

**PURVIŲ KAIMO GYVENAMOSIOS DALIES TERITORIJOS AKMENĖS
RAJONE DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS SKLYPUOSE SMILČIŲ G. 2
IR SMILČIŲ G. 4 (KADASTRO NR. 3241/0005:0094 IR NR. 3241/0005:0095)
(TPD Nr. K-VT-32-23-941)**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Bendrieji duomenys

Detaliojo plano rengimo pagrindas:

1. Akmenės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-10-10 įsakymas Nr. A-551 „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo“.
- 2.1. Akmenės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-11-14 įsakymas Nr. A-624 „Dėl Purvių kaimo gyvenamosios teritorijos detaliojo plano koregavimo ties 94 ir 95 sklypais pradžios ir planavimo tikslų“.
- 2.2. Akmenės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-08-07 įsakymas Nr. A-473 „Dėl Akmenės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. lapkričio 14 d. įsakymo Nr. A-624 „Dėl Purvių kaimo gyvenamosios teritorijos detaliojo plano koregavimo ties 94 ir 95 sklypais pradžios ir planavimo tikslų“ keitimo“.
3. Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartis 2023-10-31, Nr. SS-2023-651

Detaliojo plano organizatorius – Akmenės rajono savivaldybės administracijos direktorius (L.Petravičiaus a.2, LT-85132 Naujoji Akmenė, +370 425 57 133, el. paštas info@akmene.lt)

Detaliojo plano iniciatorius: pagal sutartį Nr. SS-2023-651- fizinis asmuo.

Planuojamos teritorijos adresas:

Žemės sklypai Smilčių g. 2 (kadastro NR. 3241/0005:0094) ir Smilčių g. 4 (kadastro Nr. 3241/0005:0095), Purvių k., Ventos sen., Akmenės r. sav. Planuojamos teritorijos plotas yra ~ 0,25 ha, nagrinėjama teritorija – Smilčių ir Žibučių gatvėmis, Purvių k., Ventos seniūnijoje apribota teritorija.

Rengėjas: Sigitos Janušauskienės įmonė (Ežero g. 16-8, Šiauliai, tel. +370 614 20783, el. p. sigita@monoarka.lt).

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:

Purvių kaimo gyvenamosios dalies teritorijos Akmenės rajone detaliojo plano koregavimas sklypuose Smilčių g. 2 ir Smilčių g. 4 (kadastro Nr. 3241/0005:0094 ir Nr. 3241/0005:0095).

Teritorijų planavimo dokumento tikslai:

1. Performuoti ir sujungti du bendrą ribą turinčius žemės sklypus (unikalus Nr. 3248-0010-0094 ir 3248-0010-0095), išlaikant jų plotą pagal valstybės įmonės Registrų centro Nekilnojamojo turto registro duomenis;
2. nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus.

Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai: Performuoti ir sujungti du bendrą ribą turinčius žemės sklypus (unikalus Nr. 3248-0010-0094 ir 3248-0010-0095), išlaikant jų plotą pagal valstybės įmonės Registrų centro Nekilnojamojo turto registro duomenis; nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus.

Detaliojo plano koncepcija nerengiama. SPAV neatliekamas.

Teritorijų planavimo dokumento viešinimo procedūrų tvarka bendroji.

Esamos padėties analizė

Planuojami žemės sklypai yra Purvių kaimo, esančio netoli Ventos miesto, rytinėje dalyje, netoli Ventos upės esančioje sodų bendrijos teritorijoje. Sklypai ribojasi su Paupio ir Smilčių gatvėmis (D kategorija), valstybinės žemės juosta tarp Paupio gatvės ir su valstybinės žemės juosta, įsiterpusia tarp trijų už jos esančių mėgėjų sodų sklypų. Planuojama teritorija tiesiogiai ribojasi vienu mėgėjų sodų sklypu. Planuojamuose sklypuose yra neįregistruoti pastatai – sodo

namas ir pagalbinio ūkio pastatai. Aplinkiniuose sklypuose taip pat yra keletas sodo ar pagalbinio ūkio pastatų.

Į planuojamą teritoriją privažiuojama iš Smilčių gatvės.

