

ŽEMĖS SKLYPO MENČIŲ K., NAUJOSIOS AKMENĖS K. SEN., AKMENĖS R. SAV.,
DETALUSIS PLANAS
K-VT-32-26-443

SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Žemės sklypo Menčių k., Naujosios Akmenės k. sen., Akmenės r. sav., detaliojo plano koregavimas vykdomas vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d., taikant supaprastintą teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarką.

Koregavimo sprendiniai atitinka Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318 punkto nuostatas, kai detalusis planas koreguojamas techninio projekto rengimo metu.

Planuojama teritorija – žemės sklypo Akmenės r. sav., Naujosios Akmenės kaimiškoji sen., Menčių k., Ryto g. 4 (kadastro Nr. 3203/0010:65) dalis. Sklypo plotas - 60.5498 ha, koreguojamos/planuojamos sklypo dalies plotas – 0,4354 ha.

Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

Planavimo tikslai: koreguoti Akmenės rajono savivaldybės tarybos 2010-08-25 sprendimu Nr. T-179 patvirtintą 64,2 ha detalųjį planą, suformavusį kitos paskirties žemės sklypą pramonės objekto statybai Menčių kaime, Akmenės rajone; pakeisti / nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus – statybos zoną ir statybos ribą.

Planavimo organizatorius – Akmenės rajono savivaldybės administracijos direktorius, L. Petravičiaus a. 2, LT-85132 Naujoji Akmenė, tel. +370 425 57 133, e. paštas: info@akmene.lt, interneto svetainė www.akmene.lt.

Detaliojo plano rengėjas - UAB „Neoforma“, Baltijos pr. 123 – 45, Klaipėda, tel. +370 657 63323, e. paštas: info@neoforma.lt; interneto svetainė www.neoforma.lt

Akmenės rajono savivaldybės taryba 2010-08-25 sprendimu Nr. T-179 patvirtino 64,2 ha detalųjį planą, suformavusį kitos paskirties žemės sklypą pramonės objekto statybai Menčių kaime, Akmenės rajone.

Akmenės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2018-08-02 įsakymu Nr. PAV-558 patvirtinta minėto detaliojo plano korekcija.

Šiuo metu rengiamas Kitų pagalbinių pastatų (pagalbinių pastatų grupė), dviejų paviršinių nuotekų nešmenų sulaikymo stočių statybos, aikštelės unikalūs Nr. 4400-5119-2219 rekonstravimo, nuotekų šalinimo tinklų (inžinerinių tinklų grupė), užterštų lietaus nuotekų šalinimo tinklų unikalūs Nr. 4400-5119-2162 ir Nr. 4400-5119-2130 rekonstravimo projektas Akmenės r. sav., Naujosios Akmenės kaimiškoji sen., Menčių k., Ryto g. 4.

Koreguojami teritorijos naudojimo reglamentai pagal LR teritorijų planavimo įstatymo 2 str.:

Statybos riba – linija, už kurios pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių statyba negalima.

Statybos zona – planuojamos teritorijos dalis, kurioje yra arba numatomos pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių antžeminės dalys.

Rengiamu techniniu projektu projektuojamų paviršinių nuotekų nešmenų sulaikymo stočių vienas iš pastatų nepatenka į detaliuoju planu nustatytą statybos zoną. Todėl būtinas galiojančio detaliojo plano dalies (pietryčių kampe) koregavimas, patikslinant (koreguojant) statybos ribą ir statybos zoną. Galiojančio detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje, minėtame pietryčių kampe, jau yra numatyta inžinerinės infrastruktūros teritorija. Detaliojo plano koregavimas šio esminio sprendinio nekeičia.

Kiti teritorijos naudojimo reglamentai (užstatymo tankis, intensyvumas, pastatų aukštis...) nekeičiami, lieka galioti esami.

Planuojama teritorija nepatenka į kultūros paveldo objektų teritorijas ar jų apsaugos zonas, į „NATURA 2000“ teritorijų ribas ir jų apsaugos zonas bei juostas, į valstybinės reikšmės miškų plotus.

