

**NAUJOSIOS AKMENĖS MIESTO RESPUBLIKOS IR RAMUČIŲ GATVIŲ
KVARTALŲ DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS NUSTATYTOJE TERITORIJOJE**
2024-11-14 Nr. A-642

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Detaliojo plano rengimo pagrindas –

- 1) Akmenės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. lapkričio 14 d. įsakymas Nr. A-1642 „Dėl Naujosios Akmenės miesto Respublikos ir Ramučių gatvių kvartalų detaliojo plano koregavimo nustatytoje teritorijoje pradžios ir planavimo tikslų“.
- 2) Detaliojo plano rengimo planavimo darbų programa, patvirtinta Naujosios Akmenės direktoriaus pavaduotojo įsakymu 2025-04-09 Nr. A-202.
Teritorijų planavimo sąlygos.

2. Detaliojo plano organizatorius – Akmenės rajono savivaldybės administracijos direktorius (L. Petravičiaus g. 2, LT-85132 Naujoji Akmenė, tel.+370 425 57133).

3. Detaliojo plano rengėjas – UAB „Archinova“, PV Rimantas Stuopelis, tel.+370 698 77237; e-paštas: rimantas@rprojektai.lt. (Tilžės g. 170-420, Šiauliai).

4. Detaliojo plano rengimo ir tvirtinimo tvarka : bendroji.

5. Planuojamos teritorijos adresas:

1. V. Kudirkos g. 5A. Preliminarus teritorijos plotas – 1,00 ha (Planuojama teritorija Nr. 1).
2. S. Nėries ir Žemaitijos gatvių teritorija. Preliminarus teritorijos plotas – 1,5 ha (Planuojama teritorija Nr. 2).
3. Ramučių ir Žemaitijos gatvių teritorija. Preliminarus teritorijos plotas – 4,6 ha (Planuojama teritorija Nr. 3)
4. Teritorija tarp Respublikos g. 20, 24, 27 ir 25 daugiabučių namų. Preliminarus teritorijos plotas – 0,3 ha (Planuojama teritorija Nr. 4).

Planuojamos teritorijos plotas – apie 7,18 ha.

6. Nagrinėjamos teritorijos:

1. V. Kudirkos ir Respublikos gatvių bei upės apribota teritorija (Planuojama teritorija Nr.1).
2. S. Nėries, Gedimino, Klykolių ir Žemaitijos gatvių apribota teritorija (Planuojama teritorija Nr. 2).
3. Ramučių, Respublikos ir Žemaitijos gatvių apribota teritorija (Planuojama teritorija Nr.3).
4. Respublikos, V. Kudirkos gatvių ir Naujosios Agluonos upės apribota teritorija (Planuojama teritorija Nr. 4).

Nagrinėjamos teritorijos plotas – apie 88 ha.

7. Planavimo tikslai ir uždaviniai:

7.1. Planuojamoje teritorijoje Nr. 1:

- 7.1.1. Nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo nuostatomis.

	2025	DETALUSIS PLANAS		
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas. Keitimo priežastis (jei taikoma)		
Atestato Nr.	UAB „ARCHINOVA“		NAUJOSIOS AKMENĖS MIESTO RESPUBLIKOS IR RAMUČIŲ GATVIŲ KVARTALŲ DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS NUSTATYTOJE TERITORIJOJE	
A084	PV	R.STUOPELIS	AIŠKINAMASIS RAŠTAS. SPRENDINIAI	Laida
A069	PDV	R.STUOPELIENĖ		
LT	UŽSAKOVAS: AKMENĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS		ANR.ARS.2025 08 06 -DP	Lapas
				Lapy
			1	19

7.1.2. Pagal poreikį nustatyti ir tikslinti aktualius detaliojo plano sprendinius pagal galiojančius teisės aktus.

7.2. Planuojamoje teritorijoje Nr. 2:

7.2.1. Performuoti Naujosios Akmenės miesto Respublikos ir Ramučių gatvių kvartalų detalioju planu suformuotus žemės sklypus.

7.2.2. Nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo nuostatomis.

7.2.3. Pagal poreikį nustatyti ir tikslinti aktualius detaliojo plano sprendinius pagal galiojančius teisės aktus.

7.3. Planuojamoje teritorijoje Nr. 3:

7.3.1. Nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo nuostatomis.

7.3.2. Pagal poreikį nustatyti, tikslinti ir/ar koreguoti aktualius detaliojo plano sprendinius pagal galiojančius teisės aktus.

7.4. Planuojamoje teritorijoje Nr. 4:

7.4.1. Suformuoti žemės sklypą, nustatant pagrindinę žemės sklypo naudojimo paskirtį ir naudojimo būdą, vadovaujantis Naujosios Akmenės miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

7.4.2. Nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo nuostatomis.

7.4.3. Pagal poreikį nustatyti ir tikslinti aktualius detaliojo plano sprendinius pagal galiojančius teisės aktus.

II. SITUACIJOS ANALIZĖ IR SIŪLYMAI

Nagrinėjama teritorija yra išsidėsčiusi Naujosios Akmenės miesto centrinėje dalyje, tarp V. Kudirkos, Gedimino, S.Nėries, Respublikos, Žemaitijos, Ramučių gatvių bei Naujosios Agluonos upės (žiūr. schemą Nr.1). Nagrinėjamos teritorijos plotas – 88 ha. Dalis Respublikos, Žemaitijos ir Ramučių gatvių bei V. Kudirkos gatvė yra aptarnaujančios C kategorijos gatvės (žiūr. Bendrojo plano schemą Nr.3).

Detalioju planu, vadovaujantis programa, numatoma koreguoti, suplanuoti ir papildyti reglamentais 4 teritorijas galiojančiame detaliojame plane „Naujosios Akmenės miesto Respublikos ir Ramučių gatvių kvartalų detalusis planas“, TPDR Nr.T00005068, patvirtintame 2011-06-29 sprendimu Nr.T-181.

Pirmoje teritorijoje, sklypui V.Kudirkos g. 5A, bus patikslinti reglamentai, nustatyti sklypo užstatymo tankis ir intensyvumas, galima statybos zona, pastatų aukštingumas, atsižvelgiant į galiojančią Naujosios Akmenės miesto bendrąjį planą (schemoje Nr.2 – teritorija 1).

Antroje teritorijoje, tarp S. Nėries ir Žemaitijos gatvių, numatoma suplanuoti kitos paskirties, bendro naudojimo žemės sklypą, sujungiant laisvos valstybinės žemės plotus su esamais registruotais sklypais S. Nėries g. 23A ir Žemaitijos g. 3 (valstybinės žemės patikėtinė – Akmenės rajono savivaldybė).

Trečioje teritorijoje, apribotoje Žemaitijos ir Ramučių gatvėmis bei besiribojančiais sklypais Žemaitijos g.2 (Akmenės rajono sporto centras), Respublikos g. 26A (rekreacinė teritorija) ir Ramučių g. 1 (ikimokyklinio ugdymo mokykla), planuojama nustatyti sklypų naudojimo reglamentus pagal galiojančią bendrąjį planą ir kitus galiojančius teisės aktus. Trečioje koreguojamoje teritorijoje yra registruoti 6 sklypai.

Ketvirtoje teritorijoje, apribotoje daugiabučių gyvenamųjų namų Respublikos g. 20; 24;25 ir 27, laisvoje valstybinėje žemėje planuojamas kitos paskirties bendro naudojimo žemės sklypas. Sklypo plotas yra apibrėžtas detaliojame plane „Naujosios Akmenės miesto Respublikos ir Ramučių gatvių kvartalų detalusis planas“ (TPDR Nr.T00005068) suplanuotų daugiabučių sklypų ribomis.

ANR.ARS.2025 08 06 -DP	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	2	19	

Planuojamos keturios teritorijos sudaro plotą – 7,18 ha ir yra Naujosios Akmenės miesto centrinėje dalyje. Patekti į planuojamus sklypus galima esamomis gatvėmis ir privažiavimais.

