SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA (DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI)

Reikalavimai ir apribojimai planuojamai ūkinei veiklai ir jos įtaka aplinkai bei gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai aprašyti aiškinamojo rašto sprendiniuose, gale pridedamas įstatymų ir norminių dokumentų sąrašas.

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai:

Rengiamas anksčiau parengto detaliojo plano keitimas, kurio tikslai: žemės sklypui (kadastrinis Nr. 6874/0012:211) pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą ir naudojimo būdą iš kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; teisės aktų nustatyta tvarka atlikti žemės sklypų (kadastrinis Nr. 6874/0012:211, Nr. 6874/0012:232) ribų ir plotų pakeitimus (sujungti, padalinti); nustatyti naujai suformuotiems žemės sklypų naudojimo paskirtį ir naudojimo būdą ir detalizuojant bendrojo plano sprendinius žemės sklypams nustatyti teritorijos naudojimo reglamento reikalavimus, neprieštaraujančius įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams bei Teritorijų planavimo įstatymo 4 straipsnio 4 dalyje nurodytų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

Planuojama ūkinė veikla – gyvenamųjų namų su priklausiniais statyba ir eksploatacija.

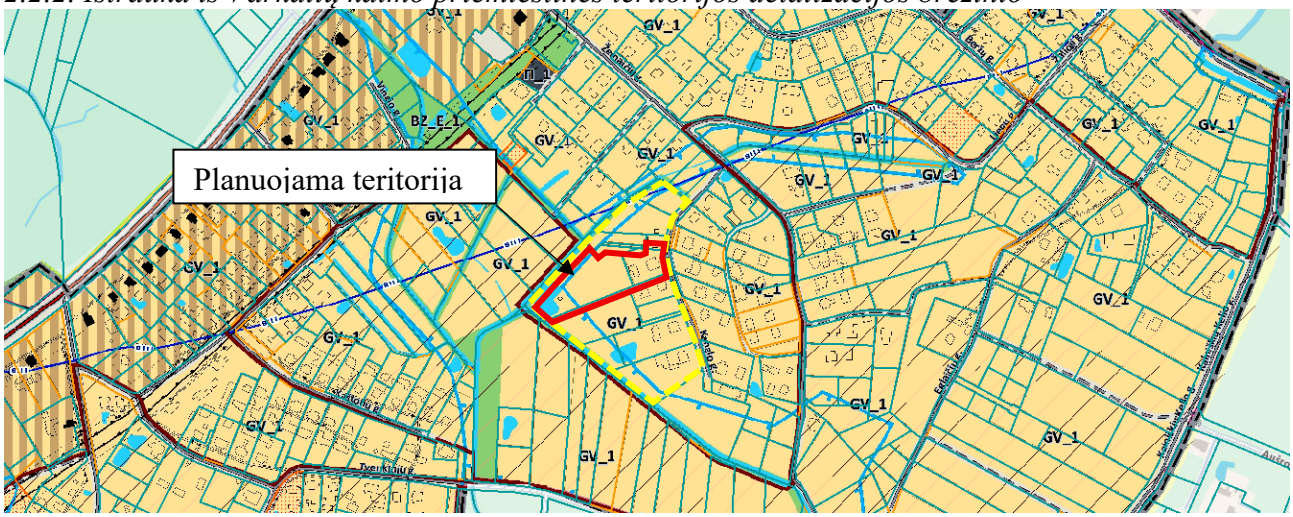
Ištrauka iš 2024-11-28 Plungės rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T1-289 patvirtinto Plungės miesto Bendrojo plano keitimo



Planuojama teritorija Nagrinėjama teritorija

Funkcinės zonos numeris	Funkcinė zona (funkcinės zonos kodas)	Teritorijos naudojimo tipas	Žemės naudojimo paskirtis	Galimi žemės naudojimo būdai	Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis (UT), %	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI) ar užstatymo tūrio tankis (UIt)	Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	Užstatymo tipas	Teritorijos plėtojimo būdas	Kiti reglamentai
Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos											
GG_M_2	Gyvenamoji zona (mažo užstatymo intensyvumo) (U_GG_M_F)	GV	KT, C	G1	10	(1)	(1)	2	Perimetrinis užstatymas, sodybinis užstatymas	Modernizavimas, konversija, saugojimas, nauja plėtra	(1) Vienbučio (vieno buto) ir dvibučio (dviejų butų) gyvenamojo pastato ar sublokuotų gyvenamųjų pastatų didžiausios leistinas žemės sklypų užstatymo reikšmės nustatomos pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“. (2) Konservacinės paskirties žemėje ir/ar nekilnojamoje kultūros paveldo objektų teritorijose statiniai gali būti statomi jei jie numatyti saugomų teritorijų planavimo ar kituose (saugomų objektų, teritorijų apsaugos, tvarkymo) dokumentuose. Tokiais atvejais užstatymo parametrai parenkami individualiai. (3) Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (T1) gali būti nustatomos tik tuo atveju, jei tai reikalinga vietos gyventojų bei visuomeniniu objektų aptarnavimui inžinerine infrastruktūra. (4) Gali būti statomi pastatai ir kiti statiniai reikalingi tik tiesioginei žemės sklypų funkcijai vykdyti pagal nustatytą žemės naudojimo paskirtį ir būdą (pvz. atskirųjų želdynų teritorijose - tualetai, stoginės, pavėsinės ir pan.). Tokiais atvejais užstatymo parametrai parenkami individualiai. Teritorijai, patenkančiai į Plungės dvaro sodybos apsaugos zoną taikomi Plungės dvaro sodybos (unikalus kodas Kultūros vertybių registre: 988) nekilnojamoja kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano sprendiniai.
				C2(2) , K, V, R, I1(3)	10	40	UI-0,8; UIt (1)-3	2	Perimetrinis užstatymas, laisvo planavimo užstatymas		
				I2, B, E	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)		

