

## 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:**

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje. Rengiamas detalusis planas, kurio tikslai – valstybinės reikšmės miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis, pritaikant visuomenės poreikiams ir rekreacijos naudojimui; detalizuojant bendrojo ir specialiojo planų sprendinius pakeisti planuojamos teritorijos naudojimo reglamento reikalavimus (keičiant žemės sklypo naudojimo paskirti ir būdą), neprieštaraujant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams, bei Teritorijų planavimo įstatymo 4 straipsnio 4 dalyje nurodytų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams. Planuojama ūkinė veikla – stovyklavietės įrengimas ir eksploatacija.

Planuojamas sklypas patenka į valstybinių miškų ribas, tačiau vadovaujantis 2023 m. spalio 4 d. potvarkiu Nr. PE-296 „Dėl vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento rengimo pradžios ir tikslų“ ir LR miškų įstatymo 11 str. Nuostatomis, planuojamoje teritorijoje miško žemę numatoma pakeisti kitomis naudmenomis (išsamiau skaityti skyriuje želdiniai).

### **Sklypai:**

**Sklypas Nr. 01:** plotas – 16841 m<sup>2</sup>, sklype išskiriamos A (plotas – 18526 m<sup>2</sup>) ir B (plotas – 115 m<sup>2</sup>) dalys. Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA); žemės naudojimo paskirtis – kita (KT); naudojimo būdai: A dalyje – rekreacinės teritorijos (R), B dalyje – susisiektimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). Sklypo A dalyje numatoma statyti ne daugiau kaip 1 aukšto su mansarda II grupės nesudėtingus statinius\*, ne aukštesnius kaip 8,5 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 12 proc., bet ne daugiau kaip 2000 m<sup>2</sup>, sklypo užstatymo intensyvumas – 0.1. Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (statinių skaičius ir išsidėstymas sklype sprendžiamas techninio projekto rengimo metu).

**\*Sklype gali būti įrengiami mažieji kraštovaizdžio architektūros statiniai, rekreaciniai statiniai ir įrenginiai, vietos palapinėms statyti, laužavietės, automobilių stovėjimo aikštelės, sudaromos sąlygos ruošti maistą, tenkinti higienos poreikius, surinkti atliekas, organizuoti poilsį; turistų aptarnavimo ir stovyklavietės priežiūros reikmėms gali būti statomi II grupės nesudėtingi statiniai su maistui ruošti, higienos poreikiams tenkinti, turistiniam inventoriui laikyti ir stovyklavietei prižiūrėti skirtomis patalpomis;**

**\*Statybos zonos dalyje patenkančioje į vandens apsaugos juostą pastatų statyba negalima. Apsaugos juostoje gali būti statomi - informaciniai ženklai, stendai, pėsčiųjų takai, apžvalgos aikštelės ir su Žemaitijos nacionalinio parko steigimo tikslais susiję statiniai.**

Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų atitinka reikalavimus, nustatytus reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede, reglamento STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 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. Statinių statyba sklypuose galima tik iškelus esamus inžinerinius tinklus,

patenkančius į statybos zoną (sprendžiama techninio projekto metu).

Detaliajame plane nustatyti užstatymo reglamentai neviršija aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentuose bei teisės aktuose nustatytų.

Sklypų užstatymo reglamentai nustatyti vadovaujantis 2018-07-26 Plungės rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T1-150 patvirtinto Plungės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo, 2024-03-28 Plungės rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T1-74 patvirtinto Plungės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo, 2014-10-22 LR Vyriausybės nutarimu Nr. 1148 patvirtinto Žemaitijos nacionalinio parko planavimo schemos (ribų ir tvarkymo planų), LR Vyriausybės 1997-11-24 nutarimu Nr. 1273 patvirtintais Žemaitijos Nacionalinio parko nuostatais (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2023 m. liepos 12d. nutarimo Nr. 562 redakcija), Gamtinio karkaso nuostatais (LR AM 2010-07-16 įsakymas Nr. D1-624) bei Teritorijų planavimo normomis (LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-7).