Schema Nr.1- NAGRINĖJAMOS TERITORIJOS RIBOS

NAGRINĖJAMA TERITORIJA - 88 ha
SITUACIJOS SCHEMA LT ŽEMĖLAPYJE

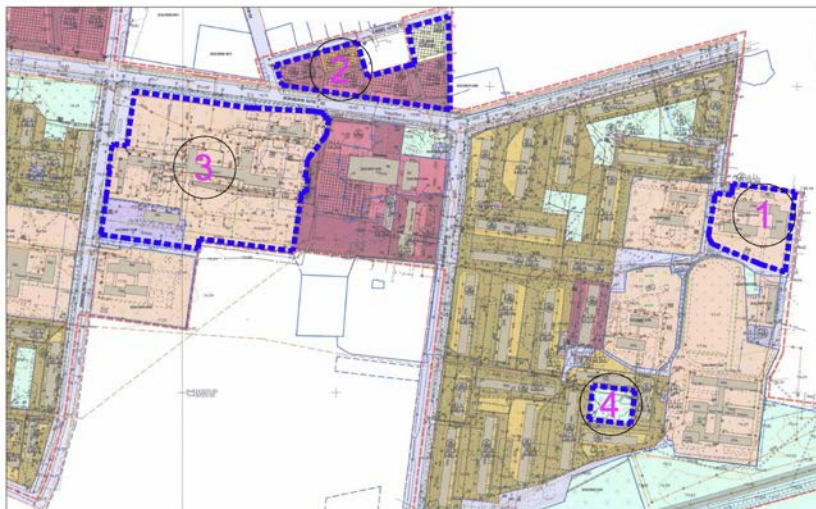


 NAGRINĖJAMOS TERITORIJOS KVARTALO RIBOS - APIE 88 ha
TARP RESPUBLIKOS, V.KUDIRKOS IR AGLUONOS UPELIO
 PLANUOJAMA TERITORIJA - 7,18 ha

Šiuo detaliuoju planu koreguojami „Naujosios Akmenės miesto Respublikos ir Ramučių gatvių kvartalų detaliuojo plano“, patvirtinto Akmenės rajono tarybos sprendimu 2011-06-29 Nr.T-181, sprendiniai keturioms nurodytoms teritorijoms prie Respublikos gatvės, kvartalo viduje, prie Žemaitijos, S.Nėries ir Ramučių gatvių. Patvirtinto detalaus plano sprendiniai yra:

Schema Nr.2 - DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI TERITORIJAI

NAUJOSIOS AKMENĖS Miesto RESPUBLIKOS IR RAMUČIŲ G. KVARTALŲ
DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO 2011-06-29 SPRENDIMU Nr.T-181, IŠTRAUKA



Detaliojo plano koregavimo nurodytose teritorijose ribos nepatenka į Agluonos upės teritoriją, taip pat nepatenka į migracijos koridorių ar gamtinio karkaso zonas, nustatytas Naujosios Akmenės miesto bendrajame plane, 2008-06-27.

ANR.ARS.2025 08 06 -DP	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	3	19	

Galiojančiuose Naujosios Akmenės miesto bendrojo plano dokumentuose, patvirtintuose 2008-06-27 Nr.T-163, planuojamoms teritorijoms nustatyta kita žemės naudojimo paskirtis:

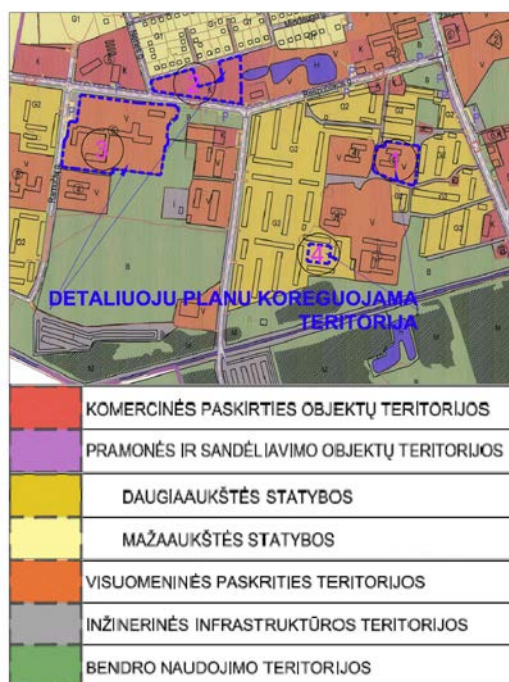
1. 1 teritorijai – dominuojanti visuomeninės paskirties teritorija;
2. 2 teritorijai – dominuojanti komercinės paskirties teritorija;
3. 3 teritorijai – dominuojanti visuomeninės paskirties teritorija;
4. 4 teritorijai – dominuojanti gyvenamoji daugiabučių teritorija.

Naujosios Akmenės miesto bendrojo plano aiškinamojo rašto lentelėje 1.1 nurodomi galimi užstatymo aukščio ir intensyvumo parametrai.

Naujosios Akmenės miesto bendrojo plano sprendinių Žemės naudojimo reglamentų brėžinyje nurodyta dominuojanti teritorijos žemės naudojimo paskirtis. Šios paskirties objektų teritorijos turi užimti daugiau nei 50 % kiekviename tos paskirties plote (apibotame gatvėmis ar kitos paskirties objektais). Iki 50 % teritorijos gali būti kitos ar keleto kitų, aiškinamojo rašto lentelėje 1.2 nurodytų paskirčių (Schema Nr.3).

Schema Nr.3 - BENDROJO PLANO SPRENDINIAI TERITORIJAI 2008-06-27, Nr.T-163

NAUJOSIOS AKMENĖS MIESTO BP IŠTRAUKA
GALIOJANTIS, PATVIRTINTAS 2008-06-27 Nr.T-163



Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai:

Bendrieji planai:

- 1) Naujosios Akmenės miesto teritorijos bendrasis planas, T00003108 (000321000015), 2010-01-28; patvirtintas 2008-06-27, Nr.T-163
- 2) Akmenės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimas, T00086474, 2021-07-19; patvirtintas 2021-06-28, Nr.T-145
- 3) Lietuvos Respublikos bendrasis planas, T00087007, 2021-11-19

Detalieji planai:

- 1) Naujosios Akmenės miesto Respublikos ir Ramučių gatvių kvartalų detalus planas, T00005068, 2011-07-12; patvirtintas 2011-06-29, Nr.T-181

Specialieji planai:

- 1) Akmenės rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema, T00054155, 2009-05-20

ANR.ARS.2025 08 06 -DP	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	4	19	

- 2) Akmenės rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės kelių tinklo specialusis planas, T00005517, 2013-04-03
- 3) Akmenės rajono savivaldybės kultūros paveldo, turizmo, viešosios reklamos informacinės sistemos išdėstymo specialusis planas, T00074842, 2015-02-03
- 4) Akmenės rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo Plano keitimas, T00087890, 2022-06-27
- 5) Akmenės rajono savivaldybės teritorijos šilumos ūkio specialiojo plano keitimas, T00086832, 2021-09-27
- 6) Šiaulių apskrities miškų tvarkymo schemos keitimas, T00085699, 2021-01-11.

DETALIŲ PLANŲ TERITORIJOJE ANALIZĖ

Detalioju planu koreguojamos keturios teritorijos, kuriose yra suformuoti 7 sklypai ir numatoma suformuoti dar du sklypus laisvoje valstybinėje žemėje, patenka į Naujosios Akmenės miesto centrinės dalies teritoriją. Šiai teritorijai yra parengtas ir galioja detalusis planas Nr.T00005068 (schema Nr.4). Detaliojo plano teritorijoje yra parengti galiojantys 4 detalieji planai (schemoje Nr.4 poz.1;2;3;4), kurie nepatenka į rengiamą detaliojo plano koregavimą.

Schema Nr.4 - GALIOJANTYS DETALIEJI PLANAI TERITORIJOJE

NAUJOSIOS AKMENĖS MIESTO RESPUBLIKOS IR RAMUČIŲ G. KVARTALŲ
DETALUSIS PLANAS TPDR SISTEMOJE

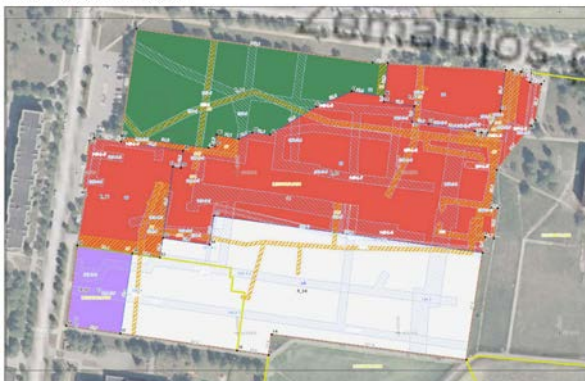


5 poz. Schemoje Nr.4 – parengtas žemės sklypų (kad. Nr.3233/0007:151 ir 3233/0007:158), esančių Naujojoje Akmenėje, Žemaitijos g. 6, formavimo ir pertvarkymo projektas, Nr.ZSFP-85613, patvirtintas 2022-08-08.

Schema Nr.5 - ŽEMĖS SKLYPŲ FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTAS

ZSFP-85613 -2022m. (T00088055)

T00088055 - ŽEMĖS SKLYPŲ (KAD. NR.3233/ 0007:151 IR 3233/ 0007:158),
ESANČIŲ NAUJOJOJE AKMENĖJE ŽEMAITIJOS G. 6 SKLYPŲ FORMAVIMO
PROJEKTAS ZSFP-85613



ANR.ARS.2025 08 06 -DP

LAPAS	LAPŲ	LAIDA
5	19	

Vadovaujantis planavimo programa, teritorijoje Nr.3 - esamiems suplanuotiems sklypams nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai (žemės naudojimo būdas, leidžiamasis pastatų aukštis, užstatymo tankis, galimi užstatymo tipai ir kt.).

Šiuo detaliojo plano koregavimu nurodytoms 4 teritorijoms keičiami visi jose galioję reglamentai ir naikinami sklypuose nustatyti inžinerinių tinklų aptarnavimo servitutai (222). Juos keičia nauji sprendiniai bei nustato servitutus arba apribojimus pagal naujus poreikius ir aplinkybes.

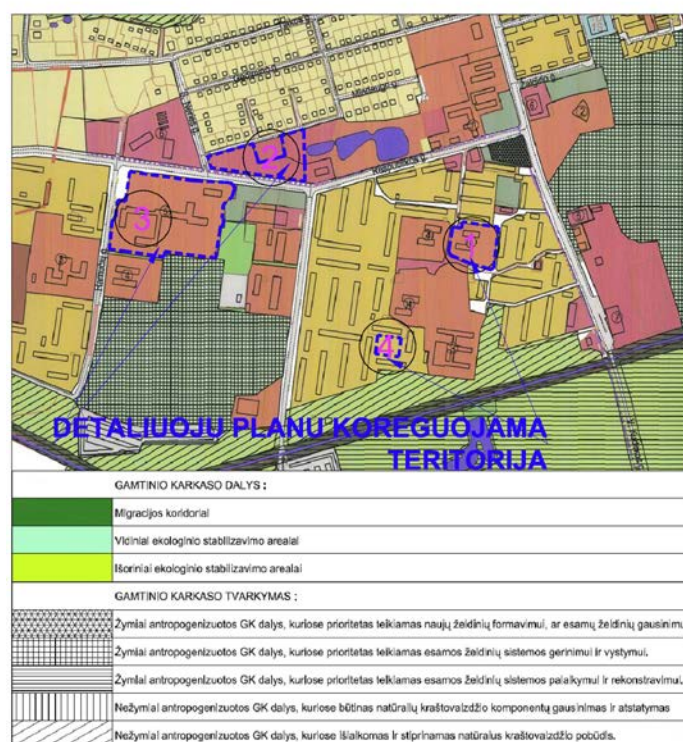
Esami teritorijoje 3 ir 1 suformuoti sklypai nekeičiami, sklypų naudojimo būdus numatoma keisti arba papildyti pagal galiojantį Naujosios Akmenės miesto bendrąjį planą.

Ivertinus Akmenės rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema (T00054155) ir Akmenės rajono savivaldybės kultūros paveldo, turizmo, viešosios reklamos informacinės sistemos išdėstymo specialųjį planą (T00074842), nagrinėjama teritorija ir formuojami sklypai nepatenka į kultūros paveldo teritoriją, joje nėra numatyta viešosios reklamos vietų ir turizmo informacijos taškų.

Planuojamos teritorijos nepatenka į gamtinio karkaso zoną.

Schema Nr.5 - NAUJOJSIOS AKMENĖS BENDROJO PLANO GAMTINIO KARKASO IŠTRAUKA

NAUJOJSIOS AKMENĖS MIESTO BP KRAŠTOVAIZDŽIO BRĖŽINIO IŠTRAUKA



Naujosios Akmenės miesto bendrasis planas nustato miesto teritorijoje gamtinį karkasą, kurį formuoja skirtingas ekologines funkcijas atliekančios dalys:

5. išoriniai ekologinio stabilizavimo arealai;

6. migracijos koridoriai;

7. vidiniai ekologinio stabilizavimo arealai.

Šios gamtinio karkaso dalys, atsižvelgiant į heterogenišką (nevienalytę) jų sandarą, sąlygotą nevienodo intensyvumo antropogeninio poveikio ir padėties miesto centro atžvilgiu, skaidomos į individualaus reglamentavimo arealus, kuriems numatomi skirtingi tvarkymo – priežiūros būdai ir kryptys.

ANR.ARS.2025 08 06 -DP	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	6	19	

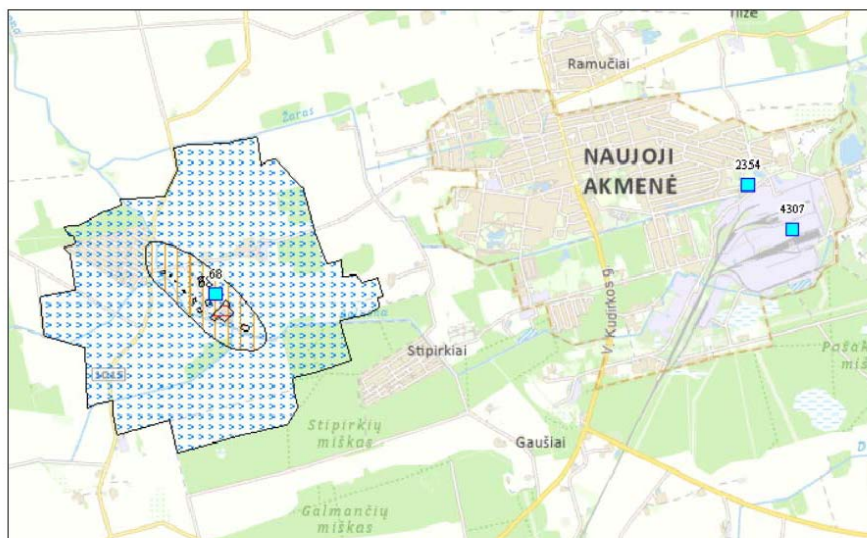
Planuojamos teritorijos nepatenka į gamtinio karkaso išorinio ar į vidinio ekologinio stabilizavimo arealus, taip pat nepatenka į migracijos koridorių zoną.

Naujosios Akmenės miesto teritorijoje ir apylinkėse esantys skirtingos paskirties ir būklės želdynai bei žalieji plotai kartu formuoja miesto gamtinį karkasą, kurio skirtingų dalių atliekamų funkcijų raiškumas, pilnavertiškumas ir kokybė tiesiogiai priklauso nuo GK karkaso komponentų – miesto želdynų būklės. Įvertinus Šiaulių apskrities miškų tvarkymo schemos keitimo (T00085699) sprendinius, planuojamoje teritorijoje nėra valstybinių miškų, miško parkų ar rekreacinių miško sklypų.

Detaliojo plano teritorija nepatenka į vandenviečių apsaugos zoną.

Schema Nr.6- NAUJOJSIOS AKMENĖS MIESTO VANDENVIETĖ

NAUJOJSIOS AKMENĖS MIESTO VANDENVIETĖ GAUDŽIOČIŲ K.



Viso teritorijoje suplanuoti 9 sklypai.
Trečiųjų šalių interesai nebus pažeidžiami.

INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Privažiavimai į planuojamus sklypus nurodytose keturiose teritorijose - esami iš Respublikos, S. Nėries arba Ramučių gatvių, kurios yra D kategorijos. Į sklypą Žemaitijos g. 6 – esamas privažiavimas iš Žemaitijos gatvės, kuri yra C kategorijos. Šiuo detaliojo plano koregavimu, naujos gatvės neprojektuojamos, o esamos gatvės atitinka Akmenės rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės kelių tinklo specialiojo plano (T00005517) sprendinius ir Akmenės miesto bendrąjį planą.

Detalioju planu nagrinėjama teritorija pilnai įrengta: įrengtos visos reikalingos inžinerinės komunikacijos, esamos ir funkcionuojančios Respublikos, Ramučių, Žemaitijos, S. Nėries ir V. Kudirkos gatvėse ir planuojamoje teritorijoje.

Planuojamoje teritorijoje galioja Akmenės rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas (T00087890), jo sprendiniai integruojami į šio detaliojo plano sprendinius. Nauji magistraliniai tinklai šiuo detalioju planu numatomi nebus (schema Nr.7).

Planuojamoje teritorijoje galioja Akmenės rajono savivaldybės teritorijos šilumos ūkio specialiojo plano keitimas (T00086832), visi pastatai planuojamoje teritorijoje yra šildomi miesto šilumos tinklais. Visa teritorija patenka į centrinio šildymo zoną.

Schema Nr.7- AKMENĖS RAJONO VANDENS TIEKIMO IR NUOTEKŲ INFRASTRUKTŪROS PLĖTROS SPECIALIOJO PLANO (T00087890) IŠTRAUKA

ANR.ARS.2025 08 06 -DP	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	7	19	



Gaisrinis transportas gali privažiuoti prie sklypų esamomis Respublikos, V. Kudirkos, Žemaitijos, Ramučių ir S. Nėries gatvėmis ir esamais privažiavimais prie gyvenamųjų namų Respublikos g. 20, 24, 25 ir 27. Visos D kategorijos gatvės ir privažiavimai prie sklypų yra ne mažiau 5,5m pločio, esami. Gaisriniai hidrantai yra įrengti Ramučių, Žemaitijos ir Respublikos gatvėse ir nutolę nuo planuojamos teritorijos ne daugiau 200m. Naujosios Akmenės mieste lauko vandentiekio tinklai priskiriami antrai patikimumo kategorijai, todėl planuojamų sklypų **Nr.01 (V. Kudirkos g. 5A), Nr.06 (Žemaitijos g. 6) ir Nr.09 (Ramučių g. 1B) teritorijoje gaisrų gesinimui numatyta vietos požeminės vandens talpykloms**. Gaisriniai reikalavimai pagal išduotas PGD sąlygas 2025-04-23 Nr. REG34295325 (žiūrėti skyrių „GAISRINIAI REIKALAVIMAI“).

Visi inžineriniai tinklai, kertantys planuojamus sklypus ir aptarnaujantys kitus miesto objektus, išsaugomi, jiems numatant apsaugos zonas pagal SZNS įstatymą. Vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai bei elektros ir ryšių kabeliai, galimai pateksiantys po būsimu užstatymu planuojamuose sklypuose, bus iškeliami techninių projektų rengimo stadijoje, suplanuojant jų iškėlimui reikalingus techninius koridorius to sklypo ribose, gavus atitinkamų institucijų technines sąlygas tinklų iškėlimui. Visus inžinerinius tinklus iškels būsimi teritorijos vystytojai techninio projekto rengimo stadijoje, pagal gautas technines sąlygas ir poreikį.

Teritorijai SPAV atranka nerengiama, vadovaujantis „Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu“, patvirtintu LR Vyriausybės 2014-12-23 nutarimu Nr.1467 ir LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ir 2 priedais, nes nepatenka į vertinamų planuojamos ūkinės veiklos rūšių sąrašą. Planuojama teritorijos žemės paskirtis ir naudojimo būdas atitinka Naujosios Akmenės miesto Bendrojo plano sprendinius (2008-06-27), t. y. aukštesnį TP dokumentą.

Suplanuotuose sklypuose užstatymo zona ir riba numatytos iki sklypų ribos tam, kad sudaryti kuo didesnę laisvę būsimų projektų rengimui. Rengiant techninius projektus suplanuotuose sklypuose privaloma vadovautis 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“ (galiojanti redakcija nuo 2025-11-01) 7 priedo 3 ir 4 punktais:

Rašytiniai besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų sutikimai (susitarimai) privalomi:

3. Statant stogo neturinčius inžinerinius statinius, inžinerinius tinklus ar susisiekimo komunikacijas, išskyrus nurodytus šio priedo 1 punkte, arčiau kaip 1 m atstumu nuo sklypo ribos.

4. Statant ant sklypo ribos sublokuotus pastatus, statant pastatus ar stogą turinčius inžinerinius statinius arčiau kaip 3 m atstumu nuo sklypo ribos, tačiau ne arčiau kaip 1 m (skaičiuojant atstumą horizontalioje plokštumoje nuo labiausiai išsikišusių konstrukcijų), kai pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio bet kurios konstrukcijos, esančios 1–3 m atstumu nuo sklypo ribos, bet kurio taško

ANR.ARS.2025 08 06 -DP	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	8	19	

aukštis, matuojamas nuo žemės paviršiaus ties sklypų riba (žemesniojo paviršiaus, jei ties sklypų riba yra aukščių skirtumas), didesnis už horizontalų atstumą nuo šio taško iki sklypų ribos, statant pastatus ar stogą turinčius inžinerinius statinius arčiau kaip 1 m nuo sklypo ribos.

Taip pat rengiant visuomeninės paskirties statinių projektus privaloma vadovautis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ (galiojanti redakcija nuo 2022-02-25) 3 priedo nustatytais reikalavimais:

1. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimų sklypo ribos bei kiti reikalavimai:

1.1. visuomeninės paskirties statinių iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimų sklypo savininko sutikimas raštu;

1.2. ne visuomeninės paskirties inžinerinių statinių, esančių sklype, išskyrus sklypo aptvarus – ne mažesnis kaip 1,0 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, gavus gretimų sklypo savininko sutikimą raštu.

Planuojami sprendiniai:

Planuojamoje teritorijoje suplanuoti 9 kitos paskirties sklypai:

1. **sklypas – Nr.01 – esamas** (kad. Nr.3233/0007:142), **skirtas (V) visuomeninės paskirties objektų statybai (esama mokykla).**

Nustatomi reglamentai:

- užstatymo zona, užstatymo riba ;
- sklypo užstatymo tankis ir intensyvumas, galimas aukštingumas, vadovaujantis patvirtinto bendrojo plano numatytais galimais reglamentais planuojamoje teritorijoje;
- nustatomos apsaugos zonos ir apribojimai esamiems inžineriniams tinklams pagal išduotas institucijų sąlygas.

Automobilių statymo klausimai sprendžiami sklypo ribose, techninių projektų stadijoje

Įvažiavimas į sklypą esamas.

2. **sklypas - Nr.02 – formuojamas naujas laisvoje valstybinėje žemėje, skirtas (B) bendro naudojimo teritorijoms.**

Nustatomi reglamentai:

- užstatymo zona, užstatymo riba ;
- sklypo užstatymo tankis ir intensyvumas, galimas aukštingumas, vadovaujantis patvirtinto bendrojo plano numatytais galimais reglamentais planuojamoje teritorijoje;
- nustatomos apsaugos zonos ir apribojimai esamiems inžineriniams tinklams pagal išduotas institucijų sąlygas.

Įvažiavimas į sklypą tikslinamas techninio projekto stadijoje.

3. **sklypas – Nr.03 – formuojamas naujas, skirtas (B) bendro naudojimo teritorijoms. Papildomas naudojimo būdas – (K) komercinės paskirties objektų teritorijos.**

Sklypo teritorijoje esančių dviejų registruotų sklypų (kad. Nr.3233/006: 561 ir kad. Nr. 3233/0006:619) ribos naikinamos. Sklypai valstybinės žemės patikėjimo teise priklauso Akmenės rajono savivaldybei.

Nustatomi reglamentai:

- užstatymo zona, užstatymo riba ;
- sklypo užstatymo tankis ir intensyvumas, galimas aukštingumas, vadovaujantis patvirtinto bendrojo plano numatytais galimais reglamentais planuojamoje teritorijoje;
- nustatomos apsaugos zonos ir apribojimai esamiems inžineriniams tinklams pagal išduotas institucijų sąlygas.

Automobilių statymo klausimai sprendžiami sklypo ribose, techninių projektų stadijoje.

Įvažiavimas į sklypą tikslinamas techninio projekto stadijoje.

4. **sklypai – Nr.04 ir Nr.06 – esami** (kad. Nr. 3233/0007:288 ir Nr.3233/0007:284), **skirti (V) visuomeninės paskirties objektų statybai (esamos gydymo įstaigos). Papildomas naudojimo būdas – (K) komercinės paskirties objektų teritorijos.**

Nustatomi reglamentai:

- užstatymo zona, užstatymo riba ;

ANR.ARS.2025 08 06 -DP	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	9	19	

- sklypų užstatymo tankis ir intensyvumas, galimas aukštingumas, vadovaujantis patvirtinto bendrojo plano numatytais galimais reglamentais planuojamoje teritorijoje;
 - nustatomos apsaugos zonos ir apribojimai esamiems inžineriniams tinklams pagal išduotas institucijų sąlygas.
 - sklypui Nr.06 išsaugomi nustatyti kelio servitutai 215 – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė eiti pėsčiųjų taku – 386 m² ir 598 m²;
taip pat išsaugomas kelio servitutas 203- teisė važiuoti transporto priemonėmis – 537 m².
Įvažiavimai į sklypus esami.
5. **sklypas – Nr.05 – esamas (kad. Nr.3233/0007:282), skirtas (B) bendro naudojimo teritorijoms. Papildomas naudojimo būdas – (V) visuomeninės paskirties objektų statybai.**
Nustatomi reglamentai:
- užstatymo zona, užstatymo riba ;
 - sklypų užstatymo tankis ir intensyvumas, galimas aukštingumas, vadovaujantis patvirtinto bendrojo plano numatytais galimais reglamentais planuojamoje teritorijoje;
 - nustatomos apsaugos zonos ir apribojimai esamiems inžineriniams tinklams pagal išduotas institucijų sąlygas.
 - sklypui Nr.05 išsaugomas nustatytas kelio servitutas 202 – teisė eiti pėsčiųjų taku – 98 m².
Automobilių statymo klausimai sprendžiami sklypo ribose, techninių projektų stadijoje.
Įvažiavimas į sklypą tikslinamas techninio projekto stadijoje.
6. **sklypas – Nr.07– esamas (kad. Nr. 3233/0007:281) skirtas (V) visuomeninės paskirties objektų statybai (esama gydymo įstaiga). Papildomas naudojimo būdas – (K) komercinės paskirties objektų teritorijos.**
Nustatomi reglamentai:
- užstatymo zona, užstatymo riba ;
 - sklypų užstatymo tankis ir intensyvumas, galimas aukštingumas, vadovaujantis patvirtinto bendrojo plano numatytais galimais reglamentais planuojamoje teritorijoje;
 - nustatomos apsaugos zonos ir apribojimai esamiems inžineriniams tinklams pagal išduotas institucijų sąlygas.
 - sklypui Nr.07 išsaugomas nustatytas kelio servitutas 215 – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė eiti pėsčiųjų taku – 748 m²;
Įvažiavimas į sklypą esamas.
7. **sklypas – Nr.08 – esamas (kad. Nr.3233/0007:283), skirtas (I2) bendro naudojimo teritorijoms. Papildomas naudojimo būdas – (K) komercinės paskirties objektų teritorijos.**
Nustatomi reglamentai:
- užstatymo zona, užstatymo riba ;
 - sklypų užstatymo tankis ir intensyvumas, galimas aukštingumas, vadovaujantis patvirtinto bendrojo plano numatytais galimais reglamentais planuojamoje teritorijoje;
 - nustatomos apsaugos zonos ir apribojimai esamiems inžineriniams tinklams pagal išduotas institucijų sąlygas.
Įvažiavimas į sklypą esamas.
8. **sklypas – Nr.09 – esamas (kad. Nr.3233/0007:285), skirtas (B) bendro naudojimo teritorijoms. Papildomi naudojimo būdai – (V) visuomeninės paskirties objektų statybai ir (K) komercinės paskirties objektų teritorijos.**
Nustatomi reglamentai:
- užstatymo zona, užstatymo riba ;
 - sklypų užstatymo tankis ir intensyvumas, galimas aukštingumas, vadovaujantis patvirtinto bendrojo plano numatytais galimais reglamentais planuojamoje teritorijoje;
 - nustatomos apsaugos zonos ir apribojimai esamiems inžineriniams tinklams pagal išduotas institucijų sąlygas.
Automobilių statymo klausimai sprendžiami sklypo ribose, techninių projektų stadijoje.
Įvažiavimas į sklypą esamas – per sklypą Nr.07 nustatytu servitutu 215/115 – 748 m² (viešpataujantis daiktas).