2.2.2. Ištrauka iš Varkalių kaimo priemiestinės teritorijos detalizacijos brėžinio



Planuojama teritorija Nagrinėjama teritorija

Funkcinės zonos numeris	Funkcinė zona (funkcinės zonos kodas)	Teritorijos naudojimo tipas (kodas)	Žemės naudojimo paskirtis	Galimi žemės naudojimo būdai	Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis (UT), %	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI) ar užstatymo tūrio tankis (Utt)	Užstatymo tipas	Galimi žemės sklypų dydžiai**		Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	Teritorijos plėtojimo būdas	Kiti reglamentai
									Mažiausi kv. m	Didžiausi kv. m			
Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos													
GV_1	Gyvenamoji zona (mažo užstatymo intensyvumo) (U_GG_M_F)	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV)	KT	G1	10	(1)	(1)	Perimetrinis užstatymas, sodybinis užstatymas	–	–	2	Modernizavimas, konversija, saugojimas, nauja plėtra	(1) Vienbučio (vieno buto) ir dvibučio (dviejų butų) gyvenamojo pastato ar sublokuotų gyvenamųjų pastatų didžiausios leistinos žemės sklypų užstatymo reikšmės nustatomos pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“. (3) Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1) gali būti nustatomos tik tuo atveju, jei tai reikalinga vietos gyventojų bei visuomeninių objektų aptarnavimui inžinerine infrastruktūra. (4) Gali būti statomi pastatai ir kiti statiniai reikalingi tik tiesioginei žemės sklypų funkcijai vykdyti pagal nustatytą žemės naudojimo paskirtį ir būdą (pvz. atskirųjų želdynų teritorijose - tualetai, stoginės, pavėsinės ir pan.). Tokiais atvejais užstatymo parametrai parenkami individualiai.
				K, V, R, I1(3)	10	40	UI-0,8; Utt (1)-3	Perimetrinis užstatymas, laisvo planavimo užstatymas	–	–	2		
				I2, B, E	(4)	(4)	(4)	(4)	–	–	(4)		

Nagrinėjama teritorija yra gyvenamojoje zonoje (mažo užstatymo intensyvumo), teritorijos naudojimo tipas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV), Žemės naudojimo paskirtis: Kitos paskirties žemė (KT), Konservacinės paskirties žemė (C); G1 - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, C2 – Kultūros paveldo objektų žemės sklypai; K - Komercinės paskirties objektų teritorijos; V - Visuomeninės paskirties teritorijos; R - Rekreacinės teritorijos; I1 - Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos; B - Bendrojo naudojimo teritorijos; I2 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; E - Atskirųjų želdynų teritorijos. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis (UT) – 40%, didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas (UI)– 0,8, užstatymo tūrio tankis (Utt) – 3. Galimas pastatų aukštų skaičius – 2, užstatymo tipai – perimetrinis užstatymas, sodybinis užstatymas, laisvo planavimo užstatymas. Teritorijos plėtojimo būdai: modernizavimas, konversija, saugojimas, nauja plėtra.

Vienbučio (vieno buto) ir dvibučio (dviejų butų) gyvenamojo pastato ar sublokuotų gyvenamųjų pastatų didžiausios leistinos žemės sklypų užstatymo reikšmės nustatomos pagal STR2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“. Konservacinės paskirties žemėje ir/ar nekilnojamojo kultūros paveldo objektų teritorijose statiniai gali būti statomi jei jie numatyti saugomų teritorijų planavimo ar kituose (saugomų objektų, teritorijų apsaugos, tvarkymo) dokumentuose. Tokiais atvejais užstatymo parametrai parenkami individualiai. I1 naudojimo būdas gali būti nustatomas tik tuo atveju jei tai reikalinga vietos gyventojų bei visuomeninių objektų aptarnavimui inžinerine infrastruktūra. I2, B, E sklypuose gali būti statomi pastatai ir kiti statiniai reikalingi tik tiesioginei žemės sklypų funkcijai vykdyti pagal nustatytą žemės naudojimo paskirtį ir būdą (pvz. Atskirųjų želdynų teritorijose – tualetai, stoginės, pavėsinės ir pan.). Tokiais atvejais užstatymo parametrai parenkami individualiai.