Nagrinėjama teritorija nurodyta planavimo programoje Smilčių ir Žibučių gatvėmis, Purvių k., Ventos seniūnijoje apribota teritorija (atitinkanti kvartalo sąvoką). Tai teritorija, kurioje yra mėgėjų sodų sklypai, keletoje sklypų yra sodo ir pagalbinio ūkio pastatai, dalyje sklypų pastatų nėra. Nagrinėjamoje teritorijoje dalis sklypų matuoti geodeziškai, dalis preliminariai. Planuojami sklypai Smilčių g. 2 ir Smilčių g. 4 matuoti preliminariai. Privažiavimai į nagrinėjamoje teritorijoje esančius sklypus yra iš Smilčių ir Žibučių gatvės.

Planuojamai teritorijai galioja Purvių kaimo gyvenamosios teritorijos detalusis planas, patvirtintas 2011-06-29 sprendimu Nr. T-181 „Dėl detaliųjų planų patvirtinimo (TPD reg. Nr. T00005070) (toliau – Detalusis planas). Šiuo Detalioju planu sodininkų bendrijos teritorijoje buvo suplanuoti kitos paskirties mažaukštės gyvenamosios statybos teritorijos sklypai, susisiekimo ir infrastruktūros koridoriai, bendro naudojimo teritorijos. Nagrinėjama teritorija – teritorija, kuri Detaliajame plane pažymėta kvartalu Nr. 9. Dalis nagrinėjamos teritorijos patenka į Purvių kaimo gyvenamosios teritorijos detaliojo plano koregavimo (TPD reg. Nr. T00084878), patvirtinto 2020-05-27 teritoriją. Planuojami sklypai Smilčių g. 2 ir Smilčių g. 4 į Detaliojo plano koregavimo planuojamą teritoriją nepatenka.

Duomenys planuojamus sklypus (pagal NTR):

Sklypas Nr. 1

- **Adresas** – Smilčių g. 2, Purvių k., Ventos sen., Akmenės r. sav.
- **Kadastrinis Nr.** – 3241/0005:0094 Purvių k.v.
- **Pagrindinė naudojimo paskirtis** – žemės ūkio.
- **Naudojimo būdas** – mėgėjų sodų žemės sklypai ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai.
- **Žemės sklypo plotas** – 0.0800 ha
- **Nuosavybės teisė** – fizinis asmuo.
- **Sklype esantys pastatai:**
Registruotų pastatų nėra.
- **Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**
SŽNS, įregistruotos NTR:
elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) teritorijos unikalus numeris: 100714518, plotas 1 kv. m.
Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis) teritorijos unikalus numeris: 100635177, plotas 815 kv. m.
Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100828668, plotas 800 kv. m.
- **Servitutai:** įregistruotų servitutų nėra.

Sklypas Nr. 2

- **Adresas** – Smilčių g. 4, Purvių k., Ventos sen., Akmenės r. sav.
- **Kadastrinis Nr.** – 3241/0005:0095 Purvių k.v.
- **Pagrindinė naudojimo paskirtis** – žemės ūkio.
- **Naudojimo būdas** – mėgėjų sodų žemės sklypai ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai.
- **Žemės sklypo plotas** – 0.1200 ha
- **Nuosavybės teisė** – fizinis asmuo.
- **Sklype esantys pastatai:**
Registruotų pastatų nėra.
- **Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**
SŽNS, įregistruotos NTR:
Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis) teritorijos unikalus numeris: 100635177, plotas 1235 kv. m.
Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), teritorijos

unikalus numeris: 100828668, plotas 1200 kv. m.

- **Servitutai:** įregistruotų servitutų nėra.
- **Matavimai:** abu planuojami sklypai preliminariai matuoti.

Esami inžineriniai tinklai. Teritorija nepilnai inžineriškai aprūpinta: elektros 0,4 kV kabelinė linija yra Smilčių gatvėje ir atvesta iki planuojamo sklypo Smilčių g. 2, prie elektros linijos prijungtas sklype esantis pastatas. Kitų inžinerinės infrastruktūros tinklų nėra, sklype yra vietiniai vandentiekio ir nuotekų tinklai.