Naujos statybos zonos žymėjimo vietoje jokių medžių ir krūmų nėra. Todėl visais šiais aspektais papildomų apribojimų nenustatoma.

Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos žemės sklype vykdoma šį naudojimo būdą atitinkanti veikla. Todėl visoje planuojamoje teritorijoje (kaip ir visame sklype Ryto g. 4) galioja šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

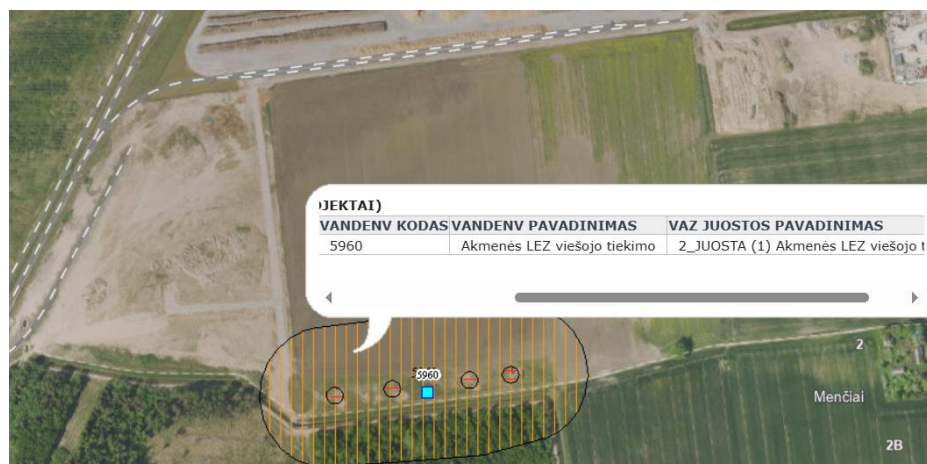
- gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis),
- komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis).

Pagal Lietuvos geologijos tarnybos informacinės sistemos (GEOLIS) 2026.05.06 duomenis, planuojama teritorija patenka į prognozinį naudingųjų iškasenų telkinį (iškasenų rūšis – klintis, telkinio kodas - 1877):



Kadangi šis telkinys įregistruotas kaip prognoziniai ištekuliai, planuojamai teritorijai netaikomas apribojimas pagal LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo VI skyriaus, tryliktą skirsnį - Žemės gelmių išteklių telkiniai. Rengiant pastatų ar kitų statinių techninius projektus, būtina įvertinti inžinerines geologines sąlygas. Vadovautis LR Žemės gelmių įstatymo 27 str. nuostatomis.

Pagal tos pačios sistemos GEOLIS 2026.05.07 duomenis, dalis planuojamos teritorijos patenka į Akmenės LEZ viešojo tiekimo vandenvietės (kodas 5960) 2 juostą. Šioje dalyje galioja Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis):



Susisiekimas

Planuojama teritorija pasiekama iš Ryto gatvės vietiniais privažiavimais, kurių parametrai ir dangos turi būti pritaikytos važiuoti priešgaisrinės ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonėms.

Automobilių statymą privaloma spręsti sklypo ribose, užtikrinant, kad nebus padaryta žala gamtos ištekliams, dirvožemiui, kad nebūtų pažeisti trečiųjų asmenų interesai, kad būtų išlaikomi normuoti atstumai. Projektuojant privažiavimus ir stovėjimo vietas bei jas įrengiant, vadovautis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai“, STR 2.02.08:2012 „Automobilių saugyklų projektavimas“.

Inžinerinė infrastruktūra

Konkretus teritorijos aprūpinimas inžinerinėmis komunikacijomis, tikslios įvažiavimų bei automobilių pastatymo vietos, tinklų apsaugos zonos ir servitutai, visi tikslesni susisiekimo komunikacijų

ir inžinerinių tinklų parametrai sprendžiami techninių projektų rengimo metu pagal galiojančių teisės aktų reikalavimus, pagal institucijų išduotas prisijungimo sąlygas.

Planuojamai teritorijai reikalinga inžinerinė infrastruktūra bus sprendžiama žemės sklypo savininkų lėšomis.