***Ištrauka iš 2018-07-26 Plungės rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T1-150 patvirtinto Plungės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo, žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio***



Planuojama teritorija

<p><b>ŽEMĖS ŪKIO TERITORIJŲ ZONA</b></p> <p><b>II-NP</b> Žemaitijos nacionalinio parko zona (joje esančios žemės ūkio naudmenos)</p> <p>Rekreacinių miškų zonos</p> <p><b>VANDENŲ ZONA</b></p> <p>Valstybinės reikšmės vandens telkiniai</p> <p><b>SAUGOMOS TERITORIJOS</b></p> <p>Parkai</p> <p>NATURA 2000 teritorijos</p> <p>3.1 Buveinių apsaugai svarbios teritorijos</p> <p>3.1f Paukščių apsaugai svarbios teritorijos</p> <p>2.1 Draustiniai</p>		<p><b>GAMTINIS KARKASAS</b></p> <p>GAMTINIO KARKASO DALYS</p> <p>Geoekologinės takoskyros</p> <p>Nacionalinės svarbos (T1)</p> <p>1.2 Žemaitijos nacionalinis parkas</p> <p>2.29 Platelių kraštovaizdžio draustinis</p> <p>2.30 Platelių urbanistinis draustinis</p>
<p>2.1. II-NP</p>	<p><b>Žemaitijos nacionalinio parko zona (joje esančios žemės ūkio naudmenos).</b> Žemaitijos nacionalinio parko teritorija, kurioje ūkinę veiklą reglamentuoja parko nuostatai. Vytisaušės patvirtintos Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos ir individualūs apsaugos reglamentai.</p> <p><b>Funkcinis prioritetasis:</b>                      išsaugoti miškus – M;                      išsaugoti žemės ūkio – Z1;                      intensyvi rekreacija – Rf;                      ekstenyvi rekreacija – Rg;                      renovacija (patalikoje) urbanizacija – Ur.</p> <p><b>Teritorijų naudojimo tipai:</b>                      Dominuojantis – neužstatoma žemės ūkio teritorija (ZŪ);                      Papildantis – rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija (ZŪf); gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV); naudingųjų iškasenų teritorija (N); išvairinė infrastruktūros teritorija (TK); išvairinės infrastruktūros koridorius (T1).</p>	<p><b>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis:</b>                      Dominuojanti – žemės ūkio paskirties žemė (Z);                      Papildanti – miškų ūkio paskirties žemė (M); kitos paskirties žemė (KT), konservacinės paskirties žemė (C), vandens ūkio paskirties žemė (H).</p> <p>Zonos pagrindinės funkcijos – vertingų gamtinių kompleksų, ir objektų apsauga ir tausojantis naudojimas. Jėga numatomas statybų ribojimas bei atitinkamas tvarkymo režimas pagal specialiojo planavimo dokumentus.</p> <p>Statyba galima tik tose vietose, kur tai numato nacionalinio parko planavimo schemos sprendiniai. Vadovaujantis parko planavimo schemos sprendiniais, ūkinio pritaikymo teritorijose galima tausojanti miškų ūkio ir žemės ūkio veikla, rekreacinės teritorijos – intensyvi ir ekstenyvi rekreacinė veikla, gyvenamosiose vietovėse – gyvenamųjų ir kitų pastatų statyba. Rekomenduojamas tausojantis ir ekologiškas ūkininkavimas.</p> <p>Esamos užstatytų teritorijų struktūroje gali būti pildomi šie teritorijų pildymo būdai: saugojimas, modernizavimas.</p> <p>Ekstenyvi žemės ūkio veikla teritorijose su patenkinamos ūkinės vertės dirvožemiais.</p>

***Bendrieji teritorijų naudojimo ir tvarkymo reglamentai:***



Planuojama teritorija yra Žemaitijos nacionalinio parko zonoje, kurioje veiklą reglamentuoja parko nuostatai, Vyriausybės patvirtintos Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos ir individualūs apsaugos reglamentai.

**Funkcinis prioritetas:** tausojantis miškų ūkis – Mt; tausojantis žemės ūkis – Zt; intensyvi rekreacija – Ri; ekstensyvi rekreacija – Re; renovacinė (palaikomoji) urbanizacija – Ur.

**Teritorijų naudojimo tipai:** dominuojantis – neužstatoma žemės ūkio teritorija (ZN), papildantis – rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija (ZR), naudingųjų iškasenų teritorija (NI), Inžinerinė infrastruktūros teritorija (TK), inžinerinės infrastruktūros koridorius (TI).

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis:** dominuojanti – žemės ūkio paskirties žemė (Z); papildanti – miškų ūkio paskirties žemė (M), kitos paskirties žemė (KT), konservacinės paskirties žemė (C), vandens ūkio paskirties žemė (H).

Ekstensyvi žemės ūkio veikla teritorijose su patenkinamos ūkinės vertės dirvožemiais.