Teritorijos įvertinimas paminklo sauginiu ir saugomų teritorijų aspektu. Planuojama teritorija nėra kultūros paveldo objektų teritorijose ar apsaugos zonose. Planuojama teritorija yra Ventos regioninio parko gyvenamojo prioriteto teritorijoje.

Kraštovaizdis. Planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių (medžių) nėra, planuojamuose sklypuose yra sodo želdiniai. Į Ventos miesto bendruoju planu nustatytą gamtinio karkaso teritoriją planuojami sklypai nepatenka, į gamtinį karkasą patenka gretima, arčiau ventos upės esanti teritorija. Akmenės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniuose planuojama teritorija patenka į Akmenės rajono gamtinio karkaso teritoriją.

Susisiekimas. Į planuojamą sklypą privažiuojama Smilčių gatve (D kategorija), esamu įvažiavimu į sklypą Smilčių g. 4.

Teritorijų planavimo dokumentai.

Bendrieji planai

Akmenės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimas (T00086474).

Planuojami sklypai yra teritorijoje, kuriai pagal Akmenės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimą (T00086474) nustatyta - U_F - urbanizuotos ir numatomos urbanizuoti teritorijos zonos (neprioritetinė plėtos teritorija (II prioriteto) . Ekstensyvi (dispersiška) urbanizacija (Ue). Numatomos urbanizuoti teritorijos urbanistinių centrų prieigose bei esamų kaimų pagrindu (neprikurtų urbanistiniams centrams). Prioritetinis vystymo tipas – nuoseklus esamų užstatymo struktūrų užbaigimas ir naujų vystymas, inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros plėtra. Esami sklypai neskaidomi į mažesnius kaip 0,10 ha ploto sklypus. Urbanizuotos ir numatomos urbanizuoti teritorijos zona - miestų, miestelių bei pagrindinių kaimo gyvenamųjų vietovių urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos kurios skirtos rajono urbanistinio karkaso palaikymui ir vystymui. Šiose teritorijose planuojamas ar atnaujinamas užstatymas turi atitikti gyvenvietėse esantį užstatymo mastelį, plėtoti ar integruotis į istoriškai susiklosčiusią urbanistinę struktūrą.

Akmenės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniuose planuojami sklypai yra Akmenės rajono gamtiniame karkase – migracijos koridoriai ribotos ekologinio kompensavimo funkcijos.

Ventos miesto teritorijos bendrasis planas (T00003107)

Planuojami sklypai yra teritorijoje, kuriai pagal Ventos miesto teritorijos bendrojo plano (T00003107) sprendinius nustatyta G1 – planuojamos gyvenamosios teritorijos, mažaukščių statinių teritorija - žemė naudojama gyvenamiesiems namams iki 3 aukštų su bendru sklypu, jų priklausiniams (automobilių, sporto, poilsio, žaidimo ir kt. aikštelėms) statyti, kiemo želdiniams sodinti, įstatytoms į namus visuomeninės paskirties (mokymo, sveikatos apsaugos, kultūros, ne pelno siekiančioms biudžetinėms įmonėms ir organizacijų būstinėms), komercinės paskirties ir smulkaus verslo (prekybos, finansinės) patalpoms įrengti ir eksploatuoti. Pagal Ventos miesto teritorijos bendrojo plano kraštovaizdžio brėžinį planuojama teritorija nėra Ventos miesto gamtiniame karkase, tačiau ribojasi su Ventos miesto gamtinio karkaso teritorija.

Specialieji planai

Ventos regioninio parko ir jo zonų bei buferinės apsaugos zonos ribų planas (T00053926).

Planuojama teritorija yra Ventos regioninio parko gyvenamojo prioriteto zonoje.

Ventos regioninio parko planavimo schema (ribų ir tvarkymo planai) (T00095448)

Planuojama teritorija yra Ventos regioninio parko gyvenamojo prioriteto zonoje bendrojo tvarkymo

miestų, miestelių, kaimų ar jų dalių kraštovaizdžio tvarkymo zonų grupėje – ekstensyvaus tvarkymo (GŪe) kraštovaizdžio tvarkymo zona. Bendrojo tvarkymo miestų, miestelių, kaimų ar jų dalių ekstensyvaus tvarkymo (GŪe) kraštovaizdžio tvarkymo zonose galima gyvenamųjų vietovių plėtra (esamo užstatymo sutankinimas, naujų sodybų statyba).

