



UAB „PLYNĖ“

Mažeikių rajono savivaldybės administracijai
Laisvės g. 8, Mažeikiai

LYDRAŠTIS
2021-09-16 Nr. SR-06.2021

Pateikiame Jums:

Mažeikių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2008-09-05 įsakymu Nr. A1-1270 “Dėl detaliojo plano žemės sklypui suformuoti prie esamų statinių, adresu: Mažeikių r. sav., Mažeikių m., Laisvės g. 44, patvirtinimo” patvirtinto detaliojo plano koregavimą – skelbimą, sprendinių brėžinių ir aiškinamąjį raštą viešai ekspozicijai skelbimų lentoje bei viešinimui internete.

Prašome pridedamą medžiagą eksponuoti nuo 2021-09-21 iki 2021-10-06.

Planavimo iniciatoriaus atstovas
PV Arch Tomas Pudžiuvis

INFORMACINIS PRANEŠIMAS

2021-09-16

Informuojame apie rengiamą **detaliojo plano žemės sklypui suformuoti prie esamų statinių, adresu: Mažeikių r. sav., Mažeikiai, Laisvės g. 44, koregavimą.**

Detaliojo plano rengimo pagrindas: Mažeikių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-05-06 įsakymas Nr.A1-952 „Dėl detaliojo plano žemės sklypui suformuoti prie esamų statinių, adresu: Mažeikių r. sav., Mažeikių m., Laisvės g. 44 koregavimo“.

Detaliojo plano organizatorius: Mažeikių rajono savivaldybės administracijos direktorius, Laisvės g. 8, LT-89223 Mažeikiai, www.mazeikiai.lt, tel.: (8 443) 98204, el. p.: savivaldybe@mazeikiai.lt

Planavimo iniciatorius: UAB „META Engineering“ (įm. k. 302743653), Laisvės g. 216, LT-89305 Mažeikiai, info@metaengineering.lt

Plano rengėjas: UAB „Plynė“, P.Matulionio g. 65, LT-89214 Mažeikiai, tel.: 868639875, el.p.: plyneuab@gmail.com, PV Arch. Tomas Pudžiūvis, el.p.: t.pudzjuvis@gmail.com

Planavimo tikslai (uždaviniai): Koreguoti detalų planą, patvirtintą Mažeikių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2008-09-05 įsakymu Nr. A1-1270 “Dėl detaliojo plano žemės sklypui suformuoti prie esamų statinių, adresu: Mažeikių r. sav., Mažeikių m., Laisvės g. 44, patvirtinimo”. Planavimo tikslas – pakeisti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus kitais ir nustatyti papildomus naudojimo reglamentus.

Teritorijų planavimo dokumento koncepcija – nerengiama. Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) – neatliekamas. Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai – neorganizuojamas.

Detalesnė informacija apie planavimą, darbų programą teikiama pas planavimo organizatorių, planavimo iniciatorių, detaliojo plano rengėją ir LR teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje www.tpdri.lt

Detaliojo plano viešinimo procedūrų tvarka – supaprastinta.

Detaliojo plano sprendinių viešinimas numatomas nuo 2021-09-21 iki 2021-10-06 LR teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje www.tpdri.lt (TPD Nr. **K-VT-61-21-324**), Mažeikių rajono savivaldybės administracijos patalpose (Laisvės g. 8, Mažeikiai), Mažeikių seniūnijos patalpose (Laisvės g. 39, Mažeikiai).

Pasiūlymų teikimo tvarka: vadovaujantis Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais (LRV 2013-12-18 nutarimo Nr.1267 aktualia redakcija), pasiūlymus dėl detaliojo plano visuomenė gali teikti planavimo organizatoriui, detaliojo plano iniciatoriui aukščiau nurodytais adresais raštu ir LR teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje www.tpdri.lt (TPD Nr. **K-VT-61-21-324**) iki detaliojo plano sprendinių viešinimo pabaigos (2021-10-06). Teikiant pasiūlymus privalu nurodyti pasiūlymą teikiančio asmens ar jo įgalioto asmens (pridedamas įgaliojimą įrodantis dokumentas) vardą pavardę, gyvenamosios vietos adresą, telefono numerį, elektroninio pašto adresą, o kai pasiūlymą teikia juridinis asmuo, jo buveinės adresą, telefono numerį, elektroninio pašto adresą. Taip pat teikiant pasiūlymą, nurodyti aplinkybes, kuriomis grindžiamas pasiūlymas, ir jas patvirtinantys įrodymai.



