

Teritorijos, esančios už Saulėtekio gatvėje, Plungės m., tarp Saulėtekio g. 18 ir Saulėtekio g. 16, detaliojo plano, patvirtinto Plungės rajono savivaldybės tarybos 2013-12-19 sprendimu Nr. T1-296 2 punktu – keitimui rengti.

TVIRTINA:

Detaliojo plano iniciatoriai

D B ,
Ž B

Pagal 2023-06-08 įgaliojimą 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 sklypą (kadastrinis Nr. 6854/0022:37), esantį Plungės rajono savivaldybėje, Plungės m., Saulėtekio g. 18B į du 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. 1: plotas – 400 m² , 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 0,50 (nustatyta vadovaujantis Plungės miesto teritorijos bendrasis planas patvirtintas Plungės rajono savivaldybės tarybos 2024-11-28 sprendimu Nr. T1-289 „Dėl Plungės miesto bendrojo plano patvirtinimo“. **Žemės sklypas Nr. 01 patenka į planuojama teritoriją, tačiau nėra planuojamas.**

Sklypas Nr. 2: Sklypas formuojamas padalinus esamą sklypą, kuris yra įregistruotas nekilnojamojo turto registre: Plungė, Saulėtekio g. 18B (kad. Nr 6854/0022:37). Naujo sklypo plotas - 795 m². Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis - kita, žemės sklypo 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 – 31%, sklypo užstatymo intensyvumas 0,40 (nustatyta vadovaujantis Plungės miesto teritorijos bendrasis planas patvirtintas Plungės rajono savivaldybės tarybos 2024-11-28 sprendimu Nr. T1-289 „Dėl Plungės miesto bendrojo plano patvirtinimo“ ir STR 2.02.09:2005 „vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu).

Sklypas Nr. 3: Sklypas formuojamas padalinus esamą sklypą, kuris yra įregistruotas nekilnojamojo turto registre: Plungė, Saulėtekio g. 18B (kad. Nr 6854/0022:37). Naujo sklypo plotas - 825 m². Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis - kita, žemės sklypo 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 – 31%, sklypo užstatymo intensyvumas 0,40 (nustatyta vadovaujantis Plungės miesto teritorijos bendrasis planas patvirtintas Plungės rajono savivaldybės tarybos 2024-11-28 sprendimu Nr. T1-289 „Dėl Plungės miesto bendrojo plano patvirtinimo“ ir STR 2.02.09:2005 „vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu).

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 kompleksškai. 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.

Gretimųjų 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 prie Saulėtekio gatvės 15 esančio gaisrinio hidranto. Rengiant statinių projektus privaloma išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų. Atstumas iki Plungės VPGT – 3,5 kilometrų. Atstumas iki artimiausio 2 gr. atsparumo kaimyno pastato yra 5,36 m. 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).

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

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“

Neišlaikant atstumų tarp pastatų, įrengiamos priešgaisrinės užtvartos, gretimų sklypų savininkų sutikimai ir kiti būdai, kurie pasirenkami statybos projekto rengimo metu.

Inžineriniai tinklai

Detalioju planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie esamų centralizuotų inžinerinių tinklų esančių Saulėtekio gatvėje. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus – atstatyti. Susisiekimo ir inžinerinių koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

Vandentiekio tinklai

Numatoma jungtis prie esamų centralizuotų vandentiekio tinklų Saulėtekio gatvės. Preliminarus vandens kiekis – 1,6 m³/d, 480 m³/metus. Pajungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.

Nuotekų tinklai

Numatoma jungtis prie esamų centralizuotų buitinio nuotekų tinklų Saulėtekio gatvės. Preliminarus vandens kiekis – 1,6 m³/d, 480 m³/metus. Pajungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.

Lietaus nuotekos

Lietaus nuotekas numatoma nuvesti į artimiausią vandens telkinį arba infiltracinius šulinius sklypo ribose. Perspektyvoje atsiradus centralizuotiems lietaus nuotekų tinklams, numatoma pasijungti prie jų. Pajungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.

Šildymas

Numatomas: kietu kuru, dujomis ar elektra. Šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu. STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.

Melioracija - sklypai nemelioruoti.