Teritoriją įsisavinant inžineriniu požiūriu, būtina taikyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą. Pagal minėto įstatymo 6 str. 1 d., įstatyme nurodytos teritorijos nustatomos viename iš šių dokumentų: teritorijų planavimo dokumentuose, statinių projektuose, kai išduotas statybą leidžiantis dokumentas, poveikio vertinimo ir kituose dokumentuose. Šio detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybes plėtoti inžinerinę infrastruktūrą. Apsaugos zonos bus nustatomos statinių projektuose, pagal tikslias tinklų tiesimo trasas, tinklų įgilinimus ir kitus parametrus.

Rengiant techninius projektus, norint prijungti konkrečius objektus prie skirstomųjų tinklų, numatant atlikti pakeitimus inžinerinių komunikacijų trasose, būtina gauti atitinkamų institucijų (tinklų savininkų) konkretaus objekto prijungimo sąlygas ir jomis vadovautis. Paklojus naujas komunikacijų linijas ar pertvarkius esamas, būtina atstatyti dangas ir želdinius. Projektuojant, statant inžinerinius tinklus, nustatant jiems specialiąsias žemės naudojimo sąlygas ir servitutus, nepažeisti trečiųjų šalių teisėtų interesų.

Esant skirtingiems inžinerinių tinklų ir žemės sklypų savininkams, servitutai bus nustatomi vadovaujantis Lietuvos Respublikos Civiliniu kodeksu. Tinklams tiesiti reikalingi servitutai nustatomi sudarant neatlygintinas ir neterminuotas sutartis su žemės savininkais ar valdytojais Civilinio kodekso nustatyta tvarka. Visas sutarties sudarymo ir įregistravimo išlaidas dengia suinteresuotas asmuo.

Elektros tinklai. Palei pietinę sklypo ribą (planuojamoje teritorijoje) nutiesta 10 kV elektros požeminė linija, kuriai galioja 1 m elektros tinklų apsaugos zona (LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Požeminių kabelių linijos apsaugos zona – išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos nustatomos matuojant horizontalų atstumą į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.

Pagal LR Civilinio kodekso 4.124 straipsnį, servitutą gali nustatyti įstatymai. “Iš servituto kylančios teisės ir pareigos subjektams atsiranda tik įregistravus servitutą, išskyrus atvejus, kai servitutą nustato įstatymai”. Pagal LR Elektros energetikos įstatymo 75 str. 3 p., elektros energetikos objektų ir įrenginių eksploatavimui, aptarnavimui, remontui, rekonstravimui, modernizavimui ir (ar) naudojimui užtikrinti šiuo įstatymu nustatomi žemės ir kitų nekilnojamojų daiktų servitutai šių objektų ir įrenginių teisės aktuose nustatytų apsaugos zonų ribose. Vadovaujantis šiais teisės aktais, planuojamoje teritorijoje esantiems elektros tinklams galioja įstatymu nustatytas servitutas, suteikiantis teisę tuos įrenginius eksploatuoti, aptarnauti, remontuoti, rekonstruoti, modernizuoti ir (ar) naudoti.

Elektros tinklų apsaugos zonų ribose būtina vadovautis LR Elektros energetikos įstatymu bei Elektros tinklų apsaugos taisyklėmis. Elektros tinklų bendrovės personalui būtina sudaryti sąlygas bet kuriuo paros metu laisvai prieiti prie elektros apskaitos spintų.

Melioracija. Sklypo Ryto g. 4 dalis, kurioje koreguojamas detalusis planas, yra melioruotoje žemėje ir šalia melioracijos griovio. Pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą, minėtoje sklypo dalyje galioja melioruotoje žemėje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, antrasis skirsnis).

Galiojančiu detaliuoju planu nustatyta: Esamo melioracijos griovio apsaugos zona – 10 m (nuo griovio šlaito viršutinės briaunos). Tokio dydžio minėta apsaugos zona ir paliekama.

