

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

BENDRIEJI DUOMENYS

Teritorijų planavimo dokumentas (TPD): Detaliojo plano žemės sklypui suformuoti prie esamų statinių adresu: Mažeikių r. sav., Mažeikių m., Naftininkų g. 19 koregavimas.

TPD numeris TPS „Vartai“ (www.planuojustatau.lt) sistemoje: K-VT-61-24-287.

Planavimo organizatorius: Mažeikių rajono savivaldybės administracijos direktorius, adresas: Laisvės g. 8, 89223 Mažeikiai, tel.: +370 443 98204, el. p. savivaldybe@mazeikiai.lt, interneto svetainės adresas: www.mazeikiai.lt.

Planavimo iniciatorius: UAB „Audax“ direktorius S.M.

TPD rengėjas: UAB „Vakarų regiono projektai“, Vytauto g. 120-7, Palanga. Tel.: 8-698-83701, el. paštas: info.vrp@gmail.com. Projekto vadovas: architektas Rimvydas Griškšas, atestato Nr. ATP 951.

Projekto finansavimo šaltinis: projektavimo darbai finansuojami planavimo iniciatoriaus lėšomis.

Planuojama teritorija: žemės sklypas Naftininkų g. 19, Mažeikiai (kad.nr. 6130/0012:2).

Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai: koreguoti detalų planą, patvirtintą Mažeikių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2008-05-09 įsakymu Nr. A 1-615 „Dėl detaliojo plano žemės sklypui suformuoti prie esamų statinių adresu: Mažeikių r. sav., Mažeikių m., Naftininkų g. 19 patvirtinimo“.

Planavimo tikslai: padalinti žemės sklypą į atskirus žemės sklypus, vieno atidalinto žemės sklypo naudojimo būdo pakeitimas iš susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų į komercinės paskirties objektų teritorijas, naudojimo reglamentų patikslinimas.

Planavimo pagrindas: Mažeikių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-03-13 įsakymas Nr. (2.1. E) A1-272.

1. PAGRINDINIAI SPRENDINIAI

Įvertinus gautas planavimo sąlygas, planavimo organizatoriaus ir iniciatoriaus pageidavimus, planuojamos teritorijos urbanistines - architektūrines sąlygas, gamtos vertybių apsaugą, šiai teritorijai galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, *planuojamoje teritorijoje nustatomi šie sprendiniai:*

- koreguojamas detalusis planas, patvirtintas Mažeikių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2008-05-09 įsakymu Nr. A 1-615 „Dėl detaliojo plano žemės sklypui suformuoti prie esamų statinių adresu: Mažeikių r. sav., Mažeikių m., Naftininkų g. 19 patvirtinimo“;
- Esamo žemės sklypo Naftininkų g. 19, Mažeikiai (kad.nr. 6130/0012:2) sąskaita formuojami du žemės sklypai;
- Nustatomi žemės sklypų teritorijos naudojimo reglamentai – žemės naudojimo būdai, užstatymo intensyvumas, užstatymo aukštis, užstatymo tankis ir kt. Reglamentai aprašyti aiškinamojo rašto 2 skyriuje.
- Nurodomos specialios žemės naudojimo sąlygos vadovaujantis 2020-01-01 įsigaliojusio Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06 Nr. XIII-2166).

2. PLANUOJAMOJE TERITORIJOJE NUSTATOMI REGLAMENTAI

Žemės sklypo Nr. projekte:	1	2
Žemės sklypo plotas:	2500 m²	6528 m²
Žemės naudojimo tipas:	GV	GV
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis:	KT	KT
Žemės sklypo naudojimo būdai:	K	I1- 3376 m² K - 3152 m²
Užstatymo tipas:	lp – laisvo planavimo	lp – laisvo planavimo
Pastatų aukštų skaičius:	2 - 4 (nuo 2 iki 4 aukštų)	2 - 4 (nuo 2 iki 4 aukštų)
Leistinas pastatų aukštis:	15,00 m	15,00 m
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas:	30 %	15 %
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas:	1,20	0,60
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys:	10 %	I1- 20 % K - 10 %
Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017)	Pastatai - 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 6.2; Inžineriniai statiniai - 2, 4	Pastatai - 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 6.2; Inžineriniai statiniai - 2, 4
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:	101. 106. 120. 149.	101. 106. 120. 149.
Servitutai:	S1 zona: kodas 215 (140 m ²) Tarnauja žemės sklypui Nr. 2 S1.1 zona: kodas 207 (356 m ²), Tarnauja inžinerinius tinklus eksploatuojančioms organizacijoms	Kodas 115 Viešpatuoja žemės sklype Nr.1 S2 zona: kodas 207 (1016 m ²), Tarnauja inžinerinius tinklus eksploatuojančioms organizacijoms
Papildomi reikalavimai:	a, b	a, b

APRAŠYMAS:

Teritorijos naudojimo tipas: **PA** - paslaugų teritorija.

Žemės naudojimo paskirtis: **KT** - Kitos paskirties žemė.

Žemės naudojimo būdai: **K** - komercinės paskirties objektų teritorijos; **I1** - Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos;

Užstatymo tipas: **lp** