

Projektuotojas

UAB „ARCHITEKTAS L.VENSLOVAS IR PARTNERIAI“ į.k. 301663574. Biržiškų 1-10, Kaunas

Projektas

Kitos paskirties žemės sklypo J. Dalinkevičiaus g. 2, Naujojoje Akmenėje, ribų patikslinimo valstybinio žemės fondo sąskaita, žemės sklypų atidalijimo prie nuosavybės teise priklausančių statinių, suformuotų žemės sklypų tvarkymo ir naudojimo reglamentų nustatymo detaliojo plano dalies J. Dalinkevičiaus g. 2H, Naujojoje Akmenėje koregavimas

Adresas

J. DALINKEVIČIAUS G. 2H AKMENĖS R.SAV. NAUJOSIOS AKMENĖS M.

Unikalus Nr. 4400-2105-4851

Užsakovas

UAB "Eternit Baltic", į.k. 110579290

Etapas

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS

Projekto vadovas

Justina Padvaskaitė-Venslovienė atest. Nr. A1971

Kitos paskirties žemės sklypo J. Dalinkevičiaus g. 2, Naujojoje Akmenėje, ribų patikslinimo valstybinio žemės fondo sąskaita, žemės sklypų atidalijimo prie nuosavybės teise priklausančių statinių, suformuotų žemės sklypų tvarkymo ir naudojimo reglamentų nustatymo detaliojo plano **dalis J. Dalinkevičiaus g. 2H, Naujojoje Akmenėje koregavimas.**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Planavimo organizatorius: Akmenės rajono savivaldybės administracijos direktorius, L. Petravičiaus a. 2, Naujoji Akmenė, tel. (8 425) 57 133, faks. (8425) 56 594, el. p. info@akmene.lt.

Planavimo iniciatorius: UAB „Eternit Baltic“, J. Dalinkevičiaus g. 2H, Naujoji Akmenė, LT-85118 Akmenės r.

Planavimo dokumento rengėjas: UAB „Architektas L. Venslovas ir partneriai“, Biržiškų g. 1-10, Kaunas. Projekto vadovė - Justina Padvarkaitė-Venslovienė, tel. 8 616 28318, el. p.: lukas@energosa.lt.

Detaliojo plano, kurio dalis yra koreguojama, pavadinimas: „Kitos paskirties žemės sklypo J. Dalinkevičiaus g. 2, Naujojoje Akmenėje, ribų patikslinimo valstybinio žemės fondo sąskaita, žemės sklypų atidalijimo prie nuosavybės teise priklausančių statinių, suformuotų žemės sklypų tvarkymo ir naudojimo reglamentų nustatymo detalūs planas“. Patvirtintas Akmenės rajono savivaldybės tarybos 2010 m. rugpjūčio 25 d. sprendimu Nr. 177 „Dėl žemės sklypo J. Dalinkevičiaus g. 2, Naujojoje Akmenėje, detaliojo plano patvirtinimo“.

Koreguojama teritorijos dalis: Žemės sklypas Nr. 02 – 8.5454 ha dydžio; J. Dalinkevičiaus g. 2h, Naujoji akmenė. Sklypas įregistruotas Valstybiniame žemės ir kito nekilnojamojo turto registre (registro Nr.44/1393564, kadastro Nr.3233/0007:209), kaip Lietuvos Respublikos nuosavybė. Sudaryta Valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis, 2011-02-17, Nr. N32/11-0008, su UAB “Eternit Baltic” a.k. 110579290.

Planavimo dokumento pavadinimas: Kitos paskirties žemės sklypo J. Dalinkevičiaus g. 2, Naujojoje Akmenėje, ribų patikslinimo valstybinio žemės fondo sąskaita, žemės sklypų atidalijimo prie nuosavybės teise priklausančių statinių, suformuotų žemės sklypų tvarkymo ir naudojimo reglamentų nustatymo detaliojo plano dalies J. Dalinkevičiaus g. 2H, Naujojoje Akmenėje koregavimas.

Detaliojo plano koregavimo rengimo pagrindas:

- Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartis 2015 08 06 dėl detaliojo plano koregavimo;
- Akmenės rajono savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo, architektūros ir paveldosaugos skyriaus vedėjos Vitos Lukošiuotės patvirtintos teritorijų planavimo sąlygos Nr. PS-1 (2015-08-17);
- Šiaulių visuomenės sveikatos centro „Teritorijų planavimo sąlygos“ Nr. PST-16 (2015-08-31);
- AB „Lietuvos dujos“ Šiaurės regiono dujų tinklo departamento „Teritorijų planavimo sąlygos“ Nr. ŠS-S211-782 (2015-09-03);
- UAB „Akmenės vandenys“ raštas „Dėl detaliojo planavimo sąlygų“ Nr. 313 (2015-08-25);
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Akmenės skyriaus „Teritorijų planavimo sąlygos“ Nr. 26PLS-1-(14.26.42.) (2015-08-31).