Planuojamą teritoriją kerta 50 ir 125 mm diametro drenažo rinktuvai. Drenažo išdėstymas, rinktuvų apsaugos zonos galioja pagal Melioracijos tinklų, esančių adresu Ryto g. 4, Menčių k., Naujosios Akmenės kaimiškoji seniūnija, tyrinėjimo darbų ir rekonstrukcijos projektą.

Planuojamoje teritorijoje statinių projektavimo darbus privaloma derinti su Savivaldybės administracija. Vykdamt statybos darbus, būtina išsaugoti drenažo sistemas, o pažeidus drenažo linijas - jas atstatyti. Būtina užtikrinti ir nepažeisti vandens surinkimo iš kaimyninių sklypų.

Planuojamoje teritorijoje projektuojama, statoma ir veikla vykdoma pagal LR Melioracijos įstatymą bei pagal MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių ir melioracijos darbų techninės priežiūros taisyklės“.

Projektuojant **paviršinių nuotekų** tvarkymo sistemas, pirmiausia turi būti išnagrinėjamos galimybės, sumažinančios paviršinių nuotekų susidarymą (įrengti kiek galima mažiau nelaidžių paviršių, įrengiami švartų paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginiai, numatomas paviršinių nuotekų panaudojimas žaliųjų plotų laistymui ar gaisrų gesinimo reikmėms ir pan.).

Paviršiniai vandenys negali būti nuvedami į buitinių nuotekų tinklus. Rengiant techninius projektus, būtina užtikrinti, kad nebus pažeisti trečiųjų asmenų interesai. Žemės paviršius turi būti suprofiluotas taip, kad vanduo į gretimus sklypus netekėtų. Vanduo nuo stogų ir kietųjų dangų surenkamas savo sklype, nenuvedant jo į kaimyninius sklypus.

Nuotekos tvarkomos vadovaujantis Nuotekų tvarkymo reglamentu (LR aplinkos ministro 2007-10-08 įsakymo Nr. D1-515 redakcija). Planuojamos teritorijos paviršinės nuotekos tvarkomos vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu LR aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. D1-193.

Pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą, vandentiekio ir visų nuotekų tinklams bus nustatomos Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Gaisrinė sauga

Planuojamoje teritorijoje statomų pastatų gaisrinė sauga, pagal pastatų paskirtis, bei privažiavimo keliai turi atitikti Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus, patvirtintus Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-7 įsakymu Nr. 1-338; 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 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312. Projektuojant numatyti išorės gaisrų gesinimo priemonės, vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių nuostatomis.

Gaisriniai hidrantai su visa gaisrų gesinimui skirta sistema įrengta pačiame žemės sklype Ryto g. 4.

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilšančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Siekiant užtikrinti gaisro plitimo ribojimą į gretimus pastatus, projektuojant, statant ar rekonstruojant pastatus, privaloma laikytis šių atstumų pagal Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus:

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

6 lentelė

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

Priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija atsižvelgiant į planuojamą teritoriją:

Artimiausia Akmenės priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra J. Dalinkevičiaus g. 8, Naujoji Akmenė, važiavimo atstumas - apie 4,5 km.

Ryto g. 4, 85271 Menčiai, Naujosios Akmenės

J. Dalinkevičiaus g. 8, 85196 Naujoji Akmenė

GREIČIAUSIAS

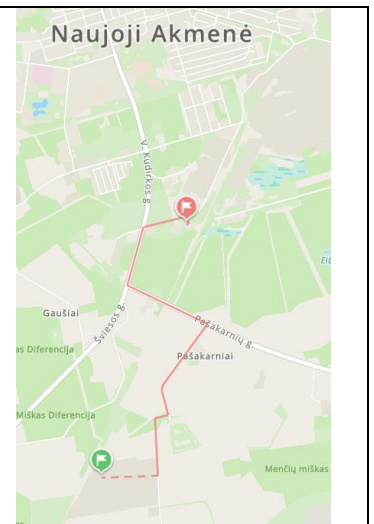
TRUMPIAUSIAS

14 min

4.23 km

IEŠKOTI NETOLIESE

NUORODOS



Gaisro atveju būsiami pastatai pasiekiami iš Ryto gatvės vietiniais privažiavimais, kurių parametrai ir dangos turi būti pritaikytos važiuoti priešgaisrinės ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonėms.

