomąja verte. Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio darbo projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ „želdynų įskaitant vejas ir gėlynus, gyvenamosiose teritorijoje turi būti ne mažesnis kaip 25 % viso žemės sklypo ploto. Priklausomųjų želdynų plotų normos gali būti įgyvendintos kelio apsaugos zonoje, nes ten statyba nenumatoma. Tikslinama techninio darbo projekto renginio metu.

5. **Susisiekimas:** Susisiekimas nekeičiamas, lieka esamas iš vakarų pusės esamos J. T. Vaižganto gatvės (vadovaujantis STR 2,06,0402014 “Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai” aktuali redakcija IX skyriaus 10 lentelė. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose. Automobilių stovėjimo vietų skaičius numatomas vadovaujantis STR 2.06.04.0.2014 “Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai “aktualia redakcija XIII skyriaus 30 lentelė. Numatomos dvi automobilių stovėjimo vietos
Inžineriniai tinklai: Vietoj sertifikuoto nuotekų kaupimo rezervuaro projektuojami vietiniai sertifikuoti nuotekų valymo įrenginiai kurie leis vietoje išvalyti buitines nuotekas. Valymo įrenginiuose išvalytos nuotekos bus panaudojamos želdiniams laistyti. Keičiamos inžinerinių tinklų, elektros, vandentiekio bei buitinių nuotekų tinklų vietos. Pakeičiant sertifikuota nuotekų kaupimo rezervuarą sertifikuotais vietiniais valymo įrenginiais keičiasi ir valymo įrenginių vieta. Nuotekų kaupimo rezervuaro pakeitimas vietiniais valymo įrenginiais aplinkosauginės būklės nepablogins, buitinių nuotekos bus išvalomos vietoje, o išvalytas vanduo panaudojamas želdiniams laistyti, nebereikės vežti neišvalytų nuotekų į miesto valymo įrenginius, bus sutaupoma autotransporto kuro.
6. **Atliekų surinkimas ir tvarkymas:** Teritorijoje negali būti kaupiamos ir sandėliuojamos medžiagos, galinčios sukelti ekologinę taršą. Vykdamas esamą Ūkinę veiklą, susidariusios komunalinės atliekos kaupiamos konteineriuose ir reguliariai išvežamos į sąvartyną pagal sudarytą sutartį.
7. **Gaisrinė sauga:** Rengiant statinių techninius Darbo projektus ir numatant priešgaisrinę apsaugą būtina atsižvelgti į aplinkybę, kad vandens hidranto šalia planuojamos teritorijos nėra įrengtas ir jo įrengti nėra techninių galimybių. Planuojama teritorija yra Plungės r. sav., Kulių sen., Kulių k., J. Tumo Vaižganto g. 49. Kulių mst. 2021 m. surašymo duomenimis buvo 526 gyventojai. Vadovaujantis. Lauko gaisrinio vandentiekio tinkle ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių, patvirtintų Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2014-09-20 d. įsakymu Nr.547/2024 (1.4 E), IV skyriaus 22 punktu ir 22.3 papunkčiu gyvenamosiose vietovėse, kuriose yra iki 5 tūkst. Gyventojų kai nėra techninių galimybių įrengti gaisrinių hidrantų ar nėra užtikrinamas iš gaisrinio hidranto gaunamas minimalus vandens debitas - 10 l/s, vandens

tiekimą gaisrui gesinti leidžiama numatyti iš vandens talpyklų ir (arba) vandens šaltinių atitinkančių VI skyriuje jiems nustatytus reikalavimus, kitų veikiančių ir tinkamų naudoti gaisrinių hydrantų. Atstumas nuo vandens talpyklos ir (arba) vandens šaltinio, nuo kito veikiančio tinkamo naudoti gaisrinio hydranto iki jo saugomo pastato išorinio perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 1 000 m. Šis atstumas skaičiuojamas automobilio važiavimo keliais. Tinkamais gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti. Gaisro gesinimui vandens paėmimas numatomas iš Plungės r. sav., Kulių sen., Kulių k., J. Tumo Vaižganto g. 51, kuris yra apie 220 m nutolęs nuo planuojamos teritorijos. Tikslūs vandens telkinio, apsisukimo aikštelės, vandens paėmimo vietos sprendiniai bus tikslinami techninio Darbo projekto rengimo metu. Bendruoju atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis – I-II, išlaikant atstumas tarp pastatų (6-8), išskyręs atvejus kaip sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Statiniai sklypuose turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2,02,09,2005

“Vienbučiai ir daugiabučiai gyvenamieji pastatai”) Pastatai projektuojami vadovaujantis STR 2.10.01(2):1999 “Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais ir kitais galiojančiais teisės aktais. Gaisro plitimas į gretimus pastatus turi būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų arba planuojant ugniasienes (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu). Gaisro plitimas į gretimus pastatus turi būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienas arba planuojant ugniasienes (sprendžiama techninio darbo projekto metu. Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį pateikiami lentelėje.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15“