PV Arch. Tomas Pudžiūvis

SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDROSIOS NUOSTATOS

- **Teritorijų planavimo dokumento rengimo pagrindas** – Mažeikių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-05-06 įsakymas Nr.A1-952 „Dėl detaliojo plano žemės sklypui suformuoti prie esamų statinių, adresu: Mažeikių r. sav., Mažeikių m., Laisvės g. 44, koregavimo“
- **Planavimo iniciatorius** – žemės sklypo nuomininkė (pastatų savininkė) UAB "META Engineering"
- **Plano rengėjas** – UAB „Plynė“ (teritorijų planavimo specialistas, architektas T.Pudžiūvis, kvalifikacijos atestato Nr.A1125), P.Matulionio g. 65, Mažeikiai;
- **Planavimo tikslas** – pakoreguoti detalųjį planą, pakeisti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus kitais ir nustatyti papildomus naudojimo reglamentus.

2. SPRENDINIAI

2.1. Žemės sklypo plotas ir ribos.

Planuojamo žemės sklypo Nr.1 (kad. Nr. 6130/0016:126) ribos yra esamos, įregistruotos Nekilnojamojo turto registre ir nekeičiamos. Sklypo taškų koordinatės (9 taškai) ir plotas (1067 m²) nustatyti atliekant kadastrinius matavimus 2008 m. pagal galiojantį detalųjį planą.

2.2. Tikslinė žemės sklypų naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas.

Planuojamo žemės sklypo Nr.1 pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – nekeičiama: kitos paskirties žemė (KT), esamas naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), nustatomas papildomas naudojimo būdas įvertinant esamų pastatų paskirtį – komercinės paskirties objektų teritorijos (K).

2.3. Pastatų paskirtys ir užstatymo reglamentai.

Teritorijoje galimos statinių paskirtys: daugiabučiai gyvenamieji pastatai, administraciniai pastatai, svečių namai, viešbučiai ir kiti negyvenamosios (prekybos, paslaugų, maitinimo) paskirties pastatai, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio aplinkai. Nustatomi šie užstatymo reglamentai:

- *Leistinas pastatų aukštis.* Sklype išskiriamos dvi aukštingumo zonos pagal esamus pastatus: 12,5 m (abs. alt. 85,5) ir 10,5 m (abs. alt. 83,5).
- *Maksimalus leistinas užstatymo tankis %.* Įvertinant esamą pastatais užstatytą plotą, nustatomas maksimalus leistinas užstatymo tankis 70 %.
- *Maksimalus užstatymo intensyvumas.* Įvertinant esamų pastatų bendrąjį plotą, nustatomas maksimalus leistinas užstatymo intensyvumas 1,4.
- *Užstatymo tipas.* Įvertinant esamų pastatų išsidėstymą sklype nustatomas perimetrinis - reguliarus užstatymas (PR).
- *Pastatų aukštų skaičius.* Įvertinant esamų pastatų aukštingumą, numatomas pastatų aukštų skaičius 2-3 (statybos zona A) ir 1-2 (statybos zona B), neskaitan cokolinio (rūsio) aukšto, viršutinis aukštas gali būti mansardinis.
- Statybos zonoje B ties dvejomis sklypo kraštinėmis nurodomas maksimalus pastato aukštis ties karnizu 7,5 m, kad nepablogėtų gretimų namų valdų insoliacinės sąlygos.

2.4. Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys.

Kadangi teritorijoje nei žaliųjų plotų, nei pavienių želdinių nėra, apželdinimo klausimai turi būti sprendžiami statinių projektavimo metu taikant kompensavimo priemones savivaldybės

nustatyta tvarka. Pagal Mažeikių miesto želdinių ir jų tvarkymo specialųjį planą priklausomas želdynas ir vaikų žaidimo aikštelė gali būti namo ar jų grupės kiemo viduje. Kvartalui ar kvartalo grupei vietinių želdynų plotas vienam gyventojui turi būti 8-22,5 m² ir jo pasiekiamumas 300 m, vaikų iki 12 m žaidimo aikštelės vienam gyventojui plotas – 1,5 m² ir pasiekiamumas 100 m vaikams iki 6 m, ir 500 m vaikams 6-12 m. Sprendžiant vaikų žaidimo aikštelės įrengimą sklypo ribose minimalus aikštelės plotas – 25 m², o vienam būstui skaičiuojama – 5 m².

2.5. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos, servitutai.

Įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis) – 0,024 ha. Teritorija nepatenka į sanitarines ar kitokio poveikio apsaugos zonas. Kitos specialiosios žemės naudojimo sąlygos nuo inžinerinių tinklų bus nustatomos rengiant statybos ar rekonstrukcijos projektus pagal LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą. Įregistruotų servitutų nėra ir neplanuojama nustatyti.