Akmenės rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės kelių tinklo specialusis planas (T00005517).

Planuojama teritorija ribojasi su vietinės reikšmės vidaus keliais - Paupio ir Smilčių gatvėmis.

Akmenės rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas (T00087890)

Planuojama teritorija yra viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorijoje, I vystymo prioriteto.

Detalieji planai

Purvių kaimo gyvenamosios dalies teritorijos Akmenės rajone detalusis planas (T00005070).

Purvių kaimo gyvenamosios dalies teritorijos Akmenės rajone detalizavime plane planuojami sklypai pažymėti Nr. 94 ir 95, ir yra suplanuotame kvartale Nr. 9, kuriame suformuotiems kitos paskirties sklypams nustatytas naudojimo būdas G1 (mažaaukštės gyvenamosios statybos teritorija), aukštingumas iki 2 aukštų, statinio aukštis max 9 m, tankis – 0,2, intensyvumas – 0,4.

Purvių kaimo gyvenamosios teritorijos detaliojo plano koregavimas (T00084878)

Planuojami sklypai į detaliojo plano koregavimo T00084878 planuojamas teritorijas nepatenka, tačiau sprendiniai turi įtakos rengiamo detaliojo plano koregavimo sprendiniams, nes visi besiribojantys su planuojama teritorija suformuoti (buvo patikslintos besiribojančių sklypų ribos) detaliojo plano koregavimu T00084878.

Planuojamai teritorijai galiojančių teritorijų planavimo dokumentų ištraukos su pažymėta planuojama teritorija pateikiamos pridedame faile „TP dokumentų ištraukos“.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai

Įvertinus aplinkinį užstatymą, parengtus teritorijai galiojančius planavimo dokumentus, inžinerinio aprūpinimo infrastruktūrą, parengtas Purvių kaimo gyvenamosios dalies teritorijos Akmenės rajone detaliojo plano koregavimas sklypuose Smilčių g. 2 ir Smilčių g. 4 (kadastro Nr. 3241/0005:0094 ir Nr. 3241/0005:0095). Detaliojo plano koregavimu žemės sklypai Smilčių g. 2 ir Smilčių g. 4 sujungiami, išlaikant jų plotą pagal valstybės įmonės Registrų centro Nekilnojamojo turto registro duomenis. Suformuotiems sklypams nustatomi reglamentai, vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais, Akmenės rajono teritorijos bendrojo plano keitimo, Ventos miesto bendrojo plano, Ventos regioninio parko ir jo zonų bei buferinės apsaugos zonos ribų plano sprendiniais.

Detalioju planu suformuoti sklypai

Sklypas Nr. 01:

– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 2000 m². Užstatymo aukštingumas 1-2 a./iki 9 m, užstatymo tankis – 22 %, užstatymo intensyvumas 0.4 (40%).

Sklypas Nr. 01 (2000 m²) detaliojo plano koregavimu suformuojamas performuojant ir sujungiant du sklypus - Nr. 1a (800 m²) ir Nr. 1b (1200 m²). Suformuoto sklypo ribos nustatomos, įvertinant besiribojančių esamų geodeziškai matuotų sklypų ribas bei Purvių kaimo gyvenamosios teritorijos detaliojo plano koregavimu (T00084878) suformuotų besiribojančių sklypų ribas.

Visas detalioju planu sustatytas reglamentas aprašytas pagrindiniame sprendinių brėžinyje (pažymėtas grafiškai ir aprašytas sprendinių aprašomojoje lentelėje).

Statybos zona bei statybos riba nustatoma naujai statomiems statiniams. Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“. 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. Šie nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą (STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“).

Statant pastatus, turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai nuo kituose sklypuose esančių pastatų arba, rengiant pastatų techninius projektus, turi būti įvykdomi reikalavimai gaisro plitimo į kitus statinius ribojimui pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo (toliau SŽNS) sąlygų įstatymą Nr. XIII-2166, įvertinus specialiųjų žemės naudojimo sąlygų erdvinius duomenis bei teritorijoje esančius inžinerinius tinklus bei apribojimus. Apsaugos zonų plotai ir kodai pateikiami detaliojo plano sprendinių brėžinyje esančiose lentelėse („Sprendinių brėžinyje“ aprašomojoje lentelėje).

