

## 2. SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

### 3.1. Detaliojo plano įgyvendinamų sprendinių esmė:

Žemės sklypo, esančio Plungės m., Dariaus ir Girėno g. (buvusių kareivinių teritorija), detaliojo plano, patvirtinto Plungės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2004 m. birželio 25 d. įsakymu Nr. D-286 2 punktu, koregavimas, numatant:

- žemės sklypo formavimą laisvoje valstybinėje žemėje tarp esamų žemės sklypų, kadastrinis Nr. 6854/0003:164, Dariaus ir Girėno g. 38E, Plungės m. sav.; kadastrinis Nr. 6854/0003:1, Dariaus ir Girėno g. 38D, Plungės m. sav.; kadastrinis Nr. 6854/0003:185, Skyplaičių g. 1, Plungės m. sav.; kadastrinis Nr. 6854/0003:4, Plungės m. sav. (Alanto gatvė) bei gretimo žemės sklypo, kadastrinis Nr. 6854/8001:1, Stoties g. 27A, Plungės m. sav.

- žemės sklypo (kad. Nr. 6854/0003:4, plotas – 0,5167 ha), Alanto gatvės, ribų tikslinimą;

- visuomeninės paskirties teritorijos žemės sklypo (kad. Nr. 6854/0003:164, plotas – 2,4005 ha) Dariaus ir Girėno g. 38E, Plungės m. sav., ribų tikslinimą valstybinės žemės sklypo sąskaita bei teritorijos reglamentų nustatymą;

- daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos žemės sklypo (kad. Nr. 6854/0003:185, plotas – 0,6222 ha) ribų tikslinimas visuomeninės paskirties teritorijos ir valstybinės žemės sklypo sąskaita bei teritorijos reglamentų nustatymą;

- Sklyplaičių ir Luknos gatvių naikinimą;

- naujų žemės sklypų formavimą;

- optimalios urbanistinės struktūros numatymą, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas;

- teritorijas želdynų plėtrai, priemonės jiems atkurti, esamų apsaugai ir naudojimui.

### **DETALUSIS PLANAS RENGIAMAS II ETAPAIŠ.**

#### **I-OJO ETAPO SPRENDINIAI:**

1. Laisvoje valstybinėje žemėje formuojamas žemės sklypas **Nr. 6** tarp planuojamų esamų žemės sklypų **Nr. 1** - kadastrinis Nr. 6854/0003:164, Dariaus ir Girėno g. 38E, Plungės m. sav.; **Nr. 3** - kadastrinis Nr. 6854/0003:1, Dariaus ir Girėno g. 38D, Plungės m. sav.; **Nr. 4** - kadastrinis Nr. 6854/0003:185, Skyplaičių g. 1, Plungės m. sav.; **Nr. 5** - kadastrinis Nr. 6854/0003:4, Plungės m. sav. (Alanto gatvė) bei gretimo žemės sklypo, kadastrinis Nr. 6854/0001:1, Stoties g. 27A, Plungės m. sav., su tikslu sekančiame etape performuoti planuojamoje teritorijoje esamus žemės sklypus, Alanto gatvę, suformuoti naujus žemės sklypus bei gatvių tinklą.

Vadovaujantis Plungės miesto bendrojo plano (patvirtinta Plungės rajono savivaldybės tarybos 2008-07-24 sprendimu Nr. T1-139) sprendiniais bei atsižvelgiant į tai, kad laisvoje valstybinėje žemėje yra esamos gatvės (Luknos ir Sklyplaičių), suformuotam žemės sklypui **Nr. 6** nustatoma naudojimo paskirtis – kita bei du naudoji būdai - komercinės paskirties objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

2. Planuojamoje teritorijoje esantiems žemės sklypams **Nr. 2** - kadastrinis Nr. 6854/0003:107, Dariaus ir Girėno g. 40A, Plungės m. sav. ir **Nr. 3** - kadastrinis Nr. 6854/0003:1, Dariaus ir Girėno g. 38D, Plungės m. sav. nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai (žr. Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomoji lentelė).

3. Laisvoje valstybinėje žemėje esančios Sklyplaičių ir Luknos gatvės naikinimos.

#### **II-OJO ETAPO SPRENDINIAI:**

I-uju etapu valstybinėje žemėje suformuotas žemės sklypas bei planuojamoje teritorijoje esami žemės sklypai perdalinami bei suformuojami nauji žemės sklypai:

1. Perplanuojami esami žemės sklypai Nr. 1, 4;

2. Perplanuojami esami žemės sklypai suformuojant Alanto gatvę - Nr. 5;

---

3. Suformuojami nauji žemės sklypai Nr. 7, 8, 9;
4. Suformuojamas žemės sklypas gatvei - Nr. 6, privažiavimui prie naujai formuojamų žemės sklypų.
5. Naujai suplanuotiems žemės sklypams nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai (žr. Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomoji lentelė).

**Įgyvendinus visus šio detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo etapus viso bus suplanuoti 9 žemės sklypai:**

**Žemės sklypas Nr. 1 - plotas- 30991 m<sup>2</sup>:**

- 1) Žemės naudojimo tipas - GM;
- 2) Žemės naudojimo paskirtis – KT;
- 3) Žemės sklypo naudojimo būdas - V;
- 4) Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m, - 16 m;
- 5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - 137.7;
- 6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - 50;
- 7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 1.3;
- 8) Užstatymo tipas - lp;
- 9) Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys - 40%;
- 10) Pastatų aukštų skaičius – nuo 1 iki 4;
- 11) Statinių paskirtys: 7.10, 7.11, nuo 9.2 iki 9.8, 12.
- 12) Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
  - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis);
  - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
  - Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvilyktasis skirsnis);
  - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
  - Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
  - Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).
- 13) Servitutai:

Esamai servitutai: S - 0,0274 ha, kodai 206, 207, 208.

Planuojami servitutai:

S1.1 - 0.0715 ha, kodai 203, 222 (tarnaujantis visuomenės poreikiams);

S1.2 - 0.0092 ha, kodas 203, 222 (tarnaujantis visuomenės poreikiams - kelio plėtrai).

14) Papildomi reikalavimai: a, b, c.

**Žemės sklypas Nr. 2 - plotas- 134 m<sup>2</sup>:**

- 1) Žemės naudojimo tipas – TI;
  - 2) Žemės naudojimo paskirtis - KT;
  - 3) Žemės sklypo naudojimo būdas - II;
  - 4) Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m, - 3 m.;
  - 5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - 122.72;
  - 6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - 37;
  - 7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0.37;
  - 8) Užstatymo tipas - pi;
  - 9) Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys - 20%;
  - 10) Pastatų aukštų skaičius - 1;
  - 11) Statinių paskirtys – 9.6., 12;
  - 12) Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:
-

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
  - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).
- 13) Servitutai - ;  
14) Papildomi reikalavimai – .

**Žemės sklypas Nr. 3 - plotas- 3183 m<sup>2</sup>:**

- 1) Žemės naudojimo tipas - GM;
- 2) Žemės naudojimo paskirtis – KT;
- 3) Žemės sklypo naudojimo būdas - K/G2;
- 4) Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m, - 16 m;
- 5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - 135.85;
- 6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - 50;
- 7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 1,3;
- 8) Užstatymo tipas - lp;
- 9) Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys - 10%/30%;
- 10) Pastatų aukštų skaičius – nuo 1 iki 4;
- 11) Statinių paskirtys: 6.3, 6.4, nuo 7.1 iki 7.5, 7.17, nuo 9.2 iki 9.8, 12.
- 12) Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
  - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
  - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).
- 13) Servitutai:-;
- 14) Papildomi reikalavimai: a, b, c.

**Žemės sklypas Nr. 4 - plotas- 6469 m<sup>2</sup>:**

- 1) Žemės naudojimo tipas - GM;
- 2) Žemės naudojimo paskirtis – KT;
- 3) Žemės sklypo naudojimo būdas - G2;
- 4) Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m, - 16 m;
- 5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - 134.20;
- 6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - 50;
- 7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 1.3;
- 8) Užstatymo tipas - lp;
- 9) Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys - 30%;
- 10) Pastatų aukštų skaičius – nuo 1 iki 4;
- 11) Statinių paskirtys: 6.3, 6.4, 7.17, nuo 9.2 iki 9.8, 12.
- 12) Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
  - Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);
  - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).
- 13) Servitutai:-;
- 14) Papildomi reikalavimai: a, b, c.