Rengiant techninius projektus būtina užtikrinti, kad kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, būtų įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu. Privažiavimo kelio plotis - ne mažesnis kaip 3,5 m. Akligatvuoose privalomos ne mažesnės kaip 12×12 m apsisukimo aikštelės.

Tarp statinių ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys. Aikštelės ir keliai minėtiems automobiliams privažiuoti turi būti visada laisvi. Tam privaloma geltonomis linijomis pažymėti vietas arba įrengti transporto priemones statyti draudžiančius kelio ženklus ar atitvarus (tinkamo aukščio arba lengvai pašalinamus).

Visuomenės ir aplinkos apsauga.

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius būtina laikytis pagrindinių principų: nedaryti neigiamos įtakos aplinkai ir visuomenei bei nepažeisti trečiųjų asmenų interesų. Planuojamoje teritorijoje aplinkos ir visuomenės apsaugai nustatomos svarbiausios apsaugos kryptys ir tvarkymo prioritetai:

- Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, kiekvienas statinys turi būti statomas, o statybos sklypas tvarkomas taip, kad statybos metu ir naudojant pastatytą statinį trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygos, kurias jie turėjo iki statybos pradžios, galėtų būti pakeistos tik pagal normatyvinių statybos techninių dokumentų ir normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų nuostatas (pagal Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo 6 straipsnio 4 punktą).
- Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai.
- Vanduo nuo stogų ir kietųjų dangų surenkamas savo sklype, nenuvedant jo į kaimyninius sklypus.
- Vykdam bet kokią statybos rūšį, statybai ir apdailai gali būti naudojamos tik Lietuvos Respublikoje sertifikuotos statybinės medžiagos.
- Planuojamai teritorijai apželdinti naudoti alergijos nesukeliantį ir toksinio poveikio sveikatai neturinčią augaliją.
- Statybų metu susidariusios statybinės atliekos tvarkomos, rūšiuojamos bei nustatyta tvarka išvežamos iš teritorijos pagal 1998-06-16 LR atliekų tvarkymo įstatymą Nr. VIII-787 (įstatymo redakcija nuo 2003-01-01) bei Atliekų tvarkymo taisyklės, patvirtintas LR Aplinkos ministro 1999-07-14 įsakymu Nr. 217 (LR Aplinkos ministro 2017-10-09 įsakymo Nr. D1-831 redakcija).
- Statybinės medžiagos negali būti sandėliuojamos už sklypo, kuriame vykdomos statybos, ribų.
- Nuotekos tvarkomos vadovaujantis Nuotekų tvarkymo reglamentu (LR aplinkos ministro 2007-10-08 įsakymo Nr. D1-515 redakcija). Planuojamos teritorijos paviršinės nuotekos tvarkomos vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu LR aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. D1-193.
- Sklype turi būti numatytas derlingojo žemės sluoksnio nuėmimas ir saugojimas taip, kad vykdam statybos darbus, jis nebūtų užterštas ir užtvindytas.
- Rengiant techninius projektus, vadovautis Specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis. Šios nustatytos sąlygos gali keistis, pasikeitus teisės aktams, kurių pagrindu sąlygos nustatomos.

Detalioju planu nustatomi reglamentai neprieštarauja galiojantiems aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams.

Detalusis planas parengtas vadovaujantis teritorijų planavimą ir statybas reglamentuojančių teisės aktų šiuo metu galiojančiomis redakcijomis ir šiems teisės aktams neprieštarauja.

Atestato Nr.	UAB „Neoforma“ www.neoforma.lt			Žemės sklypo Menčių k., Naujosios Akmenės k. sen., Akmenės r. sav., detalusis planas (TPD koregavimas)		
A747	Architektas	Lauras Ruseckas		Sprendinių aiškinamasis raštas		
TPD	Statytojas / užsakovas: UAB "Akmenės laisvoji ekonominė zona"			TPD-21-07	Lapas 5	Lapų 5