Planavimo sąlygose įvardinti pagrindiniai galiojantys teritorinio planavimo norminiai dokumentai, normatyvai ir teisės aktai. Rengiamo teritorijų planavimo dokumento sprendinių pasekmės vertinamos šiais aspektais: poveikis teritorijos vystymosi darnai ir planuojamai veiklos sričiai, o taip pat urbanistiniu, kraštovaizdžio apsaugos, aplinkos kokybės, higienos, aprūpinimo transportu ir inžinerine infrastruktūra aspektais.

Detaliojo planavimo tikslai:

Koreguoti Akmenės rajono savivaldybės tarybos 2010 m. rugpjūčio 25 d. sprendimu Nr. 177 „Dėl žemės sklypo J. Dalinkevičiaus g. 2, Naujojoje Akmenėje, detaliojo plano patvirtinimo“ patvirtintą kitos paskirties žemės sklypo J. Dalinkevičiaus g. 2, Naujojoje Akmenėje, ribų patikslinimo valstybinio žemės fondo sąskaita, žemės sklypų atidalijimo prie nuosavybės teise priklausančių statinių, suformuotų žemės sklypų tvarkymo ir naudojimo reglamentų nustatymo detalų planą pakeičiant nustatytą žemės sklypo (kadastro Nr. 3233/0007:209) tvarkymo ir naudojimo režimus – sklypo užstatymo tankį, išplečiant statinių statybos vietą nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties.

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai:

Kitos paskirties žemės sklypo J. Dalinkevičiaus g. 2, Naujojoje Akmenėje, ribų patikslinimo valstybinio žemės fondo sąskaita, žemės sklypų atidalijimo prie nuosavybės teise priklausančių statinių, suformuotų žemės sklypų tvarkymo ir naudojimo reglamentų nustatymo detaliojo plano **dalies J. Dalinkevičiaus g. 2H, Naujojoje Akmenėje koregavimas**.

Akmenės rajono bendrasis planas (reg. Nr. 000321000013), Akmenės rajono savivaldybės tarybos 2008 m. birželio 27 d. sprendimas Nr. T-163 „Dėl Akmenės rajono ir Naujosios Akmenės, Akmenės, Ventos miestų teritorijų bendrųjų planų tvirtinimo“.

2. ESAMA BŪKLĖ

Detalioju planu koreguojama teritorijos dalis yra apsupta šiuo metu veikiančios AB „Akmenės cementas“ gamyklos statiniais. Sklypas J. Dalinkevičiaus g. 2H, Naujoji Akmenė, įregistruotas Valstybiniame žemės ir kito nekilnojamojo turto registre (registro Nr. 44/1393564, kadastro Nr. 3233/0007:209, plotas – 8,5454ha), kaip Lietuvos Respublikos nuosavybė. 2011-02-17, Nr. N32/11-0008 sudaryta Valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis su UAB „Eternit Baltic“ (į.k. 110579290).

Esama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kita, žemės sklypo naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P).

Sklypas iš visų pusių ribojasi su Lietuvos Respublikai priklausančiu žemės sklypu kad. Nr. 3233/0007:45 (sudaryta Valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis, 2011-01-26, Nr. N32/11-0001, su AB „Akmenės cementas“ a. k. 153009143).

Servitutai:

Esamas kelio servitutas Servitutas Nr. 1 - servitutas Nr. 101 (viešpataujantis daiktas) - plotas 17132 m² (25a-25b-25c-25e-25f-25g-101-100-99-98-98a-98b-98c-98d-98e-98f-98g-98h-75a-75b-75c-75d-75e-75f-75g-75h-75i-75j-75k-75l-75m-117-116-116a-116b) – 17132 m² – žemės sklypui, kurio kad. Nr. 3233/0007:209.

Servitutas Nr. 6 - servitutai Nr. 206, 207 ir 208 (tarnaujantis daiktas) - 85454 m² (98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115) – žemės sklypui, kurio kad. Nr. 3233/0007:45.

Kitos daiktinės teisės:

IX. Dujotiekių apsaugos zonos.

XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos.

VI. Elektros linijų apsaugos zonos.

I. Ryšių linijų apsaugos zonos.

Kiti apribojimai:

A1. Žemės kasimo darbams giliau kaip 30 cm būtina turėti kompleksiškai suderintą projektinę dokumentaciją ir leidimą vykdyti darbus.

