

DETALIUOJU PLANU, PATVIRTINTU MAŽEIKIŲ RAJONO TARYBOS 2007-07-27 SPRENDIMU NR. T1-215 "DĖL DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO", NUSTATYTŲ STATYBOS ZONOS IR STATYBOS RIBOS KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE VILTIES G. 12, MAŽEIKIUOSE (KAD. NR. 6130/0010:116)

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**1. BENDRIEJI DUOMENYS**

- 1.1 Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:** Detaliuoju planu, patvirtintu Mažeikių rajono tarybos 2007-07-27 sprendimu Nr. T1-215 "Dėl detaliojo plano patvirtinimo", nustatytų statybos zonos ir statybos ribos koregavimas žemės sklype Vilties g. 12, Mažeikiuose (kad. Nr. 6130/0010:116).
- 1.2 Planavimo pagrindas:** pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str., 9 p.
- 1.3 Planavimo organizatorius:** Mažeikių rajono savivaldybės administracijos direktorius.
- 1.4 Planavimo tikslai:** Detaliuoju planu nustatytų statybos zonos ir statybos ribos koregavimas žemės sklype Vilties g. 12, Mažeikiuose (kad. Nr. 6130/0010:116).
- 1.5 Planavimo iniciatorius:** UAB Mažeikių psichinės sveikatos centras
- 1.6 Detaliojo plano rengėjas:** Sigitos Janušauskienės įmonė.
- 1.7 Teritorijų planavimo dokumento viešinimo procedūrų tvarka:** supaprastinta.

**2. ESAMOS SITUACIJOS ANALIZĖ**

**2.1 Planuojama teritorija.**

Sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, sklypo plotas – 0.1569 ha. Sklypas nuosavybės teise priklauso UAB Mažeikių psichinės sveikatos centras. Planuojamas žemės sklypas yra Vilties ir Sedos gatvių kampe. Planuojama teritorija ribojasi su Vilties ir Sedos gatvėmis (D kategorijos gatvės) ir vienbučių – dvibučių teritorijos sklypais. priešingose Vilties ir sedos gatvių pusėse taip pat vienbučių – dvibučių sklypai, kiek toliau už Vilties gatvės daugiabučių sklypai. Priešingoje žiedinės sankryžos pusėje komercinė paslaugų teritorija. Planuojamame sklype yra negyvenamasis gydymo paskirties pastatas - Psichinės sveikatos centras (unikalus daikto numeris: 4400-1553-6904). Į planuojamą teritoriją privažiuojama iš Vilties gatvės (vienas iš dviejų privažiavimų pagal patvirtintą detųjį planą - toliau patvirtintas DP).

**Duomenys apie sklypą:**

**2.2.1 Sklypas Nr. 01**

- **Adresas** – Vilties g. 2, Mažeikiai
- **Kadastrinis Nr.** – 6130/0010:116 Mažeikių m. k.v.
- **Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis** – kita
- **Naudojimo būdas** – komercinės paskirties objektų teritorijos.
- **Žemės sklypo plotas** – 0.1569 ha

**2.2 Nuosavybės teisė** – UAB Mažeikių psichinės sveikatos centras.

**2.3 Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal NTR išrašą.**

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) teritorijos unikalus numeris: 100350842, plotas: 34 kv. m;
- elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) teritorijos unikalus numeris: 100226507, plotas: 36 kv. m.

Kitos Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal NTR išrašą - neįregistruotos.

**2.4 Servitutai** pagal NTR išrašą: nėra

**2.5 Planuojamame sklype yra registruotas pastatas** - unikalus daikto numeris: 4400-1553-6904.

**2.6 Teritorijos įvertinimas paminkloauginiu aspektu:**

Planuojama teritorija nėra kultūros paveldo objektų teritorijose ar apsaugos zonose ir, kaip atskiras objektas, neturi nustatyto teritorijos tvarkymo režimo, todėl papildomų reikalavimų ir apribojimų nėra.

**2.7 Kraštovaizdis.** Planuojamame sklype medžių nėra, sklype yra želdynų plotai – gazonai, keletas

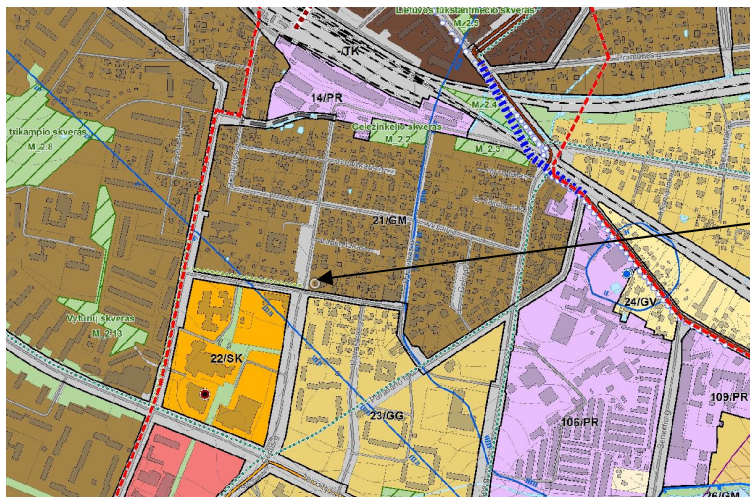
dekoratyvinių krūmų. Sklypas nėra Mažeikių miesto gamtinio karkaso teritorijoje.

## 2.8 Teritorijos įvertinimas aplinkosauginiu aspektu:

Planuojamas sklypas yra komercinės paskirties, aplink gyvenamosios ir komercinės teritorijos. Sklypas nepatenka į taršos objektų sanitarines apsaugos zonas.

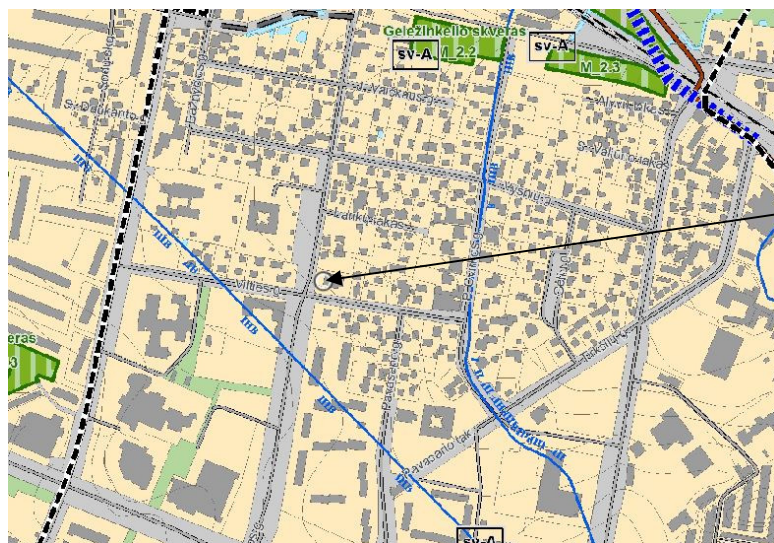
### Mažeikių miesto teritorijos bendrasis planas.

Planuojamas sklypas yra teritorijoje, kuriai pagal Mažeikių miesto teritorijos bendrojo plano koregavimo, patvirtinto (TPD reg. Nr. T00082813) sprendinius nustatyta funkcinė zona 21/GM – naudojimo tipas - mišri gyvenamoji teritorija, intensyvaus užstatymo zona.



Planuojamas sklypas

Ištrauka iš Mažeikių miesto teritorijos bendrojo plano koregavimo pagrindinio brėžinio



Planuojamas sklypas

Ištrauka iš Mažeikių miesto teritorijos bendrojo plano koregavimo kraštovaizdžio brėžinio

## 3. DETALIOJO PLANO NEPAGRINDINIŲ SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS

### 3.1 Sklypo koreguojami nepagrindiniai reglamentai.

Detaliajame plane nustatytų statybos zonos ir statybos ribos koregavimas žemės sklype Vilties g. 12, Mažeikiuose (kad. Nr. 6130/0010:116), rengiamas, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 str., 9 p. žemės sklype Vilties g. 12, Mažeikiai, galioja visi kiti detaliojo plano, patvirtinto Mažeikių rajono tarybos 2007-07-27 sprendimu Nr. T1-215 "Dėl detaliojo plano patvirtinimo" patvirtinto detaliojo plano sprendiniai bei nustatyti reglamentai (galiojančiuose detaliuosiuose planuose vartotų sąvokų turinys turi būti suvokiamas pagal šių planų rengimo metu galiojusį teisinį reguliavimą, išskyrus atvejus, kai, patvirtinus detaliuosius planus, įsigalioja teisinis reguliavimas, pagal pakeistas sąvokų apibrėžtis nustatantis daugiau galimybių suplanuoti veiklai vykdyti (suvestinė redakcija nuo 2023-01-04 patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų

rengimo taisyklės 330 p.).