**Žemės sklypas Nr. 5 - plotas- 6534 m<sup>2</sup>:**

- 1) Žemės naudojimo tipas - GM;
  - 2) Žemės naudojimo paskirtis - KT;
  - 3) Žemės sklypo naudojimo būdas - I2;
  - 4) Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m, - ;
  - 5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - ;
  - 6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - ;
  - 7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas - ;
-

- 8) Užstatymo tipas - ;
- 9) Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys - ;
- 10) Pastatų aukštų skaičius - ;
- 11) Statinių paskirtys: 8.1, 8.2, nuo 9.2 iki 9.8;
- 12) Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
  - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
  - Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);
  - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
  - Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- 13) Servitutai:  
Esamas: 222. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).
- 14) Papildomi reikalavimai: - .

**Žemės sklypas Nr. 6 - plotas- 2728 m<sup>2</sup>:**

- 1) Žemės naudojimo tipas - GM;
- 2) Žemės naudojimo paskirtis - KT;
- 3) Žemės sklypo naudojimo būdas - I2;
- 4) Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m, - ;
- 5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - ;
- 6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - ;
- 7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas - ;
- 8) Užstatymo tipas - ;
- 9) Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys - ;
- 10) Pastatų aukštų skaičius - ;
- 11) Statinių paskirtys: 8.1, 8.2, nuo 9.2 iki 9.8;
- 12) Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
  - Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);
  - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
  - Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).
- 13) Servitutai: - ;
- 14) Papildomi reikalavimai: - .

**Žemės sklypas Nr. 7 - plotas- 5831 m<sup>2</sup>:**

- 1) Žemės naudojimo tipas - GM;
  - 2) Žemės naudojimo paskirtis - KT;
  - 3) Žemės sklypo naudojimo būdas - K;
  - 4) Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m, - 16 m;
  - 5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - 132.50;
  - 6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - 50;
  - 7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas - 1.3;
  - 8) Užstatymo tipas - lp;
  - 9) Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys - 10%;
  - 10) Pastatų aukštų skaičius - nuo 1 iki 4;
  - 11) Statinių paskirtys: 7.3, 7.4, 7.17, nuo 9.2 iki 9.8., 12.
  - 12) Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
    - Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);
    - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
    - Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).
-

13) Servitutai:-;

14) Papildomi reikalavimai: a, b, c.

**Žemės sklypas Nr. 8 - plotas- 6048 m<sup>2</sup>;**

1) Žemės naudojimo tipas - GM;

2) Žemės naudojimo paskirtis – KT;

3) Žemės sklypo naudojimo būdas - K;

4) Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m, - 16 m;

5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - 132.50;

6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - 50;

7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 1.3;

8) Užstatymo tipas – lp;

9) Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys - 10%;

10) Pastatų aukštų skaičius – nuo 1 iki 4;

11) Statinių paskirtys: 7.3, 7.4, 7.17, nuo 9.2 iki 9.8., 12.

12) Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

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

- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).

13) Servitutai:-;

14) Papildomi reikalavimai: a, b, c.

**Žemės sklypas Nr. 9 - plotas- 7135 m<sup>2</sup>;**

1) Žemės naudojimo tipas - GM;

2) Žemės naudojimo paskirtis – KT;

3) Žemės sklypo naudojimo būdas - K;

4) Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m, - 16 m;

5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - 132.50;

6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - 50;

7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 1.3;

8) Užstatymo tipas – lp;

9) Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys - 10%;

10) Pastatų aukštų skaičius – nuo 1 iki 4;

11) Statinių paskirtys: 7.3, 7.4, 7.17, nuo 9.2 iki 9.8., 12.

12) Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis);

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

13) Servitutai: -;

14) Papildomi reikalavimai: a, b, c.

**Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:**

Teritorijos naudojimo tipų klasifikatorius:

TI - Inžinerinės infrastruktūros teritorija;

GM - mišri gyvenamoji teritorija.

Žemės naudojimo būdų klasifikatorius:

V - Visuomeninės paskirties teritorijos;

K - Komerinės paskirties objektų teritorijos;

I1 - Susisieikimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos;

I2 - Susisieikimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;

G2 - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

---

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, kai detalajame plane nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo naudojimo būdai, pirmuoju įrašytas žemės naudojimo būdas yra prioritetas, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo naudojimo būdas tvirtinant detalų planą, o kitas detalajame plane pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytas žemės naudojimo būdas keičiamas savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.

Statinių paskirtys:

6. Gyvenamieji pastatai:

6.3 gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai;

6.4 gyvenamosios paskirties (įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai.