2.6. Susisiekimo infrastruktūra. Automobilių parkavimas.

Įvažiavimas į sklypo teritoriją pagal esamą situaciją numatomas iš J.Jablonskio gatvės. Atskira automobilių parkavimo zona sklypo teritorijoje neišskiriama. Ji sutampa su pastatų statybos zona. Automobilių parkavimo būdas ir skaičius sprendžiami kiekvienu atveju statinio projektavimo metu. Sklypo pastatams reikalingas automobilių parkavimas taip pat sprendžiamas už sklypo ribų pagal planavimo iniciatoriaus 2020-11-13 sudarytą infrastruktūros plėtros sutartį Nr. MS-320 su Mažeikių rajono savivaldybės administracija.

2.7. Inžinerinė infrastruktūra.

Inžinerinių topografinių tyrinėjimų metu sklypo teritorijoje ir gretimų gatvių techniniuose koridoriuose, valstybinėje žemėje užfiksuoti elektros tiekimo, vandentiekio, šilumos tiekimo, lietaus ir buities nuotekų, ryšių inžineriniai tinklai.

Pagal išduotas planavimo sąlygas numatomi šie inžinerinės infrastruktūros vystymo sprendiniai:

- a) Šilumos tiekimas numatomas iš centralizuotų šilumos tiekimo tinklų, esančių J.Jablonskio gatvėje, šilumos tiekimo įvado remontas/rekonstrukcija bus atliekama pagal UAB „Mažeikių šilumos tinklai“ technines sąlygas;
- b) Vandens tiekimas numatomas iš centralizuotų miesto vandens tiekimo tinklų, esančių Laisvės ir J.Jablonskio gatvėje, įvado remontas/rekonstrukcija bus atliekama pagal UAB „Mažeikių vandenys“ technines sąlygas;
- c) Buitinių ir lietaus nuotekų surinkimas ir nuvedimas numatomas į centralizuotus miesto nuotekų tinklus. Esamų išvadų rekonstrukcija bus atliekama pagal UAB „Mažeikių vandenys“ technines sąlygas atskiriant lietaus nuotekų surinkimą nuo buitinių nuotekų;
- d) Elektros tiekimas numatoma iš AB ESO (Energijos skirstymo operatorius) žemos įtampos skirstomųjų tinklų pagal gautas atitinkamas prijungimo technines sąlygas. Numatoma, kad bus rekonstruojama esama KS-442, esanti prie planuojamo sklypo pastato.
- e) Fiksuoto ryšio kanalizacijos įvadas iš Laisvės g. telekomunikacijų šulinio numatomas išsaugoti. Objekto pajungimas bus atliekamas pagal Telia Lietuva, AB technines sąlygas.

2.8. Sanitariniai - higieniniai reikalavimai.

Sklypo sanitarinė ir ekologinė situacija yra gera, tinkama gyvenamajai ir darbo aplinkai formuoti. Planuojamoje teritorijoje ir greta jos nėra taršos šaltinių, gamybinių objektų. Sklype nėra susikaupusių šiukšlių ir aplinkai kenksmingų medžiagų. Pastatuose bus sudaromos normalios gyvenimo ir darbo sąlygos – užtikrinamas optimalus temperatūros ir drėgmės režimas, geriamojo vandens tiekimas, nuotekų šalinimas, patalpų šildymas, vėdinimas, natūralus ir dirbtinis apšvietimas. Pastatų atitvaros užtikrins norminę garso izoliaciją, o technologinis poveikis aplinkai bus sumažintas: ribojant teršalų emisiją, ribojant statybos produktų, statinių

įrangos ar jų inžinerinių sistemų, kurios išskiria teršalus ar triukšmą, naudojimą. Sklype numatomi atitinkamos paskirties pastatai, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukels neigiamo poveikio aplinkai. Pastatų eksploatavimo metu buitinės atliekos bus rūšiuojamos į atskirus kontenerius ir išvežamos pagal atitinkamą sutartį su regioniniu atliekų tvarkytoju. Konkretūs higienos normų reikalavimai bus įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

2.9. Gaisrinės saugos reikalavimai.

Gaisro plitimas į gretimų sklypų pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų. Planuojamo sklypo statybos zona šiuo atveju nustatyta pagal esamų pastatų kontūrą ties sklypo riba. Įvertinant užstatymo reglamentus planuojamo sklypo statinių atsparumo ugniai laipsnis turi būti ne žemesnis kaip II.

Prie sklypo pastatų galima privažiuoti ties dvejomis sklypo kraštinėmis. Miesto vandentiekio sistemoje yra įrengti priešgaisriniai hidrantai, kurie užtikrins gaisrui gesinti reikalingą vandens kiekį.