III. SPRENDINIAI

ANR.ARS.2025 08 06 -DP	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	10	19	

III. SPRENDINIAI																							
SKLYPO NUOSAVYBĖS FORMA	SKLYPO ADRESAS	TERITORIJOS (JOS DALIES) NR.	SKLYPO (JO DALIES) NR.	SKLYPO (JO DALIES) PLOTAS, m²	PRIVALOMIEJI TERITORIJOS NAUDOJIMO REIKALAVIMAI											PAPILDOMI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI							
					TERITORIJOS NAUDOJIMO TIPAS	ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTIS	ŽEMĖS NAUDOJIMO BŪDAI	LEISTINAS PASTATŲ AUKŠTIS		UŽSTATYMO TANKIS UT, %	UŽSTATYMO INTENSIVUMAS UI	UŽSTATYMO TIPAS	GALIMI ŽEMĖS SKLYPŲ DYDŽIAI		Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	PASTATŲ AUKŠTŲ SKAIČIUS	STATINIŲ PASKIRTYS (ŽIŪR. PASTABĄ 3*)	KITI REGLAMENTAI					
								NUO ŽEMĖS PAVIRŠIAUS m	ALTITUDĖ, m				MAŽIAUSI, m²	DIDŽIAUSI, m²				SERVITUTAI	SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS				
SUFORMUOTAS SKLYPAS - VALSTYBINĖ ŽEMĖ	V. KUDIRKOS G. 5A	01		9134	SI -SOCIALINĖS INFRASTRUKTŪROS TERITORIJA	KITA	V - VISUOMENINĖS PASKIRTIES TERITORIJA	15	94,00	60	1,0	laisvas planavimas	-	-	40	1 - 5	Visuomeninės paskirties grupės pastat.- mokslo, administraciniai		106 -447 m²; 101-975m²; 149 - 3942 m²; 148 - 673 m²;				
FORMUOJAMAS SKLYPAS - VALSTYBINĖ ŽEMĖ	NUSTATOMAS SAVIVALDYBĖS INSTITUCIJŲ	02		2363	GG-GYVENAMOJI TERITORIJA	KITA	B - BENDRO NAUDOJIMO TERITORIJA	8	84,80	10	0,1	laisvas planavimas	-	-	60	1	kitos paskirties - pavėsinėms, pėsčiųjų takams ir želdynams		106 -130 m²; 101-191 m²; 149 - 239m²;				
FORMUOJAMAS SKLYPAS - VALSTYBINĖ ŽEMĖ	NUSTATOMAS SAVIVALDYBĖS INSTITUCIJŲ	03		14463	PA-PASLAUGŲ TERITORIJA	KITA	B - BENDRO NAUDOJIMO TERITORIJA	8	84,00	20	0,2	laisvas planavimas	-	-	60	1	kitos paskirties - pavėsinėms, pėsčiųjų takams ir želdynams		106 -54 m²; 101-688 m²; 109 - 253 m²; 149 - 1394m²;				
							K - KOMERCINĖS PASKIRTIES OBJEKTŲ TERITORIJA	8	84,00	50	0,5	laisvas planavimas			20	1 - 2	Komercinės paskirties ir kt. grupės pastat.- prekybos, paslaugų, maitinimo						
SUFORMUOTAS SKLYPAS - VALSTYBINĖ ŽEMĖ	ŽEMAITIJOS G. 6A	04		2471	SK-SPECIALIZUOTŲ KOMPLEKSŲ TERITORIJA	KITA	V - VISUOMENINĖS PASKIRTIES TERITORIJA	15	92,00	60	1,0	laisvas planavimas	-	-	35	1 - 5	Visuomeninės paskirties grupės pastat.- gydymo, administraciniai	S215 - 598 m² (VIEŠPATAUJA SKL. NR.06)	106 - 17 m²; 109 - 80 m²; 149 - 343 m²; 148 - 48 m²;				
							K - KOMERCINĖS PASKIRTIES OBJEKTŲ TERITORIJA	15	92,00	60	1,0				20	1 - 5	Komercinės paskirties ir kt. grupės pastat.- prekybos, paslaugų, maitinimo						
SUFORMUOTAS SKLYPAS - VALSTYBINĖ ŽEMĖ	RAMUČIŲ G. 1D	05		7830	SK-SPECIALIZUOTŲ KOMPLEKSŲ TERITORIJA	KITA	B - BENDRO NAUDOJIMO TERITORIJA	0	0	0	0	Kitas	-	-	70	0	kitos paskirties - pėsčiųjų takams ir želdynams	S202 - 98m² (TARNAUJANTIS)	109 - 134 m²; 149 - 1337m²;				
							V - VISUOMENINĖS PASKIRTIES TERITORIJA	15	90,50	60	1,0	laisvas planavimas			15 (gydymo-35)	1 - 5	Visuomeninės paskirties grupės pastat.- kultūros, sporto,administraciniai, gydymo						
SUFORMUOTAS SKLYPAS - VALSTYBINĖ ŽEMĖ	ŽEMAITIJOS G. 6	06		15405	SK-SPECIALIZUOTŲ KOMPLEKSŲ TERITORIJA	KITA	V - VISUOMENINĖS PASKIRTIES TERITORIJA	18	95,80	60	1,0	laisvas planavimas	-	-	35	1 - 5	Visuomeninės paskirties grupės pastat.- gydymo, administraciniai	S215 - 748 m² (VIEŠPATAUJA SKL. NR.07) S215 - 598m² (TARNAUJA SKL. NR.04) ; S215 -386 m² (TARNAUJANTIS); S203 - 537 m² (TARNAUJANTIS)	106 -374 m²; 109 - 153 m²; 149 - 1107 m²; 101 - 349 m²; 148 - 526 m²				
SUFORMUOTAS SKLYPAS - VALSTYBINĖ ŽEMĖ	RAMUČIŲ G. 1C	07		3629	SK-SPECIALIZUOTŲ KOMPLEKSŲ TERITORIJA	KITA	V - VISUOMENINĖS PASKIRTIES TERITORIJA	15	90,70	60	1,0	laisvas planavimas	-	-	35	1 - 5	Visuomeninės paskirties grupės pastat.- gydymo, administraciniai	S215 - 748 m² (TARNAUJA SKL. NR.06; 08 IR 09)	106 - 124 m²; 101 - 23 m²; 149 - 401 m²;				
							K - KOMERCINĖS PASKIRTIES OBJEKTŲ TERITORIJA	15	90,70	60	1,0	laisvas planavimas			20	1 - 5	Komercinės paskirties ir kt. grupės pastat.- prekybos, paslaugų, maitinimo						
										ANR.ARS.2025 08 06 - DP										Lapas		Lapų	
																				11		19	

SPECIALIOSIOS SĄLYGOS IR APRIBOJIMAI

Detaliojo plano teritorijai nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir apribojimai vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įsakymu, priimtu LR vyriausybės 2019-06-06 Nr.XIII-2166:

III. Inžinerinė infrastruktūra:

- 4 – Elektros linijų apsaugos zonos – 1m abipus požeminio kabelio (k.106) – 1544 m²;
- 6 – Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos – po 1m abipus vamzdyno ašies (k.109) – 620 m²;
- 10 – Vandentiekio, lietaus, fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos - 2m ir 3m abipus vamzdyno ašies (k.149) – 10886 m²;
- 11 – Ryšių linijų apsaugos zonos – po 1m abipus požeminio kabelio (k.101) – 2998 m²;
- 12 – Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos – 2m abipus nuo vamzdyno krašto(k.148) – 1692 m²;

SERVITUTAI

Valstybiniuose sklypuose servitutai apskaičiuojami vadovaujantis LR vyriausybės nutarimu 2004-12-02 „Dėl vienkartinės ar periodinės kompensacijos, mokamos už naudojamą administraciniu aktu nustatytu žemės servitutu, tarnaujančiojo daikto savininkui ar valstybinės žemės patikėtiniui apskaičiavimo metodika“ Nr.1541.