Esamose užstatytų teritorijų struktūrose gali būti plėtojami šie teritorijų plėtojimo būdai: saugojimas, modernizavimas.

**Ištrauka iš 2024-03-28 Plungės rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T1-74 patvirtinto Plungės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo pagrindinio brėžinio**



Planuojama teritorija

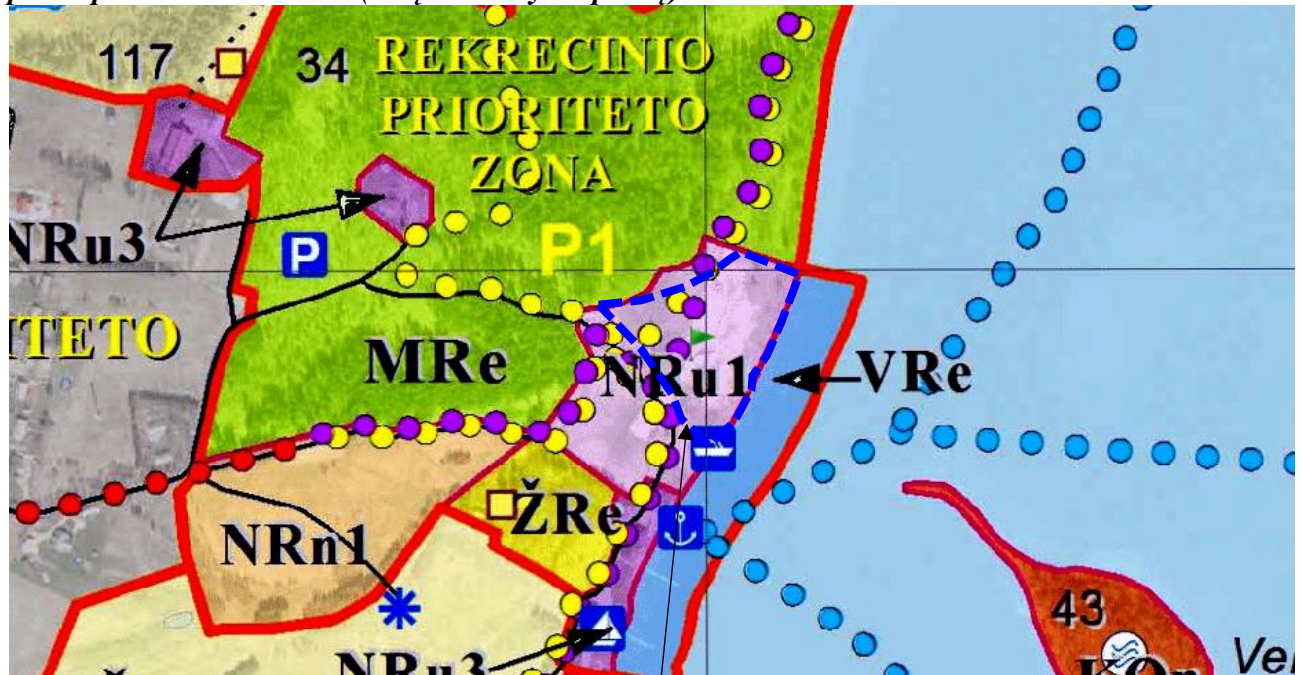
<b>K-1</b>	<b>Kitos zonos</b>	<b>NATURA 2000 teritorijos</b>
	Žemaitijos nacionalinio parko zona	Buveinių apsaugai svarbi teritorija ir pavadinimas brėžinyje
<b>Žemaitijos nacionalinis p.</b>	<b>Saugomos teritorijos</b>	<b>Plinkšų miškas</b>
	Kompleksinių saugomų teritorijų riba ir pavadinimas brėžinyje	Paukščių apsaugai svarbi teritorija ir pavadinimas brėžinyje
		<b>Miškai</b> (Valstybinės miškų tarnyba prie Aplinkos ministerijos DB)
		Miškai

Funkcinės zonos pavadinimas ir indeksas erdvinių dokumentų specifikacijoje	Funkcinės zonos numeris brėžinyje ir spaulbinis žymėjimas	Kraštovaizdžio tvarkymo zonos indeksas	Kraštovaizdžio tvarkymo zonos plotas (ha)	Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys	Galimi žemės naudojimo būdai	Minimalus sklypo plotas (ha): užstatytoje teritorijoje / neužstatytoje teritorijoje	Igyvendinimo prioritetai	Privatomieji tekstiniai reikalavimai
<b>KITOS SPECIFINĖS ZONOS</b>								
<b>Kita specifinė saugomos teritorijos zona (K_F)</b>								
	<b>K-1</b>	-	-	-	Galloja Žemaitijos nacionalinio parko tvarkymo plano reikalavimai	2	S1; A1; A3; A4; A5; A6; U5	
	<b>K-2</b>	-	-	-	Galloja Salantų regioninio parko tvarkymo plano reikalavimai	2	S1; A1; A3; A4; A5; A6; A7; I4	

Planuojama teritorija patenka į saugomos teritorijos zoną, kuri tvarkoma pagal Žemaitijos nacionalinio parko tvarkymo planą.