Vakaruose dalis planuojamos teritorijos patenka į planuojamo gamtinio karkaso – vietinės svarbos migracijos koridoriaus ribas.

Vadovaujantis Bendruoju planu, nagrinėjama teritorija rytuose ribojasi su Ds kat. gatve, pietuose – su planuojamu pėsčiųjų taku.

Sklypo užstatymo reglamentai nustatyti vadovaujantis 2024-03-28 Plungės rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T1-74 patvirtinto Plungės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, 2024-11-28 Plungės rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T1-289 patvirtinto Plungės miesto Bendrojo plano keitimo sprendiniais, Gamtinio karkaso nuostatais (LR AM 2010-07-16 įsakymas Nr. D1-624), reglamentu STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ bei Teritorijų planavimo normomis (LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-7).

***Detaliojo plano koregavimas*:**

Žemės sklypui (kadastrinis Nr. 6874/0012:211) keičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitą, o naudojimo būdas iš kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypai (kadastrinis Nr. 6874/0012:211, Nr. 6874/0012:232) apjungiami ir padalinami, išskiriamas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų sklypas privažiavimui. Planuojamiems sklypams nustatomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai.

Sklypai:

Sklypas Nr. 1: plotas – 3572 m^2, teritorijos naudojimo tipas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklype numatoma statyti pastatus, ne aukštesnius kaip 8,5 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 19 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0,4. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su).

Sklypas Nr. 2: plotas – 3472 m^2, teritorijos naudojimo tipas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklype numatoma statyti pastatus, ne aukštesnius kaip 8,5 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 19 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0,4. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su).

Sklypas Nr. 3: plotas – 3394 m^2, teritorijos naudojimo tipas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklype stovi esami įregistruoti statiniai. Sklype galima statyti pastatus, ne aukštesnius kaip 8,5 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 19 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0,4. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su).

Sklypas Nr. 4: plotas – 829 m^2. Teritorijos naudojimo tipas – Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Sklypas Nr. 5: plotas – 567 m^2, teritorijos naudojimo tipas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklype stovi esami įregistruoti statiniai. Sklype galima statyti pastatus, ne aukštesnius kaip 8,5 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 19 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0,4. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su).

Detaliajame plane nustatyti žemės sklypų naudojimo reglamentai neviršija aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentuose nustatytų. Užstatymo rodikliai atitinka Teritorijų planavimo normų 3 lentelėje pateiktus leistinus rodiklius:

3 lentelė. Didžiausios UI ir UT reikšmės pagal teritorijos naudojimo tipą

Eil. Nr.	Teritorijos naudojimo tipas	Kai aukštų skaičius, vnt.	Didžiausias leidžiamasis žemės sklypų UT, %	Didžiausias leidžiamasis žemės sklypų UI
1.	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	1–3	40	0,4

Užstatymo rodikliai atitinka STR2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedo reikalavimus:

Maksimalūs sklypo užstatymo tankio dydžiai

Sklypo plotas, m^2	Maksimalus sklypo užstatymo tankis UT, %
400	40
600	35
1500	25
2500	20

Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų 53 punktu, gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 %. Sklypo Nr. 1 dalis pietuose patenka į gamtinį karkasą, tačiau į gamtinį karkasą patenkanti dalis statiniais neužstatoma, o sklypui nustatytas užstatymo tankumas neviršija leistino.

Sklypų dalyse patenkančiose į drenažo rinktuvo apsaugos zoną statyba galima tik atkasus ir tiksliai nustačius rinktuvo vietą, išlaikant reglamentuojamus atstumus vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 92 str.

Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų atitinka reikalavimus, nustatytus reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede, bei reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priede. 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; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą. Sklype Nr. 5 (kad. Nr. 6874/0012:233) stovi esami statiniai, todėl sutikimai nereikalingi. Rengiamu projektu reglamentuojami atstumai nuo gretimų sklypų išlaikomi.

Statinių statyba sklypuose galima tik iškėlus esamus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos zoną (sprendžiama projektinių pasiūlymų rengimo metu).

Architektūriniai reikalavimai:

- Planuojama apdailai naudoti tradicines Lietuvoje apdailos medžiagas: plytas, klinkerį, tinką, medį, stiklą.
- Spalvinis sprendimas neapibrėžiamas.

