Žemės sklypo (kadastrinis Nr. 6824/0004:291), esančio Plungės r. sav., Užlieknio k., detaliojo plano, patvirtinto Plungės rajono savivaldybės tarybos 2011 m. birželio 30 d. sprendimu Nr. T1-170 3 punktu – koregavimas.

**TVIRTINA:**

Detaliojo plano iniciatoriai



I B
M B

**SPRENDIMŲ 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 ir gale pridedamas įstatymų ir norminių dokumentų sąrašas.

**Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai:**

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.

Rengiama anksčiau parengto detaliojo plano korektūra, kurios tikslas – padalinti kitos paskirties žemės sklypus (kadastriniai Nr. 6824/0004:624 ir 6824/0004:627), esančius Plungės rajono savivaldybėje, Užlieknio k., Sruojos g. 8 ir 10 į septynis sklypus. Suformuoti urbanistinę struktūrą, suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą ir susisiekimo komunikacijų išdėstymą, jiems funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį. Nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, pakeisti teritorijos naudojimo reglamentus.

**Sklypų projektavimo etapai:**

**Sklypas Nr. 01:** plotas – 1327 $m^2$, žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Sklype numatoma statyti 1-2 aukštų su mansarda pastatus, ne aukštesnius kaip 8,5 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 26 %, sklypo užstatymo intensyvumas 0,40 (nustatyta vadovaujantis 2024-03-28 Plungės rajono savivaldybės tarybos sprendimu T1-74 patvirtinto Plungės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo ir STR 2.02.09:2005 „vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu).

**Sklypas Nr. 02:** plotas – 1291 $m^2$, žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Sklype numatoma statyti 1-2 aukštų su mansarda pastatus, ne aukštesnius kaip 8,5 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 26 %, sklypo užstatymo intensyvumas 0,40

(nustatyta vadovaujantis 2024-03-28 Plungės rajono savivaldybės tarybos sprendimu T1-74 patvirtinto Plungės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo ir STR 2.02.09:2005 „vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu).

**Sklypas Nr. 03:** plotas – 1244 $m^2$, žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Sklype numatoma statyti 1-2 aukštų su mansarda pastatus, ne aukštesnius kaip 8,5 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 27 %, sklypo užstatymo intensyvumas 0,40 (nustatyta vadovaujantis 2024-03-28 Plungės rajono savivaldybės tarybos sprendimu T1-74 patvirtinto Plungės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo ir STR 2.02.09:2005 „vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu).

**Sklypas Nr. 04:** plotas – 1277 $m^2$, žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Sklype numatoma statyti 1-2 aukštų su mansarda pastatus, ne aukštesnius kaip 8,5 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 26 %, sklypo užstatymo intensyvumas 0,40 (nustatyta vadovaujantis 2024-03-28 Plungės rajono savivaldybės tarybos sprendimu T1-74 patvirtinto Plungės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo ir STR 2.02.09:2005 „vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu).

**Sklypas Nr. 05:** plotas – 1243 $m^2$, žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Sklype numatoma statyti 1-2 aukštų su mansarda pastatus, ne aukštesnius kaip 8,5 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 27 %, sklypo užstatymo intensyvumas 0,40 (nustatyta vadovaujantis 2024-03-28 Plungės rajono savivaldybės tarybos sprendimu T1-74 patvirtinto Plungės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo ir STR 2.02.09:2005 „vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu).

**Sklypas Nr. 06:** plotas – 1327 $m^2$, žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Sklype numatoma statyti 1-2 aukštų su mansarda pastatus, ne aukštesnius kaip 8,5 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 26 %, sklypo užstatymo intensyvumas 0,40 (nustatyta vadovaujantis 2024-03-28 Plungės rajono savivaldybės tarybos sprendimu T1-74 patvirtinto Plungės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo ir STR 2.02.09:2005 „vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu).

**Sklypas Nr. 07:** plotas – 612 $m^2$, žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). Sklype numatoma tiesti susisiekimo komunikacijas ir inžinerinius tinklus . Sklypo užstatymo tankis -, sklypo užstatymo intensyvumas -.

Pastatų atstumai iki gretimo sklypo pastatų (priestatų) turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 2.02.09:2005 „vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 2 priede. Šis reikalavimas gali būti netaikomas gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu. Visuose sklypuose nustatomas sodybinis užstatymo tipas.

**Architektūriniai reikalavimai:**

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

**Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus prisiimti įsipareigojimai:**

Nepabloginti esamo kelio dangos kokybės sklypų eksploatacijos metu. Pabloginus esamo kelio būklę, jį sutvarkyti iki buvusios kelio būklės.