Planuojama teritorija yra Žemaitijos nacionaliniame parke (PAST), planuojamos teritorijos vakaruose yra Platelių kraštovaizdžio draustinis, kuriame yra hidrografinis gamtos paveldo objektas – Platelių ežero salos: Briedsalė. Veršio, Pilies. Planuojama teritorija į draustinio ribas nepatenka. Planuojama teritorija patenka į miško žemę.

*Ištrauka iš 2014-10-22 LR Vyriausybės nutarimu Nr. 1148 patvirtinto Žemaitijos nacionalinio parko planavimo schemas (ribų ir tvarkymo planų)*



Planuojama teritorija

#### Urbanizuotos rekreacinės aplinkos KTZ

**NRu1** Intensityvaus pritaikymo stovyklaviečių (turistinių stovyklų) pozonė

••••• Automobilų ir dviračių turizmo trasos

••••• Dviračių turizmo trasos

Vadovaujantis Žemaitijos nacionalinio parko planavimo schema, planuojama teritorija yra rekreacinio prioriteto zonoje, intensyvaus pritaikymo stovyklaviečių (turistinių stovyklų) pozonėje.

REKREACINIO NAUDOJIMO KRYPTYS IR PRIEMONĖS: Platelių didžiojoje rekreacinio funkcinio prioriteto zonoje – plėtoti pažintiniam turizmui ir trumpalaikiam poilsiui reikalingą įrangą, formuoti rekreacinius želdinius ir ekstensyvaus rekreacinio pritaikymo miško parkus; gali būti įrengiamos papildomos jachtų ir turistinių laivų prieplaukos;

Urbanizuotos rekreacinės aplinkos kraštovaizdžio tvarkymo zonoje išskiriamos **intensityvaus pritaikymo stovyklaviečių (NRu1)**, kempingų (NRu2) ir rekreacinių pastatų bei kompleksų (NRu3) pozonės;

Intensityvaus pritaikymo (urbanizuojamų) stovyklaviečių pozonė (**NRu1**) – poilsiui su nakvyne palapinėse skirta teritorija, kurioje gali būti įrengiami mažieji kraštovaizdžio architektūros statiniai, rekreaciniai statiniai ir įrenginiai, vietos palapinėms statyti, laužavietės, automobilių stovėjimo aikštelės, sudaromos sąlygos ruošti maistą, tenkinti higienos poreikius, surinkti atliekas, organizuoti poilsį; turistų aptarnavimo ir stovyklavietės priežiūros reikmėms gali būti statomi II grupės nesudėtingi statiniai su maistui ruošti, higienos poreikiams tenkinti, turistiniam inventoriui laikyti ir stovyklavietei prižiūrėti skirtomis patalpomis;

Detaliajame plane nustatyti užstatymo reglamentai neviršija aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentuose bei teisės aktuose nustatytų.