Urbanistinių struktūrų ir urbanistinių erdvių formavimo reikalavimai

Planuojamoje teritorijoje nustatomas sodybinis (laisvo planavimo) užstatymo tipas, pritaikytas prie esamo reljefo ir gamtinio Mažosios Sruojos upės konteksto. Palei Ds kategorijos gatvę, užstatymas jau susiformavęs, sklypuose Nr. 3 ir Nr. 5 stovi esami statiniai, formuojama reprezentacinė priekinė zona. Sklypuose, esančiuose teritorijos gilumoje, pastatų išdėstymas orientuojamas atsižvelgiant į upės slėnio vizualinį vientisumą. Statinių aukštis visuose sklypuose ribojamas iki 8,5 metro (1–2 aukštai su pastoge). Siekiant išlaikyti gamtinį kraštovaizdį, sklypui, besiribojančiam su upės pakrante, nustatomas padidintas priklausomų želdynų plotas – ne mažiau kaip 50% bendro sklypo ploto. Patekimas į formuojamus sklypus organizuojamas per tam tikslui išskirtą atskirą inžinerinės infrastruktūros sklypą Nr. 4, jungiantį teritoriją su Ds kategorijos Kanalo gatve. Sklypų aptvėrimas ir tvorų parametrai projektuojami ir statomi vadovaujantis galiojančio STR 1.05.01:2017 reikalavimais, užtikrinant teisės aktuose numatytą insoliaciją bei laisvą praėjimą pakrantės apsaugos juostoje.

Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus prisiimami įsipareigojimai:

- Nepabloginti esamo kelio dangos kokybės statinių statybos ir statinių eksploatavimo metu.
- Pabloginus esamo kelio būklę, jį sutvarkyti iki buvusios kelio kokybės.

Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius:

Planuojama teritorija yra per maža spręsti visuomenės poreikius. Šie poreikiai turėtų būti sprendžiami kompleksiškai. Tai turėtų būti sprendžiama struktūrinių gyvenamųjų vienetų/ gyvenamųjų rajonų mastu, išskiriant sklypus visuomeniniams objektams arba pastatų dalis (pirmųjų aukštų sąskaita). Visos būtiniausios paslaugos – parduotuvės, mokykla, pirminė medicininė pagalba ir pan. – yra teikiamos Plungės mieste.

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu:

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai. Planuojama veikla – gyvenamosios paskirties pastatų statyba ir eksploatacija – nėra tarši ir nesukurs SAZ, išeinančių už planuojamos teritorijos ribų. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Gretimybių poveikis formuojamai aplinkai:

Planuojamos teritorijos pietuose teka Možosios Sruojos upė.

Ištrauka iš upių, ežerų ir tvenkinių kadastro



Pietinė planuojamos teritorijos dalis patenka į Mažiosios Sruojos upės pakrantės apsaugos juostą (3 m) ir apsaugos zoną (100 m).

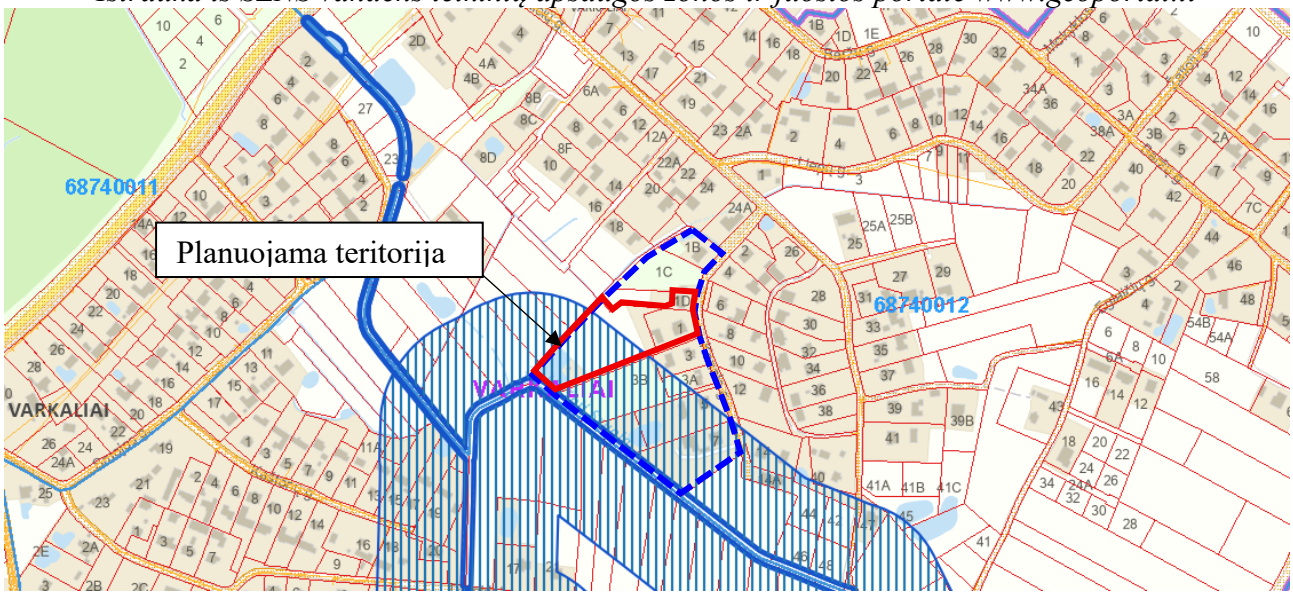
Sklypo Nr. 1 daliai per kurią prateka upė, taikomos LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (toliau- SZNSĮ) 98 str. nuostatos.