A2. Sklypo užstatymą vykdyti vadovaujantis Lietuvos Respublikos statybos normomis ir taisyklėmis bei projektine dokumentacija.

A3. Statinių rekonstrukcija ar statyba galima gavus leidimą statybai įstatymų nustatyta tvarka.

A4. Netrukdyti pagal patvirtintą projektinę dokumentaciją įrengti miesto bendrąsias inžinerines sistemas.

Esamas sklypo užstatymas:

Šiuo metu sklypas užstatytas sandėliavimo, administracinės, gamybos, pramonės, garažų, energetikos ir kitos paskirties statiniais. Statybos zona nenumatyta. Intensyvumas – 1.

Aukštingumo apribojimai:

45m.

Įvažiavimas

Į sklypą yra numatyti du įvažiavimai/išvažiavimai - iš servitutinio kelio – S1.

Inžineriniai tinklai

Sklype esantiems inžineriniams tinklams taikomos "Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos", patvirtintos LR Vyriausybės 1992 05 12 nutarimu Nr. 343 bei jo daliniais pakeitimais suteikdamas teisę tinklų įmonių darbuotojams laisvai vaikščioti, važinėti ir kasti žemę, atliekant eksploatavimo ir remonto darbus, išpėjus apie tai žemės savininkus ir naudotojus.

3. KOREGUOJAMI DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Kitos paskirties žemės sklypo J. Dalinkevičiaus g. 2, Naujojoje Akmenėje, ribų patikslinimo valstybinio žemės fondo sąskaita, žemės sklypų atidalijimo prie nuosavybės teise priklausančių statinių, suformuotų žemės sklypų tvarkymo ir naudojimo reglamentų nustatymo detaliojo plano **dalis J. Dalinkevičiaus g. 2H, Naujojoje Akmenėje koregavimas.**

Įmonė UAB „Eternit Baltic“ planuoja plėsti savo veiklą J. Dalinkevičiaus g. 2H, Naujojoje akmenėje esančiame sklype, todėl koreguojant detalų planą numatoma pakeisti tvarkymo ir naudojimo režimus – sklypo užstatymo tankį, išplečiant statinių statybos vietą nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties.

Koreguojami tvarkymo ir naudojimo režimai:

Nustatytas žemės sklypo Nr. 02 užstatymo tankumas – 0,3. Siekiant praplėsti įmonės veiklą, UAB „Eternit Baltic“ sklype planuoja statyti naują Gamybos paskirties pastatą su priklausiniais. Planuojamas sklypo užstatymo tankumas – 0.65.

Aplinkosaugos reikalavimai:

Pagal 2015-09-25d. Aplinkos apsaugos agentūros Taršos prevencijos ir leidimų departamento Šiaulių skyriaus atrankos išvadą Nr. (15,6)-A4-10627 planuojamai ūkinei veiklai poveikio aplinkai vertinimas neprivalomas.

Sanitarinės zonos:

500 m atstumu aplink sklypą yra numatyta sanitarinė apsaugos zona. Už jos ribų triukšmo lygis gyvenamoje aplinkoje neviršys HN 33:2011 reikalavimų.

Statinių statybos zona:

Koreguojant detalų planą statinių statybos zona išplečiama. Ji numatoma tarp esamų pastatų ir apima buvusio gamybinio pastato vietą. (žr. pagrindinį brėžinį).

Aukštingumo apribojimai:

Koreguojant detalų planą išlaikomas nustatytas maksimalus pastatų aukštis - 45m, tačiau koreguojant detalų planą tikslinami užstatymo reglamentai ir gavus kaimyninių sklypų savininkų sutikimą nustatomi šie užstatymo zonoje planuojamiems statyti statiniams keliami aukštingumo apribojimai: užstatymas, kurio didžiausias statinių aukštis - iki 30 m, sutampa su sklypo riba tarp sklypo taškų „13“, „14“, „15“, „16“; užstatymas, kurio didžiausias statinių aukštis - iki 30 m, numatomas 4 m nuo sklypo ribos. užstatymas, kurio didžiausias statinių aukštis - iki 45 m, numatomas 23 m nuo sklypo ribos.

Želdiniai:

Pagal aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymą Nr. d1-694 "Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų "Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Pramonės įmonių statybos sklypai", minimalus želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas turi būti 20% viso žemės sklypo ploto. Koreguojant detalų planą patikslinamos rekomenduojamos želdinių vietos, sklype numatomas 17091m² apželdintas plotas.