***Architektūriniai reikalavimai:***

- Vadovautis Žemaitijos nacionalinio parko direkcijos išduotomis projektavimo sąlygomis;
- Vadovautis LR Vyriausybės 1997-11-24 nutarimu Nr. 1273 patvirtintais Žemaitijos Nacionalinio parko nuostatais (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2023 m. liepos 12d. nutarimo Nr. 562 redakcija):
  - Kai žemės sklypo plotas didesnis kaip 31 aras (iki 2 ha), pastatais užstatomas žemės plotas – iki 12 proc., bet ne daugiau kaip 2000 m<sup>2</sup>.
  - Rekreaciniai pastatai statomi rekreacinio ir kito (gyvenamosios paskirties) funkcinio prioriteto zonose. Statant rekreacinius pastatus, taikomi Nuostatų 12 punkto reikalavimai stogų ir sienų spalvai, medžiagoms, stogų formai, pastatų aukštis negali būti didesnis kaip 10 m (skaičiuojama nuo visų pastato kampų žemės paviršių altitudžių aritmetinio vidurkio iki stogo kraigo aukščiausio taško), išskyrus atvejus, kai nacionalinio parko planavimo schemas (ribų ir tvarkymo planų) sprendiniuose nustatyta kitaip.
  - Atokvėpio vietose, poilsiavietėse ir stovyklavietėse statomos pavėsinės žmonėms ir (ar) daiktams pridengti nuo kritulių ir saulės įrengiamos be patalpų ir palėpės. Pavėsinės gali būti statomos su stogu ant stulpų arba su ne daugiau kaip trimis išorinėmis sienomis. Pavėsinių spalva – natūrali medžio arba ruda, juoda, pilka, žalia. Pavėsinių aukštis – iki 5 m (skaičiuojama nuo visų pastato kampų žemės paviršių altitudžių aritmetinio vidurkio iki stogo kraigo aukščiausio taško), pavėsinės plotas – ne didesnis kaip 60 m<sup>2</sup>.
  - Stoginės statomos vadovaujantis šiais reikalavimais:
    1. Stoginė – stačiakampio plano (pločio ir ilgio santykis 1:2–3). Stogai – dvišlaičiai.
    2. Stoginės dengiamos beasbesčiu šiferiu, neblizgia skarda; gali būti dengiamos tradicinėmis dangomis: malksnomis, skiedromis, nendrėmis, šiaudais.
    3. Stoginių statybos ir apdailos medžiaga – mediena, apdirbta tradicinėmis medžio apdirbimo technologijomis (pjauti, tašyti, netekinti rąstai; tipinių formų apdailos lentos). Stoginių spalva – tamsių atspalvių (ruda, pilka, žalia) arba natūrali medžio.
  - Projektuojant didesnes kaip 500 m<sup>2</sup> automobilių stovėjimo aikšteles, numatomos želdinių juostos, skaidančios aikštelę ne didesnėmis kaip 500 m<sup>2</sup> dalimis, išsaugomi želdiniai.
  - Tvarkant nacionalinio parko rekreacinio funkcinio prioriteto zonas, didinama kraštovaizdžio estetinė vertė, gerinamos vietovės eksponavimo galimybės, formuojami nauji ar pertvarkomi želdiniai, įgyvendinamos reginių formavimo, medynų atsparumo rekreacinei apkrovai didinimo priemonės, įrengiami paplūdimiai, poilsiu pritaikomos pakrantės. Draudžiama bloginti rekreacinių išteklių kokybę, mažinti kraštovaizdžio estetinę vertę, projektuoti ir statyti, įrengti ar plėsti su rekreacija ir apgyvendinimo paslaugų teikimu nesusijusius statinius, išskyrus gyvenamosios ir visuomeninės paskirties žemės kraštovaizdžio tvarkymo zonas. Statant naujus rekreacinius pastatus ar jų kompleksus, taikomi Nuostatų 15 punkte numatyti reikalavimai.
  - Statant naujus ar rekonstruojant esamus rekreacinius pastatus, rekomenduojama (jeigu pagal Architektūros įstatymą neprivaloma) rengti architektūrinius konkursus geriausiai pastato architektūrinei idėjai išreikšti.
  - Neurbanizuojamose rekreacinėse teritorijose gali būti įrengiamos tik atokvėpio vietos, poilsiavietės, stovyklavietės.

***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 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 – stovyklavietės įrengimas 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 aplinkai:***

Planuojama teritorija yra Žemaitijos nacionaliniame parke, todėl sklypui galioja esama įregistruota specialioji žemės naudojimo sąlyga – Valstybiniai parkai (V-23). Vadovaujantis LR saugomų teritorijų įstatymo (toliau – Įstatymas) 13 str. 2 p., valstybiniuose parkuose draudžiama arba ribojama veikla, galinti pakenkti jų kraštovaizdžiui, gamtos ir nekilnojamoms kultūros vertybėms, taip pat gamtiniams rekreaciniams ištekliams, juose negali būti statomi vizualinę taršą sukeltantys statiniai, sodinami želdiniai, užstojantys istorinę, kultūrinę ir estetinę vertę turinčias panoramas.