**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 visuomenės objektams arba pastatų dalis (pirmųjų aukštų sąskaita). Visos būtiniausios paslaugos – parduotuvės, mokyklos, 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 2019-06-06 ir jo vėlesnėmis redakcijomis, visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai. Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu vienbučių / dvibučių gyvenamųjų namų ir jų priklausinių 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 gyvenamajai aplinkai**

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

**Gaisrinė sauga**

Gaisrinė sauga bus užtikrinama remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandos pajėgomis. Galimiems išorės gaisrams gesinti vanduo galės būti imamas iš kūdros vandens telkinio esančios už 260 m. (Sruojos g. 12). Rengiant statinių projektus privaloma išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų. Atstumas iki Plungės VPGT – 6,61 kilometro. Atstumas iki artimiausio III gr. atsparumo kaimyno pastato yra 12,19 m. (užstatymo riba – pastatas). Konkretūs sprendiniai bus atliekami projektų rengimo metu, gavus technines sąlygas, vadovaujantis gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklėmis, patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2011-02-22 įsakymu Nr. 1-64 (aktuali redakcija su vėlesniais pakeitimais), gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais , patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338 (aktuali redakcija su vėlesniais pakeitimais), bei STR 2,01,01 (2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“ reikalavimais ir (vadovautis „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (2014-02-10, Nr. 2014-01364).

**Inžineriniai tinklai**

Detaliuoju planu numatoma pajungti elektros tinklus, kitų tinklų vietovėje nėra, planuojami individualūs sprendiniai. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus – atstatyti. Susisiekimo ir inžinerinių koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

**Vandentiekio tinklai**

Kadangi teritorija nepatenka į Plungės rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo planas sprendinius, sklypuose numatomi individualūs arteziniai gręžiniai. Pajungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus leidimą įsirengti gręžinį. Atsiradus teritorijoje centralizuotiems tinklams būtina pasijungti į juos, o gręžiniai turi būti demontuojami

**Nuotekų tinklai**

Kadangi teritorija nepatenka į Plungės rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo planas sprendinius, sklypuose numatomos individualios vietinės nuotekų valyklos. Pajungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka. Atsiradus teritorijoje centralizuotiems tinklams būtina pasijungti į juos, o valyklos turi būti demontuojamos.

**Lietaus nuotekos**

Teritorijoje nėra paviršinio lietaus surinkimo tinklų, kiekvienas sklypas sprendžia lietaus nuotekas savo sklype, pvz nuveda į žaliuosius plotus, įsirengia infiltracijos šulinį ar talpą laistymui. Pajungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka.

**Šildymas**

Numatomas: kietu kuru ar elektra. Šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu. STR nustatyta tvarka.

**Melioracija -** sklypai melioruoti, sklypuose yra sausintuvų ir rinktuvų, kuriuos būtina saugoti, o nepavykus - iškelti/rekonstruoti statytojų lėšomis. Kiekvieno sklypo melioracijos tinklų išsaugojimas sprendžiamas projektavimo metu pagal išduotas technines sąlygas.

**Elektros tinklai** – elektros tinklai įrengiami vadovaujantis 2026-03-05 teritorijų planavimo sąlygomis. Pajungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.

**Dujotiekio tinklai** – dujotiekio tinklų teritorijoje nėra.

**Ryšių tinklai** – ryšių tinklų teritorijoje nėra.

**Esami inžineriniai tinklai, kurie patenka į statinių statybos zoną, turi būti iškeliami (sprendžiama techniniu projektu).**

**LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas** (2019-06-06 XIII-2166 ir vėlesnės redakcijos)

**Sklypas Nr. 1**

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).

**Sklypas Nr. 2**

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).

**Sklypas Nr. 3**

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).

**Sklypas Nr. 4**

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).

**Sklypas Nr. 5**

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).

**Sklypas Nr. 6**

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).

**Sklypas Nr. 7**

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).

**Servitutai $m^2$**

Servituto kodas, paskirtis:

115 - Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis).

215 - Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)

218 - Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis)

222 - Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)

**Sklypas Nr. 1**

222 - Servitutas (tarnaujantis) 147 $m^2$ plane pažymėtas indeksu "S1a" sklypams: Nr.: 02, 03, 04, 05, 06, 07, 1, 3, 4, 6.

115 - Kelio servitutas (viešpataujantis) 612 $m^2$ sklype: Nr.: 07 plane pažymėtas indeksu "S7a".

218 - Servitutas (viešpataujantis) sklypų: Nr.: 06, 07, 1, 3 servitutuose.

**Sklypas Nr. 2**

115 - Kelio servitutas (viešpataujantis) 612 $m^2$ sklype: Nr.: 07 plane pažymėtas indeksu "S7a".

