

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### BENDRIEJI DUOMENYS.

**Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:** Akmenės miesto detaliojo plano koregavimas, suformuojant žemės sklypą prie esamų statinių Sodo g. 18, Akmenės mieste.

**Teritorijų planavimo dokumento rengimo pagrindas:** Akmenės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. sausio 4 d. įsakymas Nr. A-6 „Dėl Akmenės miesto detaliojo plano koregavimo suformuojant žemės sklypą prie esamų statinių Sodo g. 18, Akmenės mieste, pradžios ir planavimo tikslų“.

**Planavimo organizatorius:** Akmenės rajono savivaldybės administracijos direktorius.

**Planavimo iniciatorius:** fizinis asmuo

**Planuojama teritorija:** Sodo g. 18, Akmenės mieste, Akmenės r. sav.

**Planuojamos teritorijos plotas** – 0,0989 ha.

**Nagrinėjama teritorija:** Sodo, K. Kasakausko, Klykolių ir Puškino gatvėmis, Akmenės mieste, apribota teritorija.

**Planavimo rūšis:** Kompleksinis teritorijų planavimas.

**Planavimo lygmuo:** vietovės.

**Planavimo tikslai ir uždaviniai:**

1. Suformuoti žemės sklypą adresu: Sodo g. 18, Akmenė, Akmenės r. sav., nustatant pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį – kita, naudojimo būdą – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (pagal esamą registruotą pagrindinį pastatą žemės sklype – gyvenamąjį namą, unikalus Nr. 3296-4001-2019).
2. Nustatyti tvarkymo ir naudojimo režimo reglamentus.
3. Nustatyti ar panaikinti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas.
4. Nustatyti ar panaikinti servitutus.

**Detaliojo plano koregavimas rengiamas vadovaujantis išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis:**

1. AB "Energijos skirstymo operatorius" išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2024-03-25 Nr. REG321394;
2. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2024-03-28 Nr. REG321560;
3. Telia Lietuva, AB išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2024-03-26 Nr. REG321569;
4. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2024-03-26 Nr. REG321654;
5. Akmenės rajono savivaldybės administracijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2024-05-13 Nr. S-894;

**Detaliojo plano sprendinių koregavimo projekto rengėjas:** GEDIMINO TUŠO ARCHITEKTŪROS STUDIJA Į. K. 305849754, tel. +370 612 27487, el. p. [g.tusas@gmail.com](mailto:g.tusas@gmail.com), Nepriklausomybės al. 30-2, Naujoji Akmenė LT85129. Projekto vadovas, architektas Gediminas Tušas (kval. patv. dok. Nr. A1959).

## **DETALIOJO PLANO KEITIMO SPRENDINIAI: NUSTATOMI ŽEMĖS SKLYPAI, PRIVALOMIEJI IR PAPILDOMI REGLAMENTAI**

Formuojamas žemės sklypas - adresu Sodo g. 18, Akmenėje, Akmenės r. sav., nustatant pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį – kita, naudojimo būdą – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, esamam registruotam pagrindiniam pastatui gyvenamajam namui (unikalus Nr. 3296-4001-2019) ir jo registruotiems priklausiniams eksploatuoti. Žemės sklypas projektinis Nr. 1 šiaurės - rytų pusėje formuojamas pagal registruoto žemės sklypo kad. Nr. 3201/0003:0202 (Sodo g. 20) ribą, pieprzyčių pusėje kraštinė nustatoma pagal registruotų žemės sklypų kad. Nr. 3201/0003:0088 (Klykolių g. 19) ir kad. Nr. 3201/0003:0096 (Klykolių g. 17) ribas. Pietvakarių pusės kraštinė nustatoma pagal registruoto žemės sklypo kad. Nr. 3201/0003:0104 (Sodo g. 16) ribą, o vakarinė kraštinė suformuota pagal Sodo gatvės ribą, kurioje registruotas inžinerinis plotinis statinys Nr. 4400-4982-6173 (žr. 10 Pav.).



10 Pav. Gretimų schema

### **Sklypo Nr. 1 Privalomieji ir papildomi naudojimo reglamentai:**

|                                                                      |                                |                                                           |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <i>Teritorijos (jos dalies) Nr.</i>                                  |                                | 1                                                         |
| <i>Sklypo (jo dalies) Nr.</i>                                        |                                | 1                                                         |
| <i>Sklypo (jo dalies) plotas m<sup>2</sup></i>                       |                                | 989                                                       |
| <i>Teritorijos naudojimo tipas</i>                                   |                                | GV - Gyvenamoji teritorija                                |
| <i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>                          |                                | Kita                                                      |
| <i>Žemės sklypo naudojimo būdas (būdai)</i>                          |                                | G1 - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos |
| <i>Leidžiamasis pastatų aukštis</i>                                  | <i>nuo žemės paviršiaus, m</i> | Iki 10                                                    |
|                                                                      | <i>altitudė, m</i>             | -                                                         |
| <i>Leidžiamasis užstatymo tankis, %</i>                              |                                | 0.29                                                      |
| <i>Leidžiamasis užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis</i> |                                | 0.4                                                       |
| <i>Užstatymo tipas</i>                                               |                                | Sodybinis (S)                                             |
| <i>Galimi žemės sklypų dydžiai</i>                                   | <i>mažiausi, m<sup>2</sup></i> | -                                                         |