Rytuose planuojama teritorija ribojasi su Platelių ežeru. Ežero pakrantės apsaugos juosta ir apsaugos zona patenka į planuojamo sklypo ribas. Vadovaujantis Aplinkos ministro įsakymo „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001-11-7 įsakymo Nr. 540 „Dėl Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo“ 1 2.2 papunkčio nuostatomis, paviršinio vandens telkinio apsaugos zonos negali būti koreguojamos ar tikslinamos ir turi būti paliekamos tokios pat, kaip patvirtintame detalijame plane, kol teisės aktų nustatyta tvarka nėra patvirtintas žemėlapis ir (ar) schema, kuriuose nustatomos paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos. Šiuo atveju, planuojamai teritorijai nebuvo rengtas detalusis ar kiti Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 6 straipsnio 1 dalies 6 punkte nurodyti planai, todėl vadovujamasi Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašu, taikant 50 m pakrantės apsaugos juostą ir 500 m pakrantės apsaugos zoną.

Į rytus nuo planuojamos teritorijos yra Platelių kraštovaizdžio draustinis, tačiau planuojama teritorija į draustinių ribas nepatenka, be to rengiamu projektu nenumatoma tarši ar kita veikla galinti turėti neigiamos įtakos gamtinei aplinkai.

Planuojama teritorija patenka į valstybinės reikšmės miškų ribas, tačiau vadovaujantis LR miškų įstatymo 11 str., miško žemę planuojamoje teritorijoje numatoma paversti kitomis naudmenomis.

Pietvakarinė planuojamos teritorijos dalis ribojasi su C kategorijos gatve, tačiau planuojamoje teritorijoje nenumatoma gyvenamoji ar ilgalaikio poilsio pastatų statyba. Rengiamu projektu numatomas stovyklavietės įrengimas su reikalinga infrastruktūra. Jei planuojamoje aplinkoje triukšmo lygis neatitinka HN 33:2011 reikalavimų, rengiant pastatų techninius projektus sklypo savininkai įsipareigoja numatyti ir įrengti kompensacines priemones, mažinančias triukšmo lygį – numatyti medžių sodinimą, numatyti geresnes akustines savybes turinčius langus, numatyti pastatų akustinio komforto klasę, įvertinant kelio keliamą triukšmą.

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 2.02.02:2004). Pastatai projektuojami vadovaujantis STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklėmis ir kitais galiojančiais teisės aktais.

Planuojamoje teritorijoje išoriniam gaisrų gesinimui priešgaisrinio vandens paėmimas numatomas iš šalia esančio Platelių ežero (atstumas iki 50 m). Numatoma, kad techninio projekto



rengimo metu bus užtikrinama galimybė prie planuojamų statinių ir gaisrinio hidranto privažuoti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams, suplanuota ir įrengta 12x12 m apsisukimo aikštelė. Gaisro plitimas į gretimus statinius ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (priešgaisrinius atstumus) - konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose (Zin., 2010, Nr. 146-7510; 2011, Nr. 23-1137) ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Jei esami ir planuojami hidrantai neatitiks STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ 374 p. nuostatų, sklypų ribose bus įrengiami rezervuarai su privažiavimais prie jų ir vandens paėmimo vietomis. Tikslios rezervuarų vietos bus numatomos rengiant techninį (-ius) projektą (-us).

Į sklypus patekimas numatomas iš C kat. Ežero g. Artimiausia gaisrinė stotis – už 1.5 km, adresu Žemaitės g. 5, Plateliai.

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 privažuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

### ***Inžineriniai tinklai:***

Planuojamoje teritorijoje numatomi vietiniai inžineriniai tinklai, kurių tiksli vieta sprendžiama techninio projekto 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). Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu. Atsiradus galimybei galimas prisijungimas prie centralizuotų tinklų.