Koreguojama nustatyta patvirtintu detaliuoju planu statybos zona ir statybos riba. Koreguojama (praplečiama) zona ir riba grafiškai pažymėta brėžinyje. Likusioje sklypo dalyje lieka patvirtintu DP nustatyta statybos zona ir statybos riba. Statybos zona ir statybos riba nustatyta esamiems ir naujai statomiems statiniams. Nurodytas atstumas - 3m nuo leidžiamos užstatyti ribos iki gretimo sklypo ribos galioja pastatams ir turintiems stogą inžineriniams statiniams iki 8,5 m aukščio. aukštesniems statiniams didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

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 ribojamui pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas.

### **3.2 Inžinerinis teritorijos aprūpinimas.**

Teritorija pilnai inžineriškai aprūpinta. Esamas pastatas prijungtas prie centralizuotų inžinerinių tinklų. Inžinerinių tinklų schema detaliojo plano koregavimo sprendiniais nesikeičia. Inžineriniai tinklai, pakliūnantys po numatomu užstatymu, iškeliami pagal šiuos tinklus eksploatuojančių institucijų sąlygas (sprendžiama rengiant statinių projektus).

### **3.3 Eismo saugumas.** Įvažiavimai į planuojamą sklypą lieka pagal patvirtintą DP – esamas iš Vilties gatvės ir planuojamas iš Sedos gatvės. Susisiekimo schema nesikeičia, detaliojo plano koregavimo sprendiniai eismo saugumui neigiamos įtakos neturės.

### **3.4 Aplinkos apsauga**

Atliekų ( buitinių ) surinkimas esamas į buitinių atliekų konteinerius. Statybinės atliekos turi būti tvarkomos pagal galiojančius reikalavimus.

Aplinkos oro taršai detaliuoju planu nustatytos užstatymo zonos koregavimo sprendiniai neigiamos įtakos neturės.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais esamų želdinių naikinimas nenumatomas. Tvarkant teritoriją, turi būti sprendžiami jos apželdinimo principai, želdinių plotai, išlaikant sklype ne mažesnę kaip norminį priklausomųjų želdynų plotą.

Vykdamas pastatų ar inžinerinių statinių statybą, visais atvejais privaloma vadovautis LR normatyviniais statybos techniniais dokumentais (STR), kuriuos reglamentuoja Statybos įstatymas, kiti šalyje galiojantys įstatymai, norminiai dokumentai, aplinkosauginiai bei kiti reikalavimai.

### **3.5 Gaisro gesinimas**

Gaisrų išoriniam gesinimui vandens tiekimas iš esamų priešgaisrinių hidrantų, esančių ne toliau kaip 200 m nuo suplanuoto užstatymo (artimiausias priešgaisrinis hidrantas žiedinėje sankryžoje priešais sklypą).

Planiniai detaliojo plano koregavimo sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio ir gaisro gesinimo vandens šaltinio.

Detaliojo plano koregavimo 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.

Statant pastatus, turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai nuo kituose sklypuose esančių pastatų arba, turi būti įvykdomi reikalavimai gaisro plitimo į kitus statinius ribojamui pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo

sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių projektus.

Detaliojo plano statybos zonos ir statybos ribos koregavimo sprendiniai neigiamo poveikio priešgaisrinio aspektu neturės.

### **3.6 Sprendinių pasekmių vertinimo išvados:**

Detaliojo plano (statybos ribos ir statybos zonos) koregavimas nepažeidžia ir nesuvaržo teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų.

Koreguojami nepagrindiniai detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Mažeikių miesto teritorijos bendrojo plano, jo koregavimų sprendiniams bei kitiems kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, įstatymams ir kitiems teisės aktams, tarp jų teritorijų planavimo normų ir statybos techninių reikalavimų reglamentų reikalavimams, darantiems įtaką projekto sprendiniams.

Projekto vadovė



Sigita Janušauskienė