7. Negyvenamieji pastatai:

7.1. viešbučių paskirties pastatai;

7.2. administracinės paskirties pastatai;

7.3. prekybos paskirties pastatai;

7.4. paslaugų paskirties pastatai;

7.5. maitinimo paskirties pastatai;

7.10. kultūros paskirties pastatai;

7.11. mokslo paskirties pastatai;

7.17. Pagalbinio ūkio.

8. Susisiekimo komunikacijos:

8.1. keliai;

8.2. gatvės.

9. Inžineriniai tinklai:

9.2 dujų tinklai;

9.3. vandentiekio tinklai;

9.4. šilumos tinklai;

9.5. nuotekų šalinimo tinklai;

9.6. elektros tinklai;

9.7. ryšių (telekomunikacijų) tinklai;

9.8. kiti inžineriniai tinklai.

Kiti inžineriniai statiniai: 12. Kitos paskirties inžineriniai statiniai.

Užstatymo tipai:

lp - laisvo planavimo užstatymas;

pi - pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas.

Servitutai:

206. Servitutas - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);

207. Servitutas - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);

208. Servitutas - teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);

203. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas);

222. Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas). \*Servitutai gali būti nustatomi, tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka, servitutų plotas tikslinamas kadastrinių matavimų metu.

Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys, esamų želdinių išsaugojimas: planuojamoje teritorijoje priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (%) nustatomos vadovaujantis priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu (patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 (aktuali redakcija)): komercinių objektų teritorijoje - 10 proc.,

---

daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijoje - 30 proc., visuomeninės paskirties objektų teritorijoje - 40 proc., susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos - 20 proc.

Planuojamoje teritorijoje vyrauja lapuočiai medžiai, pieva, krūmynai. Medžius patenkančius į statinių statybos zoną numatoma kirsti ir at sodinti lygiaverčiais.

Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu. Rengiant techninį projektą suprojektuoti želdinius remiantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo nuostatomis. Projektuojant želdinius būtina vadovautis Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklėmis patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-29 įsakymu Nr. D1-717 (su vėlesniais pakeitimais), nurodant planuojamų želdinių aukščius bei atstumus nuo kaimyninių žemės sklypų bei projektuojamų pastatų. Parenkant sodmenis būtina vadovautis Sodmenų kokybės reikalavimais patvirtintais Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 14 d. įsakymu Nr. D1-674 (su vėlesniais pakeitimais).

#### Specialiosios žemės naudojimo sąlygos taikomos planuojamai teritorijai:

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) - rajoninių kelių apsaugos zona – žemės juosta po 20 metrų į abi puses nuo kelio briaunų;
  - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis): Požeminių kabelių linijos apsaugos zona - po 1 metrą į abi puses linijos; oro linijos apsaugos zonos - 6 ir 10 kV įtampos oro linijoms – po 10 metrų; transformatorinės apsaugos zona - 5 metrų pločio žemės juosta aplink transformatorinę;
  - Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - po 1 metrus į abi puses nuo šių laidinių linijų;
  - Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) - po 5 metrus į abi puses nuo kanalo (arba vamzdyno, jeigu vamzdynas paklotas bekanaliu būdu) išorinių ribų ir žemė po šia juosta.
  - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (įrengiamų iki 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos; įrengiamų didesniame kaip 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 5 metrus į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos). Vandens tiekimo bokštų apsaugos zona – 10 metrų pločio žemės juosta aplink šių statinių ar įrenginių išorines ribas;
- Pastabos:* Inžinerinių tinklų apribojimai, jų plotai planuojamos teritorijos viduje turi būti tikslinami/nustatomi nutiesus/pertvarkius inžinerinius tinklus, bei teisės aktų nustatyta tvarka ar kadastrinių matavimų metu.

#### Papildomi reikalavimai:

**a** - urbanistiniai ir architektūriniai (tūrinis, erdvinis sprendimas, statybinės ir apdailos medžiagos): pastatai turi būti šiuolaikiškos architektūros, vieningos architektūrinės išraiškos, architektūrinius pastatų sprendinius projektuoti kompleksiskai, išlaikant vieningą architektūrinę stilistiką sklype, mastelio, tūrio bei erdvių santykių vientisumą gretimoje teritorijoje. Projektuojamų pastatų architektūra turi derėti prie gretimų sklypų užstatymo. Nesumenkinti aplinkinio kraštovaizdžio. Stogo įvairūs, medžiagiškumas neribojamas. Tvoros turi derėti prie pastatų architektūrinės išraiškos ir turėti architektūrinį vientisumą visoje planuojamoje teritorijoje.