- **Vandentiekio tinklai:** vandenį numatoma tiekti iš sklypo Nr. 01A dalyje planuojamo artezinio vandens gręžinio, kuris tieks mažiau nei 10 m<sup>3</sup> vandens per parą, vadovaujantis LAND 4-99 „Požeminio vandens gavybos, monitoringo ir žemės gelmių tiriamųjų geologinių gręžinių projektavimo, įrengimo, konservavimo ir likvidavimo tvarkos aprašas“ ir Požeminių vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašu, turi būti nustatoma 5 m apsaugos zona, kurios paskirtis – apsaugoti vandeningus sluoksnius nuo galimos taršos. Preliminarus vandens kiekis planuojamoje teritorijoje bus iki 10 m<sup>3</sup>/d, 3000 m<sup>3</sup>/metus (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas). Artezinio gręžinio vieta bus sprendžiama techninio projekto rengimo metu, nepažeidžiant nustatytų teisės aktų reikalavimų.
- **Nuotekų tinklai:** buitines nuotekas numatoma nuvesti į planuojamą uždaro tipo biologinio valymo įrenginį sklypo Nr. 01A, kurio našumas iki 10 m<sup>3</sup>/parą. Išvalytas nuotekų vanduo iki leidžiamų teršalų koncentracijų išleidžiamas į sklypo dalyje planuojamą vandens telkinį arba Platelių ežerą (sprendžiama techninio projekto metu). Perteklinis išvalytas vanduo pagal atskiras sutartis išvežamas į nuotekas tvarkančią įmonę. Preliminarus nuotekų kiekis iki 10 m<sup>3</sup>/d, 3000 m<sup>3</sup>/metus (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas). Buitinių nuotekų valymo įrenginių vieta bus sprendžiama techninio projekto rengimo metu, nepažeidžiant nustatytų teisės aktų reikalavimų.
- **Lietaus nuotekų tinklai:** lietaus nuotekos bus nuvedamos į infiltracinius šulinius, planuojamus sklypo ribose.
- **Elektros tinklai:** prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Ryšių tinklai:** prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Dujotiekis:** nenumatoma.
- **Šildymas:** Šildymo poreikis ir būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.

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

Vadovaujantis VĮ Registrų centro duomenimis, planuojamiems sklypams taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis).

Valstybinės reikšmės rajoninis kelias Nr. 3202 Paušniai-Plateliai, 2014 m. buvo perduotas Plungės rajono savivaldybei, vadovaujantis VĮ Registrų centro duomenimis, Ežero g. yra aptarnaujanti (C kat.) gatvė, kuriai kelio apsaugos zona netaikoma, todėl planuojamo žemės sklypo nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė įregistruota SZNS kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – NAIKINAMA.

Vadovaujantis 2023 m. spalio 4 d. potvarkiu Nr. PE-296 „Dėl vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento rengimo pradžios ir tikslų“ ir LR miškų įstatymo 11 str. Nuostatomis, planuojamoje teritorijoje miško žemę numatoma pakeisti kitomis naudmenomis, todėl įregistruota SZNS miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) – NAIKINAMA.

**Sklypas Nr. 01:**

- V-23. Valstybiniai parkai - 18641 m<sup>2</sup>
- VI-7. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos - 18641 m<sup>2</sup>
- VI-8. Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos - 993 m<sup>2</sup>

*Specialiosios žemės naudojimo sąlygos tikslinamos kadastrinių matavimų metu.*

**Servitutai:**

Detalioju planu lieka galioti esamas įregistruotas kelio servitutas, patikslinamas pagal faktinę situaciją bei suplanuojami kelio servitutai ir servitutai inžinerinių komunikacijų tiesimui, aptarnavimui ir naudojimui sklypo 01B dalyje, patenkančioje į gatvės raudonąsias linijas.

**Sklypas Nr. 01:**

- Kelio servitutas **S1** - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) - 419 m<sup>2</sup> (esamas - tikslinamas)
- Kelio servitutas **S2** - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas, kodas - 215) - 115 m<sup>2</sup>
- Servitutas **S2** - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas - 222) - 115 m<sup>2</sup>

*Servitutai tikslinami kadastrinių matavimų metu.*

**Atliekos:**

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

**Susisiekimas:**

Planuojama teritorija yra Medsėdžių kaime, Plungės rajone, ribojasi su Platelių kaimu. Susisiekimo sistema esama: į teritoriją patenkama esama nuovaža iš C kat. gatvės. Vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2011 „gatvės. Bendrieji reikalavimai“ IX skyriaus 33 p., minimalus atstumas tarp C kat. gatvės raudonųjų linijų – 20 m, eismo juostų plotis - 3 m.

Sklypo 01B dalyje, patenkančioje į gatvės raudonąsias linijas išskiriama kita reglamentinė zona – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) bei nustatomi servitutai **S2** - 222, 215.

Detalioju planu lieka galioti esamas įregistruotas kelio servitutas **S1** esamam dviračių takui, servitutas patikslinamas pagal faktinę situaciją.



Automobilių parkavimas numatomas sklypo 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.

#### **Želdiniai:**

Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų nustatymo tvarkos aprašu, mažiausias želdynams priskiriamas plotas rekreacinių teritorijų sklypuose, esančiuose gamtinio karkaso teritorijose – 50 %. 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.

Planuojamas sklypas patenka į valstybinių miškų ribas, tačiau vadovaujantis 2023 m. spalio 4 d. potvarkiu Nr. PE-296 „Dėl vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento rengimo pradžios ir tikslų“ ir LR miškų įstatymo 11 str. Nuostatomis, planuojamoje teritorijoje miško žemę numatoma pakeisti kitomis naudmenomis.