Pakrantės apsaugos zonoje taikomos SZNSĮ 99 str. nuostatos. Vadovaujantis SZNSĮ 99 straipsniu, paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose draudžiama statyti pastatus mažesniu kaip 50 metrų atstumu iki paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos, išskyrus išimtis, tame tarpe - kai statomi pastatai miestuose, miesteliuose ir kompaktiškai užstatytose kaimų teritorijose, sodybose, valstybinių parkų planavimo schemose (ribų ir tvarkymo planuose), savivaldybių ar jų dalių bendruosiuose planuose išskirtose urbanizuojamose teritorijose kaime, kai

šios teritorijos nutolusios ne daugiau kaip 200 m nuo kompaktiškai užstatytų kaimų teritorijų; Šiuo atveju planuojama teritorija yra urbanizuotoje/urbanizuojamoje teritorijoje, Plungės priemiestyje, aplinkiniuose sklypuose yra esamas kompaktiškas užstatymas, iki teritorijos atvesti centralizuoti tinklai, todėl 50 m atstumas neturi būti taikomas.

Pakrantės apsaugos juostoje taikomos SZNSĮ 100 str. nuostatos. Rengiamu projektu pakrantės apsaugos juostoje nustatomas servitutas leidžiantis naudotis pėsčiųjų taku.

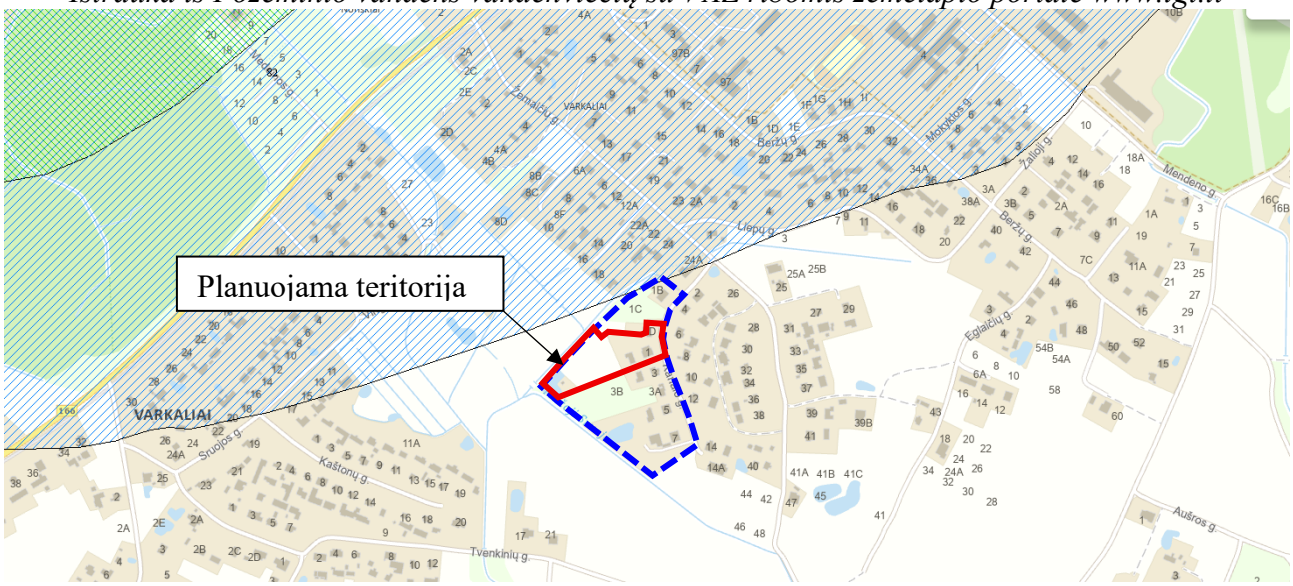
Ištrauka iš SŽNS vandens telkinių apsaugos zonos ir juostos portale www.geoportal.lt



Planuojama teritorija Nagrinėjama teritorija

Į šiaurę nuo planuojamos teritorijos yra Plungės (Noriškių) vandenvietės 3B juosta. Planuojama teritorija į vandenvietės apsaugos zonas nepatenka.

Ištrauka iš Požeminio vandens vandenviečių su VAZ ribomis žemėlapio portale www.lgt.lt



Planuojama teritorija Nagrinėjama teritorija

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizinę, biologinę taršą, psichogeninę įtaką, daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai.

Gaisrinė sauga:

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-II, išlaikant atstumus tarp pastatų (6-8 m), išskyrus atvejus, kai 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 dvibučiai gyvenamieji pastatai“). Pastatai projektuojami vadovaujantis STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, Gyvenamųjų namų gaisrinės saugos taisyklėmis ir kitais galiojančiais teisės aktais.