**b** - gamtos, saugomų teritorijų ir kultūros paveldo apsauga: planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Su saugomomis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja. planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Su saugomomis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja. Planuojama teritorija nėra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje ir nepatenka į jų apsaugos zoną. Papildomi apribojimai planuojamai teritorijai nenustatomi.

**c** - automobilių stovėjimo vietos: automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:214 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Tikslus automobilių

---

stovėjimo aikštelių poreikis bus sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, įvertinus pastato(-ų) poreikį (plotą) planuojamoje teritprijoje. Automobilių stovėjimo vietos įrengiamos sklypų ribose ant kietųjų dangų arba pastatų tūryje įrengtuose garažuose.

Pastabos:

- Užstatymo ribose galimas statinių išdėstymas, vietos, jų užimamas plotas sprendžiamas pagal poreikius techninių projektų rengimo metu, nepažeidžiant užstatymo ribos bei statybos normatyvų;
- Dėl statybos ribos nustatymo sklypo ribų atžvilgiu vadovautis STR 2.02.09:2005 8 priedo 1 ir 1.1 punktų ir STR 2.02.02:2004 3 priedo 1 ir 1.1 punktų reikalavimais;
- Rengiant statinių techninius projektus turi būti įgyvendinami konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose;
- Inžinerinių tinklų apsaugos zonose draudžiama vykdyti statybos darbus, esant būtinumui, parengti inžinerinių tinklų perkėlimo projektą ir suderinti su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis. Techninio ar darbo projekto ruošimui gauti naujas inžinerinių tinklų prisijungimo sąlygas;
- Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:214 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai". Tikslus automobilių stovėjimo aikštelių poreikis bus sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, įvertinus pastato(-ų) poreikį (plotą) planuojamoje teritprijoje. Automobilių stovėjimo aikštes planuojama įrengti žemės sklypų ribose ant kietų dangų. Automobilių parkavimas taip pat galimas ir pastatų tūriuose, nepažeidžiant teisės aktų ir statybos normatyvų;
- Planuojamos teritorijos esamą užstatymą žiūrėti Esamos būklės brėžinyje.

**3.2. Gamtos ir kultūros paveldo objektai, įtakojantys sprendinius:** planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Su saugomomis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja. Planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Su saugomomis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja. Planuojama teritorija nėra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje ir nepatenka į jų apsaugos zoną. Papildomi apribojimai planuojamai teritorijai nenustatomi.

**3.3. Teritorijos aplinkos tvarkymo programa:** Įgyvendinus planuojamus sprendinius aplinkos kokybė pagerės. Aplinkosauginiu požiūriu bus pagerinta inžinerinės infrastruktūros naudojimo tvarka. Pateikti sprendiniai atitinka galiojančias higienos normas ir reikalavimus. Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti ūkinę veiklą aplinkos biologinės taršos aspektu planuojamoje teritorijose nėra aktuali, čia nėra potencialių biologinės taršos objektų, planuojama naujai išvystyti inžinerinę infrastruktūrą.

**Inžineriniai tinklai:** Inžineriniai tinklai bus projektuojami pagal tinklus eksploatuojančių įmonių prisijungimo sąlygas. Planuojamų žemės sklypų sprendinių įgyvendinimui reikalingą inžinerinę infrastruktūrą žemės sklypo savininkai spręs savo lėšomis.

**Vandentiekio tinklai.** Planuojamoje teritorijoje yra esami vandentiekio tinklai. Teritorijos aprūpinimas vandeniu numatomas nuo esamų vandentiekio tinklų esančių Sausdravo ir Alanto gatvėse. Planuojamas vandentiekio tinklų pajungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, gavus technines sąlygas prisijungimui prie esamų vandentiekio tinklų. Planavimo dokumentus derinti su UAB „Plungės vandenys“.