Vadovaujantis LR miškų įstatymo 11 str. 3 p., **valstybiniuose parkuose, draustiniuose, biosferos rezervatuose ir biosferos poligonuose esančią miško žemę paversti kitomis naudmenomis leidžiama tik reikmėms, susijusioms su:**

1) šių saugomų teritorijų apsauga, tvarkymu, pritaikymu visuomenės poreikiams ir naudojimu rekreacijai, jeigu tai numatyta šių saugomų teritorijų specialiojo teritorijų planavimo dokumentuose ir neprieštaruja šių saugomų teritorijų nuostatomis;

3) šių saugomų teritorijų specialiojo teritorijų planavimo dokumentuose ar bendruosiuose planuose numatytą visuomeninės paskirties, bendrojo naudojimo ir atskirųjų želdynų teritorijų formavimu;

Vadovaujantis Įstatymo 11 str. 5 p., **miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis turi būti suplanuotas** vietovės lygmens bendruosiuose planuose arba specialiojo teritorijų planavimo dokumentuose, arba detaliuosiuose planuose, arba žemės valdos projektuose.

Vadovaujantis Įstatymo 11 str. 8 p., asmenys, inicijuojantys valstybinės miško žemės pavertimą kitomis naudmenomis, privalo į valstybės biudžetą sumokėti pinigine kompensacija, kurią sudaro kitomis naudmenomis paverčiamos miško žemės sklypo vertė rinkos kainomis, jame augančio medyno įveisimo ir išauginimo iki amžiaus, kurį šis medynas pasiekė pavertimo kitomis naudmenomis metu, išlaidos ir prarasto medienos prieaugio, kurį šis medynas sukauptų iki nustatyto pagrindinių kirtimų amžiaus, vertė nenukirto miško kainomis. Miško žemę paverčiant kitomis naudmenomis, išskyrus šio straipsnio 1 dalies 8 punkte numatytą atvejį, III grupės miškuose, mokama dvigubo dydžio pinigine kompensacija, II grupės miškuose – trigubo dydžio pinigine kompensacija.

Vadovaujantis **LR Vyriausybės 1997-11-24 nutarimu Nr. 1273 patvirtintais Žemaitijos Nacionalinio parko nuostatais (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2023 m. liepos 12d. nutarimo Nr. 562 redakcija)** Paukščių apsaugai svarbioje teritorijoje Žemaitijos nacionaliniame parke (kodas LTPLUB001) siekiant išsaugoti griežlės populiaciją ir vietovėje, atitinkančioje gamtinių buveinių 8 apsaugai svarbių teritorijų atrankos kriterijus, Žemaitijos nacionaliniame parke (kodas LTPLU0009), siekiant išsaugoti Europos Bendrijos svarbos rūšių – auksuotosios šaškytės (*Euphydrys aurinia*), baltamargės šaškytės (*Hypodryas maturna*), didžiojo auksinuko (*Lycaena dispar*), mažojo varpenio (*Botrychium simplex*) – populiacijas ir Europos Bendrijos svarbos natūralias pievų buveines – 6230 Rūšių turtingus briedgaurnus, 6410 Melvenynus, 6450 Aliuvines pievas, 6510 Šienaujamas mezofitų pievas, 6270 \*Rūšių turtingi smilgynus, negalima įveisti miško, trumpos rotacijos, taip pat svetimžemių medžių ir krūmų rūšių plantacinių želdinių.

#### **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“;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai, LRV 2013-12-18 nutarimas Nr. 1267;
- 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 saugotiniams želdiniams, LRV 2021-12-22 nutarimas Nr. 1101.

***Įsakymai (aktuali redakcija):***

- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašas, LR AM 2007-02-14 įsakymas Nr. D1-98;
- 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;

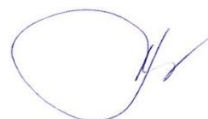
- Teritorijų planavimo erdvinį duomenų specifikacija, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-1009;
- Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-7;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-8;
- Paviršinių vandens telkinių tvarkymo reikalavimų 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;
- Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklės, LR AM 2022-01-18 įsakymas Nr. D1-10;
- Priklausomųjų želdynų plotų normų nustatymo tvarkos aprašas, LR AM 2022-05-27 įsakymas Nr. D1-151.

***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. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“;
- STR 1.01.03:2017 „Statinių 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