Elektros tinklai – elektros tinklai įrengiami vadovaujantis 2023-08-08 Nr. REG289936 teritorijų planavimo sąlygomis. Pajungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.

Dujotiekio tinklai – dujotiekio tinklai įrengiami vadovaujantis 2023-08-08 Nr. REG289936 teritorijų planavimo sąlygomis. Pajungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.

Ryšių tinklai – numatyti perspektyviniai ryšių tinklai. Pajungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.

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);

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);

Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Sklypas Nr. 2

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Sklypas Nr. 3

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Servitutai

Sklypas Nr. 1

Servitutas Nr. 206, 207 Teisė tiesti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (Tarnaujantis daiktas) 57 m² sklype 01, plane pažymėtas indeksu "S1";

Servitutas Nr. 106, 107 Teisė tiesti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (Viešpataujantis daiktas) - 293 m² sklype 02, plane pažymėtas indeksu "S2" ir 214 m² sklype 03, plane pažymėtas indeksu "S3";

Sklypas Nr. 2

Servitutas Nr. 106, 107 Teisė tiesti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (Viešpataujantis daiktas) - 57 m² sklype 01, plane pažymėtas indeksu "S1" ir 214 m² sklype 03, plane pažymėtas indeksu "S3";

Servitutas Nr. 206, 207 Teisė tiesti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (Tarnaujantis daiktas) - 293 m² sklype 02, plane pažymėtas indeksu "S2"

Sklypas Nr. 3

Servitutas Nr. 106, 107 Teisė tiesti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (Viešpataujantis daiktas) - 57 m² sklype 01, plane pažymėtas indeksu "S1" ir 293 m² sklype 02, plane pažymėtas indeksu "S2"; Servitutas Nr. 206, 207 Teisė tiesti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (Tarnaujantis daiktas) - 214 m² sklype 03, plane pažymėtas indeksu "S"

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 pietinėje Plungės miesto dalyje. Norint nuvykti iš 01 ir 02 sklypų iki Senamiesčio aikštės reikia važiuoti iš Saulėtekio g., Kalniškių g., A. Jucio g. ir J. Tumo-Vaižganto g. (Atstumas 1190 metrų). Norint nuvykti iš 03 sklypo iki Senamiesčio aikštės reikia važiuoti 90 metrų Plungės rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančiu keliu (gatve) – Laisvės g. įvažiavimu tarp namų 63-67, (žemės sklypo unikalus Nr. 4400-6594-2549), pasukti į kairę Laisvės g., A. Jucio g. ir J. Tumo-Vaižganto g. (Atstumas 1050 metrų). Gatvės asfaltuotos, išskyrus Plungės rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančią kelią (gatvę), žemės sklypo unikalus Nr. 4400-6594-2549. Sklypams įvažiavimai formuojami iš Saulėtekio g. ir Laisvės g. Saulėtekio ir Laisvės gatvių atstumas tarp raudonųjų linijų ties pertvarkomomis teritorijomis kinta nuo 10 m. iki 12 m. važiuojamosios dalies plotis apie 6m. esama asfalto danga. Planuojamos teritorijos aplinkoje valstybinės, regioninės ar savivaldybės reikšmės inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo komunikacijų plėtra Bendrojo plano sprendiniuose nenumatoma. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose.

Saulėtekio gatvėje esamos įvažos vietą į formuojamą sklypą Nr. 2 būtina keisti, nes esama įvažą vakarinėje sklypo dalyje trukdo optimaliai išdėstyti funkcines zonas. Rytinėje sklypo pusėje numatoma įrengti automobilių stovėjimo vietas. Pagrindiniai langai ir terasa projektuojami vakarinėje pusėje, siekiant maksimaliai išnaudoti natūralią šviesą ir sukurti jaukią gyvenamąją aplinką. Dabartinė įvažą reikėtų, kad gyventojai, būdami terasoje, matytų ne žaliąją erdvę, o automobilių stovėjimo aikštelę, kas mažintų gyvenimo kokybę. Keičiant įvažos vietą, užtikrinamas geresnis teritorijos funkcionalumas ir estetinė vertė.

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 vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 – 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