**Nuotekų tinklai.** Planuojamoje teritorijoje yra esami buitinių nuotekų tinklai. Buitinių nuotekų nuvedimą iš planuojamos teritorijos numatomas į esamus buitinių nuotekų tinklus esančius Sausdravo ir Alanto gatvėse. Planuojamas buitinių nuotekų tinklų pajungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, gavus technines sąlygas prisijungimui prie esamų buitinių nuotekų tinklų. Planavimo dokumentus derinti su UAB „Plungės vandenys“.

**Lietaus nuotėkų surinkimas.** Planuojamoje teritorijoje yra esami lietaus nuotėkų tinklai. Lietaus nuotėkų nuvedimas iš planuojamos teritorijos numatomas į esamus lietaus nuotėkų tinklus esančius Sausdravo ir Alanto gatvėse. Paviršinės lietaus nuotekos sprendžiamos techninio projekto rengimo

---



metu projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, apskaičiuojant paviršinių nuotekų projektinį srautą ir kt., vadovaujantis STR 2.07.01:2003. „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“, (STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas). Darbai atliekami detaliojo plano iniciatoriaus lėšomis.

**Elektros tiekimas.** Planuojamoje teritorijoje yra esami elektros tinklai. Planuojamoje teritorijoje yra esama modulinė transformatorinė TR-37. Planuojamas elektros tinklų pajungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, gavus technines sąlygas prisijungimui prie esamų skirstomųjų elektros tinklų.

**Ryšiai.** Planuojamoje teritorijoje yra esami ryšių tinklai. Ryšių tinklų pajungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, gavus technines sąlygas prisijungimui prie esamų ryšių tinklų.

**Šildymas.** Planuojamoje teritorijoje yra esami šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklai. Pagal Plungės rajono Šilumos ūkio specialiojo plano keitimo sprendinius planuojama teritorija patenka į išvystytą centralizuoto šilumos tiekimo zoną. Planuojamoje teritorijoje galimas alternatyvus šildymas - elektriniais prietaisais, geoterminis, saulės energija ar kitas ekologiškesnis kuras. Pastatų šildymas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu.

**Pastaba:** inžinerinių komunikacijų koridorių ribose numatytos inžinerinių tinklų trasos preliminarios (rekomendacinio pobūdžio) ir tikslinamos bei sprendžiamos techninių projektų rengimo metu.

**Gaisrinė sauga:** Gaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Galimų išorės gaisrų gesinimui numatomas vanduo galės būti imamas iš artimiausio vandens hidranto, esančių Sausdravo gatvėje ir papildomai planuojamų hidrantų planuojamoje teritorijoje. Hidrantai planuojamoje teritorijoje projektuojami rengiant vandentiekio tinklų techninį projektą, jų išdėstymas gali būti tikslinamas pagal techniniam projektui išduotas prisijungimo sąlygas.

Rengiant statinių techninius projektus privaloma įvertinti gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimus, išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų, numatyti įvažiuojamus į planuojamą teritoriją pakankamo pločio įvažiuoti gaisrinei technikai. Rengiant techninius projektus būtina užtikrinti priešgaisrinių ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonių privažiavimą pakankamo pločio (ne mažesnis kaip 3,5 m.) ir aukščio iki pastatų planuojamoje teritorijoje, pagal Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus (patvirtintus Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338).

Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant techninį projektą, gavus technines sąlygas. Sklype statomų pastatų gaisrinė sauga, pagal pastatų paskirtis, turi atitikti STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“ bei Gaisrinės saugos normas teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintas LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312. Rengiant techninius projektus, vadovautis Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklėmis, patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2011 m. sausio 17 d. įsakymu Nr. 1-14, Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, patvirtinta Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338, bei kitais teisės aktais reglamentuojančiais gaisrinės saugos reikalavimus.

**Atliekos:** Atliekos (pagal atskiras jų rūšis) bus kaupiamos konteineriuose, talpyklose ir pagal sutartis su atliekų išvežėjais išvežamos į atliekų sąvartyną. Konteinerių ar talpyklų aikštelės turi būti padengtos vandeniui nelaidžia danga. Aikštelės paviršiaus nuolydis turi būti ne didesnis kaip 10 procentų. Atliekų tvarkymas vykdomas vadovaujantis LR Atliekų tvarkymo įstatymu Nr. VIII-787 (aktualia redakcija).