218 - Servitutas (viešpataujantis) sklypų: Nr.: 01, 06, 07, 1, 3 servitutuose.

**Sklypas Nr. 3**

115 - Kelio servitutas (viešpataujantis) 612 $m^2$ sklype: Nr.: 07 plane pažymėtas indeksu "S7a".

218 - Servitutas (viešpataujantis) sklypų: Nr.: 01, 06, 07, 1, 3 servitutuose.

**Sklypas Nr. 4**

115 - Kelio servitutas (viešpataujantis) 612 $m^2$ sklype: Nr.: 07 plane pažymėtas indeksu "S7a".

218 - Servitutas (viešpataujantis) sklypų: Nr.: 01, 06, 07, 1, 3 servitutuose.

**Sklypas Nr. 5**

215 - Kelio servitutas (tarnaujantis) 54 $m^2$ sklypams: Nr.: 1, 4 plane pažymėtas indeksu "S5a".

222 - Servitutas (tarnaujantis) 54 $m^2$ sklypams: Nr.: 1, 4 plane pažymėtas indeksu "S5a".

115 - Kelio servitutas (viešpataujantis) 612 $m^2$ sklype: Nr.: 07 plane pažymėtas indeksu "S7a".

218 - Servitutas (viešpataujantis) sklypų: Nr.: 01, 06, 07, 1, 3 servitutuose.

**Sklypas Nr. 6**

215 - Kelio servitutas (tarnaujantis) 267 $m^2$ sklypams: Nr.: 1, 4 plane pažymėtas indeksu "S6a".

222 - Servitutas (tarnaujantis) 267 $m^2$ sklypams: Nr.: 01, 02, 03, 04, 05, 1, 3, 4, 6 plane pažymėtas indeksu "S6a".

115 - Kelio servitutas (viešpataujantis) 612 $m^2$ sklype: Nr.: 07 plane pažymėtas indeksu "S7a".

218 - Servitutas (viešpataujantis) sklypų: Nr.: 01, 07, 1, 3 servitutuose.

**Sklypas Nr. 7**

215 - Kelio servitutas (tarnaujantis) 612 $m^2$ sklypams: Nr.: 01, 02, 03, 04, 05, 06 plane pažymėtas indeksu "S7a".

222 - Servitutas (tarnaujantis) 612 $m^2$ sklypams: Nr.: 01, 02, 03, 04, 05, 06, 1, 3, 4, 6 plane pažymėtas indeksu "S7a".

Žemės savininkas privalo vadovautis Civilinio kodekso IV knygos VII skyriaus nuostatomis, jei formuojami servitutai. Suformavus servitutus sprendinius svarstyti su gretimų sklypų naudotojais, kurių inžinerinių tinklų ar susisiekimo komunikacijų sprendiniai yra susiję. Iniciatorius įsipareigoja sudaryti servitutų sutartis.

**Atliekos**

Atliekos būtų surenkamos į sklype stovinčius konteinerius. Konteineriai surenkami pagal gyventojų sutartis su atliekų išvežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną.

**Susisiekimas**

Planuojama teritorija yra už pietrytinės Plungės miesto dalies pusės. Norint nuvykti iki centrinės miesto gatvės reikia važiuoti iš Sruojos g. į Medingenų Kelio g. po to į Rietavo g. bei Sinagogų g. ir tada į J. Tumo-Vaižganto g. (Atstumas apie 5,9 km.). Išskyrus Sruojos g. kurios danga žvyro, kitos gatvės asfaltuotos. Įvažiavimai į sklypus numatomi iš Sruojos g. per projektuojamą nuovažą ir akligatvį.

**Želdiniai**

Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovautis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų reakriacinės paskirties želdinių plotų normų ir priklausomųjų želdinių normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ želdinių, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypuose 01-06 ne mažesnis kaip 25% viso žemės ploto.

**Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:**

LR aplinkos apsaugos įstatymas;

Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-7;

Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams patvirtinimo TAR, 2014-02-10, Nr. 1364;

Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-999;

Žemės naudojimo būdų aprašas, LR ŽŪM/ LR AM 2013- Nr. 3D-830/D1-920;

LR teritorijų planavimo įstatymas. Žin., 2013-07-16. Nr. D1-7;

Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai LR Vyriausybės 2013-12-18 nutarimas Nr. 1267;

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-8;

LR žemės įstatymas;

LR atliekų tvarkymo įstatymas;

LR melioracijos įstatymas;

LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 XIII-2166;

STR 2.02.09:2005 „vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“.

Nustojus galioti kuriam nors iš nurodytų dokumentų, galioja jį keičiantis dokumentas.

Teritorijų planavimo vadovas Jonas Smilgevičius