Duomenys apie įregistruotas nekilnojamojo turto registre (toliau NTR) teritorijas, kuriose taikomos SŽNS įrašyti aprašomojoje lentelėje.

Suformuotuose sklypuose nustatoma:

SŽNS įregistruotos NTR:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100714518.

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), teritorijos unikalus Nr.100828668

Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis), teritorijos unikalus Nr. 100635177

Suformuotuose sklypuose rengiant statinių projektus, Inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai (IGG) atliekami, vadovaujantis STR 1.04.02:2011 „Inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai“ nuostatomis.

Inžinerinių tinklų apsaugos zonos (įrengus, perklojus ar demontavus tinklus), turi būti nustatomos (tikslinamos), vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, ir registruojamos NTR.

Sprendiniai inžinerinei infrastruktūrai

Teritorija nepilnai inžineriškai aprūpinta: elektros 0,4 kV kabelinė linija yra Smilčių gatvėje ir atvesta iki planuojamo sklypo Smilčių g. 2, prie elektros tinklo prijungtas sklype esantis pastatas. Kitų inžinerinės infrastruktūros tinklų nėra, sklype yra vietiniai vandentiekio ir nuotekų tinklai.

Sprendimai bendram teritorijos inžineriniam aprūpinimui pagal patvirtintą detalųjį planą. detaliojo plano koregavimu suformuotame sklype numatomi vietiniai vandentiekio ir nuotekų tinklai.

Geriamo vandens tiekimas iš vietinių vandentiekio tinklų

Buitinių nuotekų išleidimas į vietinius buitinių nuotekų tinklus.

Paviršinių nuotekų tinklų teritorijoje nėra. Paviršinių nuotekų surinkimas ir paskirstymas sklype turi būti sprendžiamas, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų.

Elektros tiekimas esamas: sklype esantis pastatas prijungtas prie esamų elektros tinklų.

Ryšių tinklų planuojamoje teritorijoje nėra.

Visi inžineriniai tinklai, įrenginiai ir statiniai, reikalingi detaliojo plano koregavimo sprendinių įgyvendinimui, projektuojami bei įrengiami (rekonstruojami) sklypų savininkų (planavimo iniciatorių) lėšomis.

Sprendiniai susisiekimui

Į planuojamą sklypą privažiuojama Smilčių gatve (D kategorija), esamu įvažiavimu į sklypą

Smilčių g. 4. Esama susisiekimo schema nesikeičia.

Automobilių parkavimas suformuotuose sklypuose pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" XIII skyriaus reikalavimus.

Visi privažiavimo keliai, gatvės ir statiniai, reikalingi detaliojo plano koregavimo sprendinių įgyvendinimui, projektuojami bei įrengiami (rekonstruojami) sklypų savininkų (planavimo iniciatorių) lėšomis.

Vertinimas aplinkos kokybės ir higieninės būklės aspektu

Suformuotas sklypas vienbučių - dvibučių gyvenamųjų namų statybai, jokia kita ūkinė veikla nenumatoma. Susidarantys teršalai – buitinės nuotėkos ir buitinės atliekos.

Atliekų (buitinių) surinkimas į buitinių atliekų kontenerius sklypų ribose.

Geriamo vandens tiekimas iš vietinių vandentiekio tinklų.

Buitinių nuotekų išleidimas į vietinius buitinių nuotekų tinklus.