**Susisiekimai:** Planuojama teritorija yra šalia valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr. 3201 Truikiai–Prūsaliai (Dariaus ir Girėno g.(A) B kat. RL-30 m.). Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 18 straipsnio nuostata, rajoniniam keliui taikoma apsaugos zona –

---

žemės juosta po 20 metrų į abi puses nuo kelio briaunų. Planuojama teritorija integruota į Plungės miesto susisiekimo tinklą.

Patekimas į planuojamą teritoriją, žemės sklypus Nr. 1, 2, galimas iš Sausdravo gatvės, žemės sklypą Nr. 3 galimas iš Sausdravo bei Alanto gatvių, žemės sklypą Nr. 4 galimas iš Alanto gatvės bei projektuojamos D kat gatvės, žemės sklypus Nr. 7, 8, 9 galimas iš projektuojamos D kat gatvės.

Projektuojamos D kat gatvės RL-15 m, esamų D kat. Sausdravo ir Alanto gatvių RL sutampa su planuojamų bei gretimų žemės sklypų ribomis.

### **3.4. Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas:**

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu ir LRV patvirtintu 2004-08-18 nutarimu Nr. 967 „Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ detaliojo plano rengimo metu planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas ir/ar atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo bei vertinimas ir/ ar atranka strateginiam pasekmių aplinkai vertinimui atlikti neatliekama, kadangi planuojama ūkinė veikla neatitinka kriterijų, dėl kurių turi būti atliekamas vertinimas/atranka. Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos potencialių geologinės aplinkos taršos židinių žemėlapiu duomenimis gretimose teritorijose pavojingų veikiančių taršos objektų nėra.

Konkreči veikla šiuo detaliuoju nenustatoma, galima bet kuri kita ūkinė veikla, kuriai nenustatytos sanitarinės apsaugos zonos (toliau – SAZ). Norint vystyti komercinę veiklą, kuriai reikalinga nustatyti normatyvinę sanitarinę apsaugos zoną (toliau - SAZ), įstatymų nustatyta tvarka prieš rengiant techninį projektą arba jo rengimo metu būtina atlikti reikalingus vertinimus ir veiksmus, kad šios SAZ zonos būtų nustatytos specialiuoju planu, taip pat patikslintos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

### **3.5. Planuojamos ūkinės veiklos visuomenės sveikatai vertinimas:**

Vykdoma ūkinė veikla trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygų nepablogins. Neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai ir gyventojų sveikatai, gyventojų saugai, susisiekimui, nelaimingų atsitikimų rizikai, sveikatos priežiūrai ir socialinių paslaugų prieinamumui, gyventojų ir darbuotojų elgsenos ir gyvenamosios veiklos, vandens ir maisto kokybei neturės. Gerinama aplinka - planuojama veikla sudarys ilgalaikį teigiamą poveikį estetiniam vaizdai. Numatomas apželdinimas, kietųjų dangų ir šaligatvių įrengimas, teritorijos apšvietimas. Naujai statomi namai neturės neigiamos įtakos gretimuose sklypuose esančių statinių insoliacijai - detaliojame plane išlaikomi norminiai atstumai tarp statinių ir sklypo ribų.

Planuojama teritorija pietvakarinėje dalyje ribojasi su žemės sklypu Stoties g. 27A, Plungė, kad. Nr. 6854/8001:1, paskirtis - kita, naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, kuriame nutiestas geležinkelio kelias. Planuojama teritorija nepatenka į Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme (III skyrius 3 skirsnis) nustatytas geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonos ribas.

Žemės sklype Stoties g. 27A, Plungė, kad. Nr. 6854/8001:1, parengtas geležinkelio kelio „Antrojo kelio statyba ruože Plungė – Šateikiai“ projektas (toliau - Projektas), kuriam išduotas statybą leidžiantis dokumentas, ir kuriame nustatytos geležinkelio transporto keliamo triukšmo ir vibracijos taršos poveikio zonos.

Projekto poveikio aplinkai ir aplinkos apsaugos apraše apskaičiuoti triukšmo lygiai artimiausių gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje ir patalpų viduje (ištrauka iš Projekto Nr. 1 pridedama).

Siekiant užtikrinti HN 33:2011 reikalavimus Projekte numatytos triukšmo užtvaros ir demperiai ties planuojama teritorija (ištraukos iš Projekto Nr. 2, 3, 7 pridedamos).