Konkretūs gaisrinės saugos normų reikalavimai ir taikymo sąlygos turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

2.10. Sprendinių pasekmių vertinimas.

Kadangi detaliojo plano sprendiniai konstatuojamojo pobūdžio, jie neigiamų socialių ir ekonominių pasekmių nesukels. Numatyti žemės naudojimo būdai leis panaudoti esamus pastatus įvairesnei ekonominei veiklai ir apgyvendinimui. Detaliojo plano sprendiniai atitinka Mažeikių miesto bendrojo plano sprendinius, taip pat neprieštaruja aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams, plėtros programoms, įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.

Architektas Tomas Pudžiūvis, A1125

Pagrindinis sprendinių brėžinys M1:250

Reglamentų aprašomoji lentelė

Teritorijos (jos dalies) Nr.	Žemės sklypo (jo dalies) Nr.	Žemės sklypo (jo dalies) plotas, m ²	Teritorijos naudojimo reglamentas								Papildomi reglamentai					
			teritorijos naudojimo tipas	pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	žemės sklypo naudojimo būdas (būdai)	leidžiamasis pastatų aukštis		leidžiamasis užstatymo tankis, %	leidžiamasis užstatymo intensyvumas	užstatymo tipas	galimi žemės sklypų dydžiai		priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	pastatų aukštų skaičius	statinių paskirtys	kiti reglamentai
						nuo žemės paviršiaus, m	altitudė, m				mažiausi, m ²	didžiausi, m ²				
1	1	1067	GC	KT	G2, K	12,5 (A)	85,5 (A)	70	1,4	PR	1067	1067	vadovautis spec. planu	2-3 (A)	}v.*	-
						10,5 (B)	83,5 (B)							1-2 (B)		

}v.* - Daugiabučiai gyvenamieji pastatai, administraciniai pastatai, svečių namai, viešbučiai ir kiti negyvenamosios (prekybos, paslaugų, maitinimo) paskirties pastatai, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelianti neigiamo poveikio aplinkai.

Teritorijos naudojimo reglamento žymėjimai

GC	KT
G2; K	12,5; 10,5
70%	1,4
PR	1-3

Teritorijos naudojimo tipas GC - Mišri centro teritorija
Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis KT - kitos paskirties žemė
Žemės sklypo naudojimo būdai:
G2 - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
K - komercinės paskirties objektų teritorijos
Leidžiamas pastatų aukštis metrais: 12,5; 10,5
Leidžiamasis žemės sklypo užstatymo tankis: 70 %
Leidžiamasis žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 1,4
Užstatymo tipas: PR, perimetrinis – reguliarus užstatymas
Aukštų skaičius: 1-3, neskaitan kokolinio (rūsio) aukšto

EKSPLIKACIJA

Nr.	Pavadinimas
1	Esamas administracinis pastatas, un.Nr. 6199-4002-8010
2	Esamas administracinis pastatas, un.Nr. 6199-4002-8021
3	Esama kiemo aikštelė
4	Esamos parkavimo vietos, pertvarkomos pagal savivaldybės infrastruktūros plėtros sutartį Nr.MS-320, 2020-11-13.

SUTARTINIAI ŽENKLAI

Žymėjimas	Pavadinimas
	Esamų, nekilnojamojo turto registre įregistruotų, žemės sklypų ribos
	Planuojamos teritorijos ribos/detaliojo plano galiojimo riba
	Įvažiavimas - išvažiavimas į planuojamą žemės sklypą
	Statybos riba
	Skirtingų pastatų aukščio reglamentų riba
	Statybos zona po esamais pastatais
	Statybos zona, vykdančią esamų pastatų ir sklypo inžinerinių tinklų rekonstrukciją
	Esami valstybinės žemės techniniai koridoriai susisiekimo ir inžinerinei infrastruktūrai

GC	KT
G2; K	12,5; 10,5
70%	1,4
PR	1-3

0 5 10

Aukščių sistema LAS-07
Koordinatų sistema Valst. LKS-94

Toponuotrauka suderinta per www.geoportal.lt/topd
Numeris: 61:19:621, 2019-11-04

39/68 – 0110

Atestato Nr.	UAB "PLYNĖ" Įm.k. 301142596			Detaliojo plano žemės sklypui suformuoti prie esamų statinių, adresu: Mažeikių r. sav., Mažeikiai, Laisvės g. 44, koregavimas	
A 1125	PV	T.Pudžiuvis	21 09	Pagrindinis sprendinių brėžinys M1:250	LAIDA
A 1125	ARCH.	T.Pudžiuvis	21 09		0
Iniciatorius: UAB "META Engineering"				PL135-DPP	LAPAS LAPŲ
				1	1