Suformuotame vienbučių ir dvibučių gyvenamosios teritorijos sklype numatomas individualusis geriamojo vandens tiekimas iš artezinio gręžinio (ar šachtinio šulinio (esamas)). Planuojamas individualusis buitinių nuotekų tvarkymas, buitinės nuotekos sklypuose surenkamos į buitinių nuotekų valymo įrenginius, iš kurių išvalytos nuotekos, per kontrolinius šulinius, išleidžiamos į išvalytų buitinių nuotekų tinklus, iš kurių išvalytos nuotekos išleidžiamos į vandens telkinį ar infiltracinius laukus, nepažeidžiant aplinkosauginių reikalavimų ir trečiųjų šalių interesų (galimas buitinių nuotekų surinkimas į sertifikuotą nuotekų kaupimo rezervuarą su nuotekų išvežimu) . Buitinių nuotekų valymo įrenginio (ar rezervuaro) ir vandens gręžinio (ar šachtinio šulinio) vietos tikslinamos, rengiant statinių projektus. Rengiant statinių projektus, įrenginių vietos sklype turi būti parenkamos, išlaikant norminius atstumus - ne mažiau kaip 15 m nuo valymo įrenginio iki gręžinio (planuojamame ir gretimuose sklypuose), bei norminius atstumus nuo šių įrenginių iki statinių. gyvenamųjų namų, nesukuriant apribojimų gretimų sklypų savininkams.

Kadangi centralizuotosios nuotekų surinkimo sistemos įrengimas planuojamoje teritorijoje nėra pateisinamas ekonominiu požiūriu (kvartalas nėra vystomas vienu metu, vystomas palaipsniui), todėl taikomos atskirosios buitinių nuotekų tvarkymo sistemos, užtikrinančios lygiavertį centralizuotajai nuotekų surinkimo sistemai aplinkos apsaugos lygį (nuotekos turi būti išvalomos iki aglomeracijai nustatytų LK (laikina leistina koncentracija) ir išleidžiamos į paviršinį vandens telkinį ar į infiltracinius laukus). Į gamtinę aplinką išleidžiamų buitinių nuotekų užterštumas negali viršyti Nuotekų tvarkymo reglamento, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. D1-236 (toliau – Reglamentas) 2 lentelėje nurodytų DLK (didžiausia leistina koncentracija) bei išleidžiamos buitinės nuotekos turi atitikti kitus Reglamento III skyriuje nurodytus bendruosius reikalavimus.

Sprendiniai nepažeis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 106 straipsnio nuostatų, kadangi numatomos atskirosios buitinių nuotekų tvarkymo sistemos, užtikrinančios lygiavertį centralizuotajai nuotekų surinkimo sistemai aplinkos apsaugos lygį (nuotekos bus išvalomos iki aglomeracijai nustatytų LK (laikina leistina koncentracija) ir išleidžiamos į paviršinį vandens telkinį).

Planuojamoje teritorijoje individualusis geriamojo vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas (atskirosios buitinių nuotekų tvarkymo sistemos) numatomi kaip laikinas sprendimas, iki bus įrengtos centralizuotosios geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų surinkimo sistemos (iki planuojama pradėti naudoti minėtus objektus). Atsiradus galimybei, reikės jungtis prie centralizuotųjų geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų surinkimo sistemų.

Lietaus nuotekos. Teritorijoje centralizuotų lietaus nuotekų tinklų nėra. Sklypo planavimas turi užtikrinti, kad lietaus nuotekos sklypuose sklandžiai pasiskirstytų į žalius plotus, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.

Aplinkos oro taršai detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamos įtakos neturės.

Želdiniai. Kraštovaizdis. Planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių (medžių) nėra, sklypuose yra sodo želdiniai. Pagal Ventos miesto bendrojo plano sprendinius, planuojama teritorija nepatenka į nustatytą gamtinio karkaso teritoriją. Akmenės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniuose planuojama teritorija patenka į Akmenės rajono gamtinio karkaso teritoriją.

Gamtinio karkaso teritorijoje įgyvendintos kompleksinių ir specialiųjų teritorijų planavimo dokumentų nuostatos, saugomų teritorijų tvarkymo planų sprendiniais nustatytos gamtinio karkaso

kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo priemonės, nurodytos Nuostatų 20 punkte. Ventos miesto bendrajame plane detalizuoti gamtinio karkaso sprendiniai, nustatant esamas ir formuojant naujas gamtinio karkaso struktūras ir jų elementus, įvertinta erdvinė teritorinė kraštovaizdžio struktūra, pobūdis, geoekologinis potencialas, suplanuotos bendro naudojimo želdynų teritorijos, kurios yra aplink planuojamą teritoriją.

Siekiant teritorijos vientisumo, nustatomas 35% skl. priklausomųjų želdynų plotas. Tokiu būdu priklausomųjų želdynų plotais sklypuose formuojamos besijungiančios želdynų gamtinės struktūros.

Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos įstatymas, 124 straipsnis. Gamtinio karkaso apsauga Gamtinio karkaso kitos paskirties rekreacinėse teritorijose, miškų ūkio ir žemės ūkio paskirties žemėje draudžiama keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą (-us), siekiant šiose teritorijose: 1) statyti statinius su įrenginiais ir (ar) įrengti įrenginius, kuriems reikalingi taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimai; 2) planuoti kompaktiškai užstatytas teritorijas.

Gamtinio karkaso nuostatai 15 p.: Gamtinio karkaso konservacinės, miškų, žemės ūkio ir kitos rekreacinės paskirties teritorijose draudžiama statyti pramonės įmones, kurioms reikalingi taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimai, formuoti kompaktiškai užstatytas teritorijas.

Teritorijų planavimo įstatymas 2 str. 7 p.: Kompaktiškai užstatyta teritorija – didesnė kaip 5 ha užstatyta teritorija (pastatų, kiemų, aikštelių užimta žemė, kita tiesioginiam statinių eksploatavimui naudojama žemė), kurioje užstatymo tankis ne mažesnis kaip 20 procentų. Planuojamoje teritorijoje suformuotam sklypui nustatomas 20 procentų užstatymo tankis. Purvių kaimo gyvenamosios dalies teritorijos Akmenės rajone detaliuoju planu (T00005070) (planuojama teritorija ~25,8 ha) suformuotiems vienbučių – dvibučių teritorijos sklypams nustatytas užstatymo tankis iki 20 procentų. Šiuo detaliuoju planu suplanuotoje teritorijoje taip pat suplanuotos ir bendro naudojimo, želdynų bei infrastruktūros koridorių teritorijos, kuriose pastatų statyba nenumatoma ir statybos reglamentai nenustatomi, taigi bendras užstatymo tankis mažesnis nei 20 procentų. Darytina išvada – detaliojo plano koregavimu neplanuojamos kompaktiškai užstatytos teritorijos, detaliojo plano koregavimu suformuotas sklypas nėra kompaktiškai užstatytoje teritorijoje. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai nepažeis Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos įstatymo 12⁴ straipsnio nuostatos.

Sklypas formuojamas, išsaugant gamtinio kraštovaizdžio elementus, tausojant gamtinę rekreacinę aplinką, numatant ir įgyvendinant įvairiapuses priemones antropogeniniam poveikiui kompensuoti, gamtiniam kraštovaizdžiui ir biologinei įvairovei išsaugoti.

Detaliojo plano sprendiniai nepablogins planuojamos teritorijos paviršinių vandenų kokybės, neturės įtakos kraštovaizdžio ekologiškai pusiausvyrai. Sutvarkyta teritorija, kokybiškos architektūros nauji pastatai pagerins kraštovaizdžio estetinę kokybę.

Detaliuoju planu neplanuojamos kompaktiškai užstatytos teritorijos gamtiniame karkase, detaliojo plano sprendiniai nepažeis Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos įstatymo 12⁴ straipsnio nuostatos.

Vykdamas pastatų statybą suformuotame sklype, visais atvejais privaloma vadovautis LR normatyviniais statybos techniniais dokumentais (STR), kuriuos reglamentuoja Statybos įstatymas. Atliekos turi būti tvarkomos pagal galiojančius reikalavimus.

Vertinimas priešgaisrinio aspekto

Gaisrų išoriniam gesinimui vandens tiekimo sprendiniai buvo suplanuoti koreguojamame Purvių kaimo gyvenamosios dalies teritorijos Akmenės rajone detalajame plane (T00005070). Vandens paėmimas gaisro gesinimui buvo sprendžiamas bendrai visam kvartalui iš paviršinių esamų vandens telkinių – prūdų, kurie išdėstyti mažesniu nei 200 m atstumu nuo tolimiausio suplanuoto užstatymo sklypuose (žiūrėti Purvių kaimo gyvenamosios dalies teritorijos Akmenės rajone detaliojo plano (T00005070) brėžinį).

Vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, Vandens kiekis vienam gaisrui gesinant - 10 l/s, išorės gaisrų gesinimui numatyto atviro vandens telkinio tūris ne mažiau kaip 110 m³. Atstumas nuo gaisrinio automobilio sustojimo vietos arba nuo gaisrinio automobilio siurblio jungiamosios movos prijungimo vietos iki vandens paėmimo vietos turi būti ne didesnis kaip 7 m, vertinant galimų kliūčių visumą, vandens telkinio kranto liniją, nuožulnumą ir kt. Kai tiesiogiai paimti vandenį iš gaisrinio rezervuaro arba telkinio automobiliniais

siurbliais yra sudėtinga, reikia numatyti 3–5 kub. m talpos šulinius. Vamzdžių, jungiančių rezervuarą arba vandens telkinį su šuliniu, skersmuo turi būti toks, kad praleistų skaičiuojamąjį vandens kiekį gaisrui gesinti, bet ne mažesnis kaip 200 mm. Vandens paėmimo galimybės sprendžiamos rengiant statinių projektus.

Susisiekimo sistema turi užtikrinti gaisrinių automobilių privažiavimą prie gaisrinių rezervuarų, telkinių ir vandens šulinių (netoli vandens paėmimo vietos numatoma aikštelė apsisukti gaisriniam transportui (12x12 m aikštelė).

Kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukščio gabaritas – ne mažesnis kaip 4,5 m (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, XV skyrius 148.6 p.).

Planiniai detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę, rengiant statinių techninius projektus, įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio. Detaliojo plano sprendiniuose nagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo vandentiekio tinklais ir statiniais būdai pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai, nustatomi rengiant statinių techninius projektus (Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti p. 11, 15).

Nustatytoje statybos zonoje projektuojant pastatus, gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (priešgaisrinis atstumas). Priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Neišlaikant priešgaisrinių atstumų tarp pastatų, gaisro plitimas į kitus statinius gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis arba pastatai gali būti sujungiami į vieną gaisrinį skyrį pagal Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose išdėstytas nuostatas (sprendimai turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus).

Detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio priešgaisrinio aspektu neturės.

Viešųjų paslaugų pasiekiamumas – viešosios paslaugos pasiekiamos esamoje Ventos miesto viešųjų paslaugų infrastruktūroje.

Užpildant teritoriją naujais urbanistiniais elementais, išnaudojama bei pagerinama esama infrastruktūra, teritorija papildoma naujais infrastruktūros elementais, gyvenamieji kvartalai kuriami saugios kaimynystės principu.

Sprendžiami ekologiniai ir su klimato kaitos padariniais susiję uždaviniai – naujai pastatyti gyvenamieji namai A++ energetinės klasės, šildymas numatomas iš atsinaujinančių šaltinių, atliekų tvarkymas pagal galiojančius reikalavimus, užtikrinama išvalytų nuotekų kontrolė.

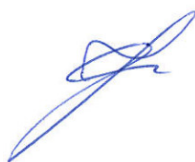
Derinami fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių, savivaldybių ir valstybės interesus dėl teritorijos naudojimo ir veiklos plėtojimo teritorijoje sąlygų – detaliojo plano sprendiniai rengiami pagal institucijų išduotas planavimo sąlygas, užtikrinamos viešinimo bei pristatymo visuomenei procedūros, trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Detalusis planas parengtas, vadovaujantis Lietuvos Respublikoje galiojančių teisės aktų reikalavimais, teritorijų planavimo dokumentais ir jų pakeitimais, įvertinus teritorijai galiojančias sanitarines, apsaugos ar kitokias zonas. Trečiųjų asmenų interesai ir teisės nepažeistos.

Planuojami statyti pastatai nėra sanitarinę apsaugos zoną formuojantys objektai. Visos plane numatomos priemonės, aplinkosauginiu, geologiniu, hidrogeologiniu ir higieniniu aspektais, kokių nors pasekmių aplinkai ir gretimiems sklypams neturės. Projekto sprendiniai nenustato papildomų apribojimų gretimuose sklypuose vykdomai ūkinei veiklai ar jų paskirčiai.

Įvertinus planuojamos teritorijos urbanistinę situaciją, gretimų žemės sklypų paskirtį bei numatomus ūkinės veiklos būdus, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms nedarys.

Architektė



Sigita Janušauskienė