Statiniai turi būti projektuojami užtikrinant gaisrinės saugos reikalavimus, numatant priemones gaisro plitimo ribojimui, jei neišlaikomi reglamentuojami atstumai tarp statinių sklypo viduje būtina projektuoti priešgaisrines užtvaras (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

Gaisro atveju vanduo būtų imamas iš priešgaisrinių vandens hidrantų, įrengiamų planuojamoje teritorijoje bei iš esamo tvenkinio. Kadangi artimiausi hidrantai yra Liepų g. (6197749/364075, 6197733/364221), turi būti suprojektuoti ir įrengti nauji hidrantai ne didesniu kaip 200 m atstumu iki tolimiausios užstatymo ribos, vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių“ 74 punktu. Hidrantai turi būti įrengiami ne toliau kaip 2,5 m nuo važiuojamosios dalies krašto, bei numatyti hidranto ženklinimo ženklai (sprendžiama techninio projekto rengimo metu). Jei esami (planuojami) hidrantai neatitinka STR 2.07.01:2003 "Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai" XLVI skirsnio 374p. nuostatų, sklypų ribose bus įrengiami rezervuarai įrengiant privažiavimą prie jų ir vandens paėmimo vietą, rezervuarų tikslios vietos bus numatomos rengiant techninį projektą.“

Privažiavimui prie tvenkinio turi būti įrengta sukietinta danga, atitinkanti Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas: kieta danga grįsta, ne mažesnė kaip 12x12, aikštelė.

Į sklypus patenkama iš Ds kat. Kanalo gatvės. Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Artimiausia gaisrinė stotis – už 4.48 km, adresu Pramonės pr. 2, Plungė.

Inžineriniai tinklai:

Esamų statinių inžineriniai tinklai esami. Naujai statomiems statiniams numatomas prisijungimas prie centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų nuo artimiausių prisijungimo taškų, STR nustatyta tvarka, pagal projektinių pasiūlymų rengimo metu gautas technines prisijungimo sąlygas. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami projektinių pasiūlymų rengimo metu. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus – atstatyti. **Esami inžineriniai tinklai, kurie patenka į statinių statybos zoną, turi būti iškeliami (sprendžiama techniniu projektu).**

- **Vandentiekio tinklai:** numatomas prisijungimas prie centralizuotų vandentiekio tinklų (sprendžiama projektinių pasiūlymų rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).
- **Buitinių nuotekų tinklai:** numatomas prisijungimas prie centralizuotų buitinių nuotekų tinklų (sprendžiama projektinių pasiūlymų rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).
- **Lietaus nuotekų tinklai:** lietaus nuotekos nuvedamos į infiltracinius šulinius sklypų ribose (sprendžiama projektinių pasiūlymų rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).
- **Elektros tinklai:** prisijungimas sprendžiamas projektinių pasiūlymų rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- **Ryšių tinklai:** prisijungimas sprendžiamas projektinių pasiūlymų rengimo metu, STR

nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

- **Dujų tinklai:** numatomas prisijungimas prie skirstomojo dujotiekio tinklų (sprendžiama projektinių pasiūlymų rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- **Šildymas:** Šildymo būdas sprendžiamas projektinių pasiūlymų rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Melioracija:** Sklypai melioruoti. Bendru atveju melioracijos statiniai sugadinti statybų metu atstatomi arba pertvarkomi užsakovo lėšomis, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimuose sklypuose. Techninio projekto rengimo metu drenažo rinktuvų vietos tikslinamos pagal faktą, jiems patenkant į užstatymo zoną, iškeliami. Melioracijos įrenginiai tvarkomi vadovaujantis LR žemės ūkio ministro 2008-04-16 įsakymu Nr. 3D-218 „Dėl melioracijos techninio reglamento MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“ patvirtinimo“ (Žin., 2008, Nr.46-1738).

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 92 str. 1 d. 2 punktu: **Melioruotoje žemėje draudžiama:** melioracijos griovio šlaite ir arčiau kaip 5 metrai iki melioracijos griovio šlaito viršutinės briaunos, ant polderio pylimo ir arčiau kaip 5 metrai nuo polderio pylimo išorinio šlaito papėdės, išilgai drenažo rinktuvo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 15 metrų į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos, o atsikasus bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo buvimo vietą ir parengus bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo inžinerinių tinklų planą – po 5 metrus į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos, urbanizuotose ir (ar) urbanizuojamose teritorijose – išilgai drenažo rinktuvo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos (išskyrus taršos šaltinius), o atsižvelgiant į žemės sklype įrengtus inžinerinius įrenginius ir suderinus su savivaldybės administracija, – išilgai drenažo rinktuvo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 1 metrą į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos (išskyrus taršos šaltinius):

- a) sodinti medžius ir (ar) krūmus;
- b) statyti statinius, įrengti įrenginius;
- c) įrengti nepratekamus dirbtinius vandens telkinius;
- 3) arčiau kaip 5 metrai iki melioracijos griovio šlaito viršutinės briaunos tverti tvoras, kitais statiniais,

Sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu, žemės ūkio ministro nustatyta tvarka gavus savivaldybės administracijos pritarimą.