Išsaugomi nustatyti servitutai sklypuose:

KODAS	IŠSAUGOMI ESAMI SERVITUTAI SKLYPUOSE	PLOTAS m ²
	05 - SKLYPAS RAUČIŲ G. 1D (UN. NR.4400-5937-8344)	
202	KELIO SERVITUTAS - TEISĖ NAUDOTIS PĖSČIŲJŲ TAKU, (TARNAUJANTIS DAIKTAS) - 2022-10-31 NŽT teritorinio žemėtvarkos skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 26SK-805-(14.26.110.E) - tarnauja patekimui į sklypą Nr.06 (ŽEMAITIJOS G. 6)	98
	06 - SKLYPAS ŽEMAITIJOS G. 6 (UN. NR.4400-5936-3018)	
203	KELIO SERVITUTAS - TEISĖ VAŽIUOTI TRANSPORTO PRIEMONĖMIS (TARNAUJANTIS DAIKTAS) - 2022-10-31 NŽT teritorinio žemėtvarkos skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 26SK-807-(14.26.110.E) - tarnauja patekimui iki sklype esančios transformatorinės pastato	537
215	KELIO SERVITUTAS - TEISĖ VAŽIUOTI TRANSPORTO PRIEMONĖMIS, TEISĖ NAUDOTIS PĖSČIŲJŲ TAKU, (TARNAUJANTIS DAIKTAS) - 2022-10-31 NŽT teritorinio žemėtvarkos skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 26SK-807-(14.26.110.E) - tarnauja sklypai Nr.04 (ŽEMAITIJOS G. 6A)	386
215	KELIO SERVITUTAS - TEISĖ VAŽIUOTI TRANSPORTO PRIEMONĖMIS, TEISĖ NAUDOTIS PĖSČIŲJŲ TAKU, (TARNAUJANTIS DAIKTAS) - 2022-10-31 NŽT teritorinio žemėtvarkos skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 26SK-807-(14.26.110.E)	598
	07 - SKLYPAS RAMUČIŲ G. 1C (UN. NR.4400-5937-2752)	
215	KELIO SERVITUTAS - TEISĖ VAŽIUOTI TRANSPORTO PRIEMONĖMIS, TEISĖ NAUDOTIS PĖSČIŲJŲ TAKU, (TARNAUJANTIS DAIKTAS) - 2022-11-07 NŽT teritorinio žemėtvarkos skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 26SK-839-(14.26.110.E)-tarnauja sklypams Nr.06; 08; 09	748

Naikinami servitutai sklype Nr.04 (kad. Nr. 3233/0007:288) :

1. S9 – 222 – Teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – 80 m²;
2. S10 – 222- Teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – 17 m²;

Naikinamas servitutas sklype Nr.05 (kad. Nr. 3233/0007:282) :

1. S222 – Teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – 385 m²;

Naikinami servitutai sklype Nr.06 (kad. Nr. 3233/0007:284) :

1. S12 – 222 – Teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – 59 m²;
2. S13 – 222- Teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas

ANR.ARS.2025 08 06 -DP	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	13	19	

- (tarnaujantis daiktas) – 43 m²;
3. S14 – 222 – Teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – 14 m²;
 4. S15 – 222- Teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – 983+29 m²;

Naikinamas servitutas sklype Nr.07 (kad. Nr. 3233/0007:281) :

1. S7 - 222 – Teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – 125 m²;

Naikinamas servitutas sklype Nr.09 (kad. Nr. 3233/0007:285) :

1. S222 – Teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – 492 m²;
2. S222 – Teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – 102 m²;

Sklypuose paklotiems inžineriniams tinklams, vadovaujantis Specialių žemės naudojimo sąlygų įstatymo galiojančia redakcija nuo 2026-05-01, šio detaliojo plano koregavimu nustatomos apsaugos zonos ir apribojimai. Kol nėra atskirtų institucijų išduotų techninių sąlygų tinklų iškėlimui ir neparengti statinių statybos projektai sklypuose, o esami tinklai neiškelti, galioja sklypuose numatyti LR SŽNS reikalavimai.

GAISRINIAI REIKALAVIMAI

Teritorija planuojama vadovaujantis išduotomis PGD sąlygomis 2025-04-23 Nr. REG34295325 išduotomis sąlygomis. Projektuojant naujus pastatus arba rekonstruojant senus detaliojo plano teritorijoje vadovautis „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“ 2010-12-07, Nr.1-338. Planuojama Naujosios Akmenės miesto Ramučių ir Respublikos gatvių kvartalų teritorija yra užstatyta, koreguojamos teritorijos ribojasi su daugiabučių, visuomeninių ir komercinių pastatų užstatymu, kuris priskirtinas laisvajam planavimui. Besiribojančių teritorijų statiniai išlaiko priešgaisrinių atstumų iki pastatų nustatytus reikalavimus. Naujai planuojant pastatus teritorijoje gaisro plitimas į gretimus pastatus turi būti ribojamas (tame pačiame ar šalia esančiuose sklypuose esančių pastatų) įrengiant gaisro plitimo į kitus statinius priešgaisrines užtvaras (priešgaisrines sienas), kurios atskiria gretimus statinius, kai neišlaikomi reikalaujami priešgaisriniai atstumai nuo kitų pastatų (Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 8 ir 9 punktai).

Naujas užstatymas suplanuotas sklypuose Nr.03; 05; 08 ir 09. Kituose sklypuose galimas esamo užstatymo rekonstravimas. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant minimalius saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas), nustatomus pagal 6 lentelę.

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

Gaisrinis transportas gali apvažiuoti ir privažiuoti į planuojamus sklypus, planuojami 2 gaisriniai apsisukimai trečioje koreguojamoje teritorijoje sklypuose Nr.06 ir Nr.09 ir vienas gaisrinis apsisukimas prie pirmos teritorijos sklypo Nr.01, kurių matmenys 12x12m. Jie numatomi akligatvių galuose prie esamų pastatų, taip pat daugiabučių kiemų privažiavimų galuose.

Gaisrinius privažiavimus prie planuojamų sklypų spręsti vadovaujantis „GAISRINĖS SAUGOS PAGRINDINIAIS REIKALAVIMAI“, patvirtintais 2010-12-07 Nr.1-338, (galiojanti redakcija 2026-01-08), punktas 148:

148.1. privažiuoti prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti

ANR.ARS.2025 08 06 -DP	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	14	19	

naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos;

148.2. kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m (detaliojo plano sprendiniuose aukščiausio aukšto grindų altitudė – 15 m, planuojamame sklype Nr.06), gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų;

148.6. kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukščio gabaritas – ne mažesnis kaip 4,5 m. Kai kelias turi važiuojamąją dalį, jo plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, išskyrus esamus IV_v kategorijos vietinės reikšmės kelius ir Ds kategorijos gatves (urbanizuotose, kompaktiškai vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais pastatais užstatytose teritorijose ir senamiesčiuose);

148.7. ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, aklakelis turi baigtis ne mažesne kaip 12×12 m aikšte,

148.9. tarp statinių ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys;

148.10. aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti turi būti visada laisvi, tam privaloma geltonomis linijomis pažymėti vietas arba įrengti transporto priemonės statyti draudžiančius kelio ženklus ar atitvarus. Atitvarai turi būti nuo 10 iki 20 cm aukščio arba lengvai pašalinami (nulenkiama arba pakeliami rankomis);

148.11. gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių leidžiama panaudoti priestatų eksploatuojamus stogus, kurie įrengiami atsižvelgiant į gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių sukeltą apkrovą.

Šalia planuojamų teritorijų, Respublikos, Žemaitijos ir Ramučių gatvėse yra įrengti 5 gaisriniai hidrantai, kuris dengia planuojamą teritoriją. Kadangi vandentiekio tinklai Naujosios Akmenės mieste užtikrina tik antrą patikimumo kategoriją, taip pat numatoma įrengti požemines vandens talpas sklypuose Nr.01; 06; 09, kas leis užtikrinti gaisrų gesinimą planuojamoje teritorijoje. Atstumas nuo planuojamoje teritorijoje suplanuotų požeminių vandens talpų iki pastatų perimetro tolimiausio taško atitinka reikalavimus.