Projekte nurodyta, kad „Remiantis dokumentu „Aplinkosauginių priemonių projektavimo, įdiegimo ir priežiūros rekomendacijos. Kelių eismo triukšmo mažinimas APR-T 10“ specialiai sodinant želdinius, galima sumažinti triukšmo lygį. 10 m pločio specialiai prie kelio sodintų želdinių (medžių ir krūmų) juosta triukšmo lygį gali sumažinti 4-8 dBA“. Tose gyvenamosiose aplinkose, kur buvo nustatytas viršnorminis triukšmo lygis, numatytos triukšmą mažinančios priemonės – želdinimas

---

tankia medžių ir krūmų juosta. Pagal Projekte pateiktus duomenis ties planuojama teritorija nenumatytas želdinimas tankia medžių ir krūmų juosta, tačiau atsižvelgiant į tai, kad planuojama teritorija yra geležinkelio transporto keliamo triukšmo ir vibracijos taršos poveikio zonoje (ištraukos Nr. 4, 5, 6 iš aplinkos triukšmo sklaidos žemėlapių su pažymėta planuojama teritorija pridedamos), šiuo detalioju planu planuojamuose komerciniuose žemės sklypuose Nr. 7, 8, 9 ties geležinkeliu privalomai įrengiama apželdinimo juosta bei triukšmo užtvaros ir numatomi statiniai, kuriems netaikomi triukšmo ribojimo reikalavimai. Šie komerciniai žemės sklypai tarnaus kaip triukšmą mažinanti priemonė giliau esantiems mokslo ir gyvenamosios naudojimo būdo žemės sklypams.

Papildomai visuomeninio ir gyvenamojo naudojimo būdų sklypų apsaugai nuo triukšmo pagal Alanto gatvę planuojamuose sklypuose privalomai įrengiama 10 m pločio apželdinimo juosta bei triukšmą mažinančios priemonės, užtikrinančios ne mažesnę kaip 10 dB garso slėgio sumažėjimą. Bendras apželdinimo ir triukšmo mažinančių priemonių įrengimo garso slėgio sumažinimas iki nustatytų reikalavimų pagrindžiamas garso slėgio modeliavimu pastatų techninių projektų rengimo metu vertinant tuo metu jau pastatytus/nepastatytus pastatus ir įrengtas/neįrengtas triukšmą mažinančias priemones kituose planuojamuose sklypuose.

Vertinant aplinkos triukšmo sklaidos žemėlapius, projektus su triukšmą mažinančiomis priemonėmis (2023 m. ir 2030 m.) nustatomos statinių statybos zonos, triukšmo užtvaros arba kitos triukšmą mažinančios priemonės bei numatomos želdinių juostos.

Atsižvelgiant į tai, kad dalis planuojamos teritorijos patenka į triukšmo zoną, kurioje ekvivalentinis garso slėgio lygis didesnis nei leistinumo ribose, žemės sklypuose Nr. 7 ir Nr. 8, nustatomos skirtingų reglamentų zonos (žr. Sprendinių brėžinys II etapas).

Šio detaliojo plano pagrindu suformuotuose sklypuose rengiant pastatų techninius projektus triukšmo sklaidos parametrai turi būti vertinami konkrečioje situacijoje, atsižvelgiant į planuojamuose ir besiribojančiuose žemės sklypuose pastatytus pastatus (esamus), įrengtą apželdinimą ir įrengtas garso sklaidos mažinimo priemones.

### **3.6. Planuojamos teritorijos atitikimas bendrojo plano sprendiniams:**

Pagal Plungės miesto bendrojo plano, patvirtinto Plungės rajono savivaldybės tarybos 2008 m. liepos 24 d. sprendimu Nr. T1-139 „Dėl Plungės rajono ir Plungės miesto teritorijų bendrųjų planų tvirtinimo“ planuojama teritorija patenka į komercinių objektų, gyvenamosios mažaaukštės, visuomeninės paskirties objektų ir į apsauginių želdinių teritorijas.

Detalusis planas rengiamas II etapais. Įgyvendinus visus šio detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo etapus viso bus suplanuoti 9 žemės sklypai. Šio rengiamo detaliojo plano sprendiniai, kuriais planuojama racionaliai performuoti žemės sklypus, nustatyti žemės sklypams leistinus užstatymo reglamentus, nustatyti naudojimo būdus, neprieštarauja Plungės miesto bendrojo plano sprendiniams.

Detaliojo plano vadovas

architektas Viktoras Katarskis