Statinių statybos projektavimui reikalinga išsiimti technines sąlygas, vadovaujantis 2025 m. rugpjūčio 25 d. LR žemės ūkio ministro įsakymu Nr. 3D-441 patvirtintomis Techninių sąlygų statiniams melioruotoje žemėje projektuoti išdavimo taisyklėmis.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos *(LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas):*

Sklypas Nr. 1:

VI-8. paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos - 112 m^2;
VI-7. paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos - 3400 m^2;
VI-6. paviršiniai vandens telkiniai - 172 m^2;
VI-2. melioruota žemė - 3572 m^2;

Sklypas Nr. 2:

VI-7. paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos - 2545 m^2;
VI-2. melioruota žemė - 3472 m m^2;

Sklypas Nr. 3:

VI-2. melioruota žemė - 3394 m^2;
III-6. skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos - 82 m^2;
III-11. elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos - 137 m^2;

III-10. vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos - 295 m^2;

Sklypas Nr. 4:
VI-2. melioruota žemė - 829 m^2;
III-6. skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos - 10 m^2;
III-11. elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos - 137 m^2;
III-10. vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 23 m^2;

Sklypas Nr. 5:
III-6. skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos - 52 m^2;
III-11. elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos - 36 m^2;
III-10. vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos - 49 m^2;
VI-2. melioruota žemė - 567 m^2;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos tikslinamos kadastrinių matavimų metu.

Servitutai:

Sklypuose esamų įregistruotų servitutų nėra. Detaliuoju planu numatomi tarnaujantys servitutai pėsčiųjų takui palei upę ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių sklypui.

Sklypas Nr. 1:
S2 Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas - 202) - 112 m^2;
S1 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis, kodas - 115) - 829 m^2;
S1 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis, kodas - 218) - 829 m^2;

Sklypas Nr. 2:
S1 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis, kodas - 115) - 829 m^2;
S1 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis, kodas - 218) - 829 m^2;

Sklypas Nr. 3:
S1 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis, kodas - 115) - 829 m^2;
S1 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis, kodas - 218) - 829 m^2;

Sklypas Nr. 4:
S1 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas - 215) - 829 m^2;
S1 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas - 222) - 829 m^2;

Sklypas Nr. 5:
-

Atliekos:

Atliekos būtų surenkamos į sklypuose stovinčius konteinerius. Konteineriai surenkami pagal sutartis su atliekų vežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną. Tiksli atliekų konteinerių vieta nustatoma techninio projekto rengimo metu.

Susisiekimas:

Planuojama teritorija yra Varkalių kaime, Nausodžio seniūnijoje, Plungės rajone. Į planuojamą teritoriją patenkama iš Ds kat. Kanalo g.

Vadovaujantis 2024-11-28 Plungės rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T1-289 patvirtinto Plungės miesto Bendrojo plano keitimo susisiekimo infrastruktūros vystymo brėžiniu, Kanalo g. – Ds kategorijos gatvė.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ IX sk. 33 p., minimalus atstumas tarp Ds kat. gatvės raudonųjų linijų – 4,5 m, eismo juostų skaičius – 1, eismo juostos minimalus plotis – 3,5 m.

Esamas Kanalo gatvės plotis tarp raudonųjų linijų ties planuojama teritorija svyruoja nuo 7.20 iki 9.05. Toks atstumas atitinka STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus.

Įvažiavimui į sklypus Nr. 1 – Nr. 3 išskirtas inžinerinės infrastruktūros koridorius Nr. 4.

Automobilių parkavimas numatomas sklypų ribose. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir konkrečios vietos sprendžiamos techniniu projektu. Stovėjimo vietų kiekis turi atitikti STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII sk. 30 lentelės reikalavimus. Įvažiavimų į sklypus vietos tikslinamos techninio projekto rengimo metu.

Pabloginus esamų gatvių/kelių būklę statybų metu - atkurti iki buvusios kokybės.

Želdiniai:

Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu, mažiausias želdynams priskiriamas plotas Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypuose – 25 %. Vadovaujantis 2007 m. vasario 14 d. LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1- 96 “Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo” pakeitimų“ (aktuali redakcija) nuostatais žemės sklypams Nr. 1 ir Nr. 2 priklausomųjų želdinių bendras plotas sudaro ne mažiau nei 50 % visos planuojamos teritorijos.

Vadovaujantis Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklių 5.4. punkto reikalavimais, medžiai veisiami ne arčiau kaip 5 m atstumu nuo pastatų sienų.

Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:
Įstatymai (aktuali redakcija):

- LR aplinkos apsaugos įstatymas, 1992-01-21 Nr. I-2223;
- LR miškų įstatymas, 2001-04-10 Nr. IX-240;
- LR saugomų teritorijų įstatymas, 2001-12-04 Nr. IX-628;
- LR atliekų tvarkymo įstatymas, 2002-07-01 Nr. IX-1004;
- LR pajūrio juostos įstatymas, 2002-07-02 Nr. IX-1016;
- LR kelių įstatymas, 2002-10-03 Nr. IX-1113;
- LR žemės įstatymas, 2004-01-27 Nr. IX-1983;
- LR melioracijos įstatymas, 2004-02-05 Nr. IX-2009;
- LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas, 2004-09-28 Nr. IX-2452;
- LR triukšmo valdymo įstatymas, 2004-10-26 Nr. IX-2499;
- LR želdynų įstatymas, 2007-06-28 Nr. X-1241;
- LR teritorijų planavimo įstatymas, 2013-06-27 Nr. XII-407;
- LR geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymas, 2014-06-12 Nr. XII-939;
- LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 2019-06-06 Nr. XIII-2166.

Nutarimai (aktuali redakcija):

- LRV 1999-06-02 nutarimas Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“;

- LRV 2011-04-27 nutarimas Nr. 494 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“;
- Miško žemės pavertimo kitomis naudmenomis ir kompensavimo už miško žemės pavertimą kitomis naudmenomis tvarkos aprašas, LRV 2017-11-15 nutarimas Nr. 924;
- Kriterijai, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniems želdiniams, LRV 2021-12-22 nutarimas Nr. 1101;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai, LRV 2022-03-09 nutarimas Nr. 214.

Įsakymai (aktuali redakcija):

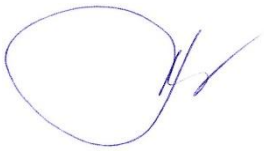
- Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas, LR AM 2007-04-02 įsakymas Nr. D1-193;
- Nuotekų tvarkymo reglamentas, LR AM 2007-10-08 įsakymas Nr. D1-515;
- Pajūrio regioninio parko apsaugos reglamentas, LR AM 2008-01-31 įsakymas Nr. D1-91;
- Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2009-05-22 įsakymas Nr. 1-168;
- Gamtinio karkaso nuostatai, LR AM 2010-07-16 įsakymas Nr. D1-624;
- Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, PAGD prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338;
- Geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijos, LGT prie AM direktoriaus 2010-12-31 įsakymas Nr. 1-258;
- Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2011-01-17 įsakymas Nr. 1-14;
- Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2011-02-22 įsakymas Nr. 1-64;
- Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių gaisrinės saugos taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2012-02-06 įsakymas Nr. 1-45;
- Dirbtinių nepratekamų paviršinių vandens telkinių įrengimo ir priežiūros aplinkosaugos reikalavimų aprašas, LR AM/LR ŽŪM 2021-07-12 įsakymas Nr. D1-590/3D-583;
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, LR ŽŪM/LR AM 2013-12-11 įsakymas Nr. 3D-830/D1-920;
- Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR AM/PAGD prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-995/1-312;
- Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-999;
- Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-1009;
- Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-7;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-8;
- Paviršinių vandens telkinių tvarkymo reikalavimų aprašas, LR AM 2014-12-16 įsakymas Nr. D1-1038;
- Lietuvos aplinkos apsaugos normatyvinis dokumentas „Požeminio vandens gavybos, monitoringo ir žemės gelmių tiriamųjų geologinių gręžinių projektavimo, įrengimo, konservavimo ir likvidavimo tvarkos aprašas“ (LAND 4-99), LR AM 2015-10-28 įsakymas Nr. D1-781;
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašas, LR AM 2015-12-14 įsakymas Nr. D1-912;
- Nuotekų kaupimo rezervuarų ir septikų įrengimo, eksploatavimo ir kontrolės tvarkos aprašas, LR AM 2019-06-27 įsakymas Nr. D1-379;
- Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodika, LR ŽŪM 2020-01-24 įsakymas Nr. 3D-40;
- Želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisyklės, LR AM 2022-01-18 įsakymas Nr. D1-10;

- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašas, LR AM 2022-09-02 įsakymas Nr. D1-293;
- Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašas, LR AM 2023-05-11 įsakymas Nr. D1-146.

Kita (aktuali redakcija):

- STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“;
- STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“;
- STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“;
- STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“;
- STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“;
- STR 2.02.07:2012 „Sandėliavimo, gamybos ir pramonės statiniai. Pagrindiniai reikalavimai“;
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;
- STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“;
- STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“;
- KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“;
- MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“;
- HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“;
- PTR 3.03.01:2005 „Nekilnojamojo kultūros paveldo statinio tvarkomųjų statybos darbų projekto ar tvarkomųjų paveldosaugos darbų projekto paveldosaugos (specialiosios) ekspertizės atlikimo taisyklės“;
- PTR 3.06.01:2007 „Kultūros paveldo tvarkybos darbų projektų rengimo taisyklės“;
- PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“.

*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projekto vadovė  S. Kazlauskienė