Saugotinių želdinių sklype nėra. 9 vnt. menkaverčių medžių, kurių kamienas mažesnis nei 8cm iškeliami į planuojamą žalią zoną.

Automobilių parkavimas:

Koreguojant detalų planą patikslinamas automobilių poreikis būtent šioje teritorijos dalyje. Automobilių parkavimo vietų skaičius nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Sklype dominuojantiems gamybos ir pramonės paskirties pastatams – 1 vieta 60m² darbo patalpų ploto. Įvertinant įmonės veiklos specifiką ir darbo patalpų plotą – bendras parkavimo vietų skaičius sklype – 401 vt. vietos numatytos savo sklypo ribose.

Priešgaisrinė sauga:

Nuo planuojamos teritorijos iki priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (PGT) Naujosios Akmenės mieste yra ~1400 m. Vanduo gaisro gesinimui bus imamas iš sklype esančių rezervuarų ir esamo sužiedinto priešgaisrinio vandentiekio. Aplik sklypą paliekamas ne siauresnis nei 3,5m pravažiavimas gaisriniams automobiliams

Inžineriniai tinklai:

Kitos paskirties žemės sklypo J. Dalinkevičiaus g. 2, Naujojoje Akmenėje, ribų patikslinimo valstybinio žemės fondo sąskaita, žemės sklypų atidalijimo prie nuosavybės teise priklausančių statinių, suformuotų žemės sklypų tvarkymo ir naudojimo reglamentų nustatymo detaliojo plano **dalies J. Dalinkevičiaus g. 2H, Naujojoje Akmenėje koregavimas.**

Išplečiamoje statybos zonoje, projektuojant pastatus, esami inžineriniai tinklai, priklausantys UAB "Eternit Baltic", iškeliami vadovaujantis galiojančiais teisės aktais, parengus ir suderinus reikalavimus atitinkančią projektinę dokumentaciją.

UAB "Eternit Baltic" priklausantiems vidutinio slėgio dujotiekio tinklams nustatoma apsaugos zona - 2m į abi puses nuo tinklo ašies.

Planuojamiems tiesti elektros tinklams nustatoma apsaugos zona - 1m į abi puses nuo tinklo ašies. dalis tinklo iškeliami už sklypo ribos gavus to žemės sklypo naudotojų sutikimą.

4. TERITORIJOS PLĖTROS TENDENCIJA:

Planavimo iniciatoriaus pageidaujamas sklypo teritorijos naudojimo reglamento koregavimas neprieštarauja patvirtintiems Akmenės rajono bendrojo plano sprendiniams bei juose nustatytoms plėtros tendencijoms, kuriose numatoma pramonės bei sandėliavimo įmonių plėtra.

5. SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS:

Detaliojo plano sprendiniai neigiamų socialinių ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės. Planuojama ūkinė veikla įtakos aplinkinėms teritorijoms neturės, aplinkinėse teritorijose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės.

Projekto vadovė

Justina Padvarskaitė-Venslovienė A1971

Kitos paskirties žemės sklypo J. Dalinkevičiaus g. 2, Naujojoje Akmenėje, ribų patikslinimo valstybinio žemės fondo sąskaita, žemės sklypų atidalijimo prie nuosavybės teise priklausančių statinių, suformuotų žemės sklypų tvarkymo ir naudojimo reglamentų nustatymo detaliojo plano **dalies J. Dalinkevičiaus g. 2H, Naujojoje Akmenėje koregavimas.**

PROCEDŪRŲ DOKUMENTAI

1. Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartis dėl detaliojo plano koregavimo.
2. Detaliojo plano koregavimo planavimo darbų programa
3. Planavimo sąlygos:
 - Akmenės rajono savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo, architektūros ir paveldosaugos skyriaus vedėjos Vitos Lukošiuūtės patvirtintos teritorijų planavimo sąlygos Nr. PS-1 (2015-08-17);
 - Šiaulių visuomenės sveikatos centro „Teritorijų planavimo sąlygos“ Nr. PST-16 (2015-08-31);
 - AB „Lietuvos dujos“ Šiaurės regiono dujų tinklo departamento „Teritorijų planavimo sąlygos“ Nr. ŠS-S211-782 (2015-09-03);
 - UAB „Akmenės vandenys“ raštas „Dėl detaliojo planavimo sąlygų“ Nr. 313 (2015-08-25);
 - Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Akmenės skyriaus „Teritorijų planavimo sąlygos“ Nr. 26PLS-1-(14.26.42.) (2015-08-31).
4. Visuomenės dalyvavimo ataskaita.
5. Teritorijų planavimo komisijos posėdžio protokolas
6. Patikrinimo aktas