Naujosios Akmenės miesto priešgaisrinio gelbėjimo tarnyba įsikūrusi J. Dalinkevičiaus g. 3. Atstumas iki sklypų planuojamoje teritorijoje – 2,57 – 3,5 km, atvykimo laikas iki objektų – 5 min..

Visi inžineriniai tinklai, kertantys sklypus ir aptarnaujantys gyvenamuosius namus ir miesto objektus, išsaugomi, jiems numatant apsaugos zonas.

INŽINERINIAI TINKLAI IR INFRASTRUKTŪRA

Vadovaujantis Akmenės rajono savivaldybės administracijos išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis 2025-04-25 Nr. REG34412153 ir planavimo programa numatoma koreguoti, suplanuoti ir papildyti reglamentais 4 teritorijas galiojančiame detalizajame plane „Naujosios Akmenės miesto Respublikos ir Ramučių gatvių kvartalų detalusis planas“, TPDR Nr.T00005068, patvirtintame 2011-06-29 sprendimu Nr.T-181.

Nagrinėjamoje teritorijoje yra esami inžineriniai vandentiekio, buitinių nuotekų, šilumos tiekimo, dujotiekio, elektros inžineriniai tinklai, taip pat 1 transformatorinė sklype Nr.06 (Žemaitijos g. 6), ir esami hidrantai šalia planuojamos teritorijos, įrengti Ramučių, Respublikos ir Žemaitijos gatvėse. Šioje dalyje yra aprašomi vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų, elektros, ryšių, dujotiekio bei šilumos tinklų įrengimo ir tvarkymo sprendiniai.

VANDENTIEKIS, BUITINĖS NUOTEKOS IR LIETAUS NUOTEKŲ TINKLAI

UAB „Akmenės vandenys“ išdavė teritorijų planavimo sąlygas 2026-05-11 Nr. REG53963564. Kol nėra atskirtų institucijų išduotų techninių sąlygų tinklų iškėlimui ir neparengti statinių statybos projektai sklypuose, o esami tinklai neiškelti, galioja sklypuose numatyti LR SŽNS reikalavimai.

Vandentiekis

Vadovaujantis išduotomis planavimo sąlygomis, esamiems vandentiekio, nuotekų, lietaus nuotekų tinklams numatytos atitinkamos inžinerinių tinklų apsaugos zonos. Planuojamoje

ANR.ARS.2025 08 06 -DP	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	15	19	

teritorijoje yra veikiantys vandentiekio tinklai d200, d160 ir d110. Naujai planuojamiems sklypams Nr.02 ir Nr.03 galimi vandentiekio įvadaai nuo esamų tinklų.

Vadovaujantis LR vyriausybės patvirtintu Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166, aktuali redakcija 2026-05-01, III skyriaus 10 skirsnio 42 straipsniu, detalizajame plane numatyta esamų vandentiekio tinklų apsaugos zona 3m nuo vamzdžio ašies. Projektuojant naujus vandentiekio tinklus ar vandentiekio tinklų iškėlimą – gauti UAB „Akmenės vandenys“ technines sąlygas.

Kadangi Naujosios Akmenės miesto vandentiekio tinklai atitinka II patikimumo kategoriją, tai planuojamų sklypų Nr.01; 04; 05; 06; 07; 08 ir Nr.09 gaisrų gesinimui siūloma įrengti požemines vandens talpyklas, kurios aptarnaus ir gretimų sklypus (žiūr. sprendinių brėžinį).

Suplanuotų sklypų Nr.03 ir 02 gaisrų gesinimui numatoma panaudoti esamus hidrants Žemaitijos ir Respublikos gatvėse, kurių pasiekiamumas atitinka „Lauko gaisrų gesinimo ir įrengimo taisyklių“ p.74. Sklypuose Nr.01; 06 ir 09 gaisrų gesinimui numatoma įrengti požemines vandens talpyklas.

Pagal esamą žmonių skaičių, pastatų aukštumą ir kt. reikalavimus išorės gaisrų gesinimui reikės $q_h=25$ l/s vandens. Vandens talpyklų tūris ir tikslios vietos sklypuose tikslinami parengus techninius projektus atskirame sklype. Požeminės vandens talpyklos tūris turi užtikrinti ir gretimų sklypų gaisrų gesinimo galimybes. Projektuojant pastatus sklypuose Nr.03, 08 ir 09 – gauti technines sąlygas iš UAB „Akmenės vandenys“, kur turėtų būti nustatomi konkretūs reikalavimai gaisrų gesinimui pagal pastato klasifikaciją.

Vandentiekio tinklai Naujosios Akmenės mieste projektuojami vadovaujantis galiojančiu specialiojo planu „Akmenės rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas“ (Nt.T00087890). Naujosios Akmenės miesto vandenvietė yra Gaudžiočių kaime, Akmenės rajone, apytiksliai 5 km už miesto.

Buitinės nuotekos

Planuojamoje teritorijoje visuose sklypuose yra įrengti buitinių nuotekų tinklai d160 ir 200. Planuojamuose sklypuose esantys pastatai yra prijungti prie buitinių nuotekų tinklų. Naujai planuojamų užstatyti sklypų Nr.03; 05; 08 ir Nr.09 būsimi pastatai numatomi pajungti į esamus tinklus.

Detalizajame plane numatyta buitinių nuotekų tinklų d160 ir d200 apsaugos zona 3m nuo vamzdžio ašies. Planuojant vykdyti darbus buitinių nuotekų d200 apsaugos zonoje ar virš jų – privalu perkloti šiuos tinklus naujais pagal UAB „Akmenės vandenys“ išduotas technines sąlygas, techninių projektų rengimo stadijoje.

Projektuojant naujus buitinių nuotekų tinklus ar buitinių nuotekų tinklų iškėlimą ar perklojimą – gauti UAB „Akmenės vandenys“ technines sąlygas.

Lietaus nuotekos

Planuojamoje teritorijoje yra pakloti lietaus nuotekų tinklai. Visuose sklypuose arba šalia jų yra pakloti d200 lietaus nuotekų tinklai. Naujai planuojamų užstatyti sklypų Nr.03; 05; 08 ir Nr.09 būsimi pastatai ir teritorijos bus pajungti į esamus lietaus nuotekų tinklus.

Detalizajame plane numatyta lietaus nuotekų tinklų apsaugos zona 3 m nuo vamzdžio ašies.

Projektuojant lietaus nuotekų tinklus – gauti UAB „Akmenės vandenys“ technines sąlygas.

ELEKTROS TINKLAI

Vadovaujantis AB „ESO“ išduotomis techninėmis sąlygomis 2025-04-16 Nr. REG33991651, esamiems 0,4kv ir 10kv elektros kabeliams numatytos apsaugos zonos po 1m nuo kabelio ašies.

Ramučių ir Respublikos gatvių kvartalas yra pilnai užstatytas, kiekviename sklype yra pakloti 0,4kv arba 10kv elektros kabeliai. Galimybė pajungti galimus naujus pastatus sklypuose Nr.05 ir Nr.09 numatoma nuo transformatorinės, esančios sklype Nr.06.

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Planuojamoje teritorijoje norint iškelti esamus tinklus ar prijungti konkrečius objektus prie

ANR.ARS.2025 08 06 -DP	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	16	19	

elektros skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prisijungimo sąlygas. Kol nėra atskirtų institucijų išduotų techninių sąlygų tinklų iškėlimui ir neparengti statinių statybos projektai sklypuose, o esami tinklai neiškelti, galioja sklypuose numatyti LR SŽNS reikalavimai.

RYŠIŲ TINKLAI

Ryšių tinklai yra visoje teritorijoje. Vadovaujantis AB „TELIA“ išduotomis sąlygomis 2025-04-16 Nr. REG33988175 nustatyti esamų tinklų apsaugos zonas, esant poreikiui, išsiimti technines sąlygas iš AB „Telia“ naujų objektų statybai. Ryšių tinklo pravedimas, esant poreikiui, galimas esamų tinklų apsaugos zonoje. Nauji ryšių tinklai teritorijoje neplanuojami. Ryšių kabeliams aptarnauti ir naudoti numatyta apsaugos zona po 1m nuo kabelio ašies.

Kol nėra atskirtų institucijų išduotų techninių sąlygų tinklų iškėlimui ir neparengti statinių statybos projektai sklypuose, o esami tinklai neiškelti, galioja sklypuose numatyti LR SŽNS reikalavimai.

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

DUJOTIEKIO TINKLAI

Vadovaujantis AB „ESO“ išduotomis techninėmis sąlygomis 2025-04-16 Nr. REG33988175, dujotiekio tinklams aptarnauti ir naudoti numatyta apsaugos zona po 1m nuo vamzdžio ašies.

Kol nėra atskirtų institucijų išduotų techninių sąlygų tinklų iškėlimui ir neparengti statinių statybos projektai sklypuose, o esami tinklai neiškelti, galioja sklypuose numatyti LR SŽNS reikalavimai.

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

ŠILUMOS TINKLAI

Planuojamai teritorijai UAB „Gren Akmenė“ išdavė planavimo sąlygas 2026-05-04 Nr. REG53477572. Planuojamoje teritorijoje yra įrengti centralizuoti šilumos tinklai. Šilumos tinklams aptarnauti ir naudoti numatyta apsaugos zona po 3 m nuo vamzdžio ašies. Kol nėra atskirtų institucijų išduotų techninių sąlygų tinklų iškėlimui ir neparengti statinių statybos projektai sklypuose, o esami tinklai neiškelti, galioja sklypuose numatyti LR SŽNS reikalavimai.

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Naujai formuojamiems sklypams Nr.02 ir 03 centralizuotas šildymas nenumatomas.

SUSISIEKIMO INFRASTRUKTŪRA

Privažiavimai į planuojamus sklypus nurodytose keturiose teritorijose - esami iš Respublikos, S. Nėries arba Ramučių gatvių, kurios yra D kategorijos. Į sklypą Žemaitijos g. 6 – esamas privažiavimas iš Žemaitijos gatvės, kuri yra C kategorijos. Šiuo detaliojo plano koregavimu, naujos gatvės neprojektuojamos, o esamos gatvės atitinka Akmenės rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės kelių tinklo specialiojo plano (T00005517) sprendinius ir Akmenės miesto bendrąjį planą.

Kadangi Bendrojo plano susisiekimo brėžinyje planuojamoje teritorijoje nedetalizuojami pagrindiniai pėsčiųjų ir dviračių takai, todėl šių takų ir dviračių trasų poreikį siūloma spręsti techninių projektų stadijoje, planuojant bendro naudojimo erdves.

Reikiamas parkavimo vietų skaičius planuojamoje teritorijoje nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04;2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ p.107, lentelė 30. Rengiant techninius projektus ir įvertinus būsimų pastatų pagrindinius plotus sklypuose Nr.05 ir 09, parkavimas turi būti numatomas šių sklypų ribose. Planuojamuose bendro naudojimo sklypuose Nr.03 ir 02 parkavimas galimas šių sklypų ribose.

APLINKOS APSAUGA IR SOCIALINĖ INFRASTRUKTŪRA

Galiojančiuose Naujosios Akmenės miesto bendrojo plano dokumentuose, patvirtintuose 2008- 06-27 Nr.T-163, planuojamoms teritorijoms nustatyta kita žemės naudojimo paskirtis:

1. 1 teritorijai – dominuojanti visuomeninės paskirties teritorija;
2. 2 teritorijai – dominuojanti komercinės paskirties teritorija;
3. 3 teritorijai – dominuojanti visuomeninės paskirties teritorija;

ANR.ARS.2025 08 06 -DP	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	17	19	

4. 4 teritorijai – dominuojanti gyvenamoji daugiabučių teritorija.

Pirmoje teritorijoje, sklypui V.Kudirkos g. 5A, patikslinti reglamentai, nustatyti sklypo užstatymo tankis ir intensyvumas, galima statybos zona, pastatų aukštingumas, atsižvelgiant į galiojantį Naujosios Akmenės miesto bendrąjį planą.

Antroje teritorijoje, tarp S. Nėries ir Žemaitijos gatvių, suplanuotas kitos paskirties, bendro naudojimo žemės sklypas, sujungiant laisvos valstybinės žemės plotus su esamais registruotais sklypais S. Nėries g. 23A ir Žemaitijos g. 3 (valstybinės žemės patikėtinė – Akmenės rajono savivaldybė).

Trečioje teritorijoje, apribotoje Žemaitijos ir Ramučių gatvėmis bei besiribojančiais sklypais Žemaitijos g.2 (Akmenės rajono sporto centras), Respublikos g. 26A (rekreacinė teritorija) ir Ramučių g. 1 (ikimokyklinio ugdymo mokykla), papildyti sklypų žemės naudojimo būdai ir nustatyti esamų sklypų naudojimo reglamentai pagal galiojantį bendrąjį planą ir kitus galiojančius teisės aktus. Trečioje koreguojamoje teritorijoje yra registruoti 6 sklypai.

Ketvirtoje teritorijoje, apribotoje daugiabučių gyvenamųjų namų Respublikos g. 20; 24;25 ir 27, laisvoje valstybinėje žemėje suplanuotas kitos paskirties bendro naudojimo žemės sklypas. Sklypo plotas yra apibrėžtas detalajame plane „Naujosios Akmenės miesto Respublikos ir Ramučių gatvių kvartalų detalusis planas“ (TPDR Nr.T00005068) suplanuotų daugiabučių sklypų ribomis.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka galiojančio Naujosios Akmenės miesto teritorijos bendrojo plano **BP** sprendinius (schema Nr.3).

Nacionalinio visuomenės sveikatos centro 2025-04-18 Nr.REG34120905 sąlygose nurodoma įvertinti planuojamoje teritorijoje visuomenės sveikatos rizikos veiksnių atitiktį visuomenės sveikatos saugos teisės aktuose nustatytiems reikalavimams.

Ramučių gyvenamojo rajono teritorijoje dominuoja daugiabučiai gyvenamieji pastatai bei socialinės infrastruktūros pastatai – mokyklos, vaikų darželiai, viešoji biblioteka, prekybiniai pastatai, gydymo įstaigos. Kvartalas pilnai sutvarkytas, pastatai renovuoti. Vaikų žaidimų aikštelės ir suaugusių poilsio aikštelės įrengtos Naujosios Akmenės parke – nuo gyvenamojo kvartalo nutolę apie 100m.

Planuojamuose visuomeninės paskirties sklypuose yra veikiančios Naujosios Akmenės gydymo įstaigos, kas užtikrina kvartalo gyventojų sveikatos aptarnavimo poreikius. Visi objektai prijungti prie kvartale esančių inžinerinių tinklų. Tarša aplinkai nenumatoma.

Bendro naudojimo teritorijos ateityje (Nr.03 ir Nr.02) bus sutvarkytos, įrengti lokalūs parkai kvartalo gyventojams.

Visoje planuojamoje teritorijoje kirsti brandžių medžių neplanuojama. Norint kirsti saugotinus medžius, privaloma pateikti prie savivaldybės institucijos esančios želdynų ir želdinių apsaugos priežiūros ir tvarkymo komisijos leidimą kirsti, kitaip pašalinti iš augimo vietos ar pertvarkyti (genėti) saugotinus želdinius. Želdynai tvarkomi vadovaujantis Akmenės rajono savivaldybės tarybos patvirtintomis Želdynų ir želdinių apsaugos taisyklėmis, 2025-02-24 sprendimas Nr. T-45.

Planuojamuose sklypuose vietos atliekų konteinerių aikštelėms bus parinktos techninių projektų stadijoje. Gretimi daugiabučių sklypai turi įrengtas bendro naudojimo atliekų konteinerių aikšteles kvartalo viduje. Atliekos yra išvežamos iš teritorijos pagal patvirtintą Šiaulių regiono atliekų tvarkymo centro (ŠRATC) atliekų išvežimo grafiką.

Aukščiau aprašytose inžinerinių sprendinių dalyse matome, kad planuojamoje teritorijoje yra pakloti visi reikalingi miesto funkcionavimui inžineriniai tinklai, kas užtikrina maksimalią aplinkos apsaugą nuo taršos. Naujai planuojami sklypai prie inžinerinių tinklų bus jungiami pagal tinklų valdytojų išduotas technines sąlygas. Teritorijoje planuojama naujų objektų statyba atitinkanti Bendrojo plano sprendinius. Taip pat įvertinant užstatymo tankio ir intensyvumo rodiklius.

ANR.ARS.2025 08 06 -DP	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	18	19	

Rengiamas detalusis planas nepatenka į Naujosios Akmenės miesto vandenvietės apsaugos zoną (Schema Nr.6).

Planuojamos 4 teritorijos nepatenka į gamtinio karkaso išorinio ar į vidinio ekologinio stabilizavimo arealus, taip pat nepatenka į migracijos koridorių zoną.

Naujosios Akmenės miesto teritorijoje ir apylinkėse esantys skirtingos paskirties ir būklės želdynai bei žalieji plotai kartu formuoja miesto gamtinį karkasą, kurio skirtingų dalių atliekamų funkcijų raiškumas, pilnavertiškumas ir kokybė tiesiogiai priklauso nuo GK karkaso komponentų – miesto želdynų būklės. Įvertinus Šiaulių apskrities miškų tvarkymo schemos keitimo (T00085699) sprendinius, planuojamoje teritorijoje nėra valstybinių miškų, miško parkų ar rekreacinių miško sklypų.

Planuojami sklypai yra prijungti prie miesto inžinerinių tinklų.

Planuojamoje teritorijoje yra veikiantys lietaus nuotekų tinklai. Visų suplanuotų sklypų teritorijos yra prijungtos prie miesto lietaus nuotekų tinklų.

PV, At. Nr. A 084



Rimantas Stuopelis

ANR.ARS.2025 08 06 -DP	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	19	19	