*Akmenės miesto detaliojo plano koregavimas suformuojant žemės sklypą prie esamų statinių Sodo g. 18,*  
*Akmenės mieste*  
**K-VT-32-24-26**

|                                                              |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                              | <i>didžiausi, m<sup>2</sup></i> | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <i>Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %</i> |                                 | 25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <i>Pastatų aukštų skaičius</i>                               |                                 | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <i>Statinių paskirtys</i>                                    |                                 | <p>Vieno ir dviejų būtų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.</p> <p>Esami registruoti statiniai:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gyvenamasis namas, unikalus daikto Nr. 3296-4001-2019 (1A1p);</li> <li>2. Pastatas - Sandėlis, unikalus daikto Nr. 3296-4001-2022 (2I1p);</li> <li>3. Pastatas - Malkinė, unikalus daikto Nr. 3296-4001-2036 (4I1m);</li> <li>4. Pastatas - Garažas, unikalus daikto Nr. 3296-4001-2040 (5G1p);</li> <li>5. Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai, unikalus daikto Nr. 3296-4001-2051).</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <i>Apribojimai</i>                                           |                                 | <p><b><i>Duomenys apie teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, įregistruotos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų registre:</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.0017ha;</li> <li>• Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.0034 ha;</li> <li>• Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) - 0.0012 ha.</li> </ul> <p><b><i>Duomenys apie teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų registre:</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis);</li> <li>• Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);</li> <li>• Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis ).</li> </ul> <p><i>Pastaba. Formuojamas žemės sklypas galimai patenka į teritorijas, kuriose ateityje bus taikomos nurodytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir įregistruotos nekilnojamojo turto registre.</i></p> |
| <i>Servitutai</i>                                            |                                 | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

Priklausomųjų želdynų plotų normos nustatomos vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro, patvirtintu 2007 m. gruodžio 21 d. Nr. D1-694 aprašu Nr. D1-694 „Dėl viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos“. Žemės sklypams, kurių naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto - 25 proc.

***Specialiosios žemės naudojimo sąlygos taikomos ir taikytinos planuojamai teritorijai:***

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis): požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona – išilgai požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šių laidinių linijų, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis): iki 1 kV įtampos oro linijoms – po 2 metrus;
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis): ne didesnio kaip 5 barų slėgio dujotiekių vamzdynų apsaugos zonos ribos yra vienas metras į abi puses nuo vamzdyno sienelės;
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis): vietinės reikšmės I, II ir III kategorijos kelių apsaugos zona – žemės juosta po 10 metrų į abi puses nuo kelio briaunų;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis): vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdynų, 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;
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis): aerodromo apsaugos zonos nustatomos kariniams aerodromams ir civiliniams aerodromams.

**Gamtos ir kultūros paveldo objektai, įtakojantys sprendinius:** 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.

**Teritorijos aplinkos tvarkymo programa:** įgyvendinus planuojamus sprendinius aplinkos kokybė pagerės. Suformuoto žemės sklypo Nr. 1 teritorijos naudojimo reglamentai neprieštarauja teritorijų planavimo dokumentams.

**Vandentiekio tinklai.** Šalia planuojamos teritorijos, Sodo gatvėje yra centralizuota vandentiekio linija, prie kurio objektas adresu Sodo g. 18 yra prisijungęs.

**Nuotekų tinklai.** Šalia planuojamos teritorijos Sodo g. 18 Akmenėje yra centralizuoti nuotekų tinklai, prie kurių planuojamas objektas yra prisijungęs.

**Lietaus nuotėkų surinkimas.** Planuojamoje teritorijoje nėra lietaus nuotekų tinklų. Paviršinės lietaus nuotekos sprendžiamos techninio projekto rengimo metu projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, apskaičiuojant paviršinių nuotekų projekcinį 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 esama elektros oro linija.

**Ryšiai.** Planuojamoje teritorijoje yra esama ryšių linija.

**Šildymas.** Pagal Akmenės rajono savivaldybės teritorijos šilumos ūkio specialiojo plano keitimo sprendinius planuojamas žemės sklypas 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.

**Gaisrinė sauga:** Gaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Galimų išorės gaisrų gesinimui numatomas vanduo galės būti imamas iš esamo artimiausio priešgaisrinio hidranto, kuris nurodytas Akmenės rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitime. Rengiant statinių techninius projektus privaloma įvertinti gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimus, išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų, numatyti įvažiavimus į planuojamą teritoriją pakankamo pločio įvažiuoti gaisrinei teknikai. 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 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) kaupiamos konteineriuose, talpyklose ir pagal sutartis su atliekų išvežėjais išvežamos į atliekų sąvartyną. Konteinerių ar talpyklų aikštelės turi būti padengtos vandeniu 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).

**Susisiekimas:** Į planuojamą teritoriją planuojama patenkti nuo esamos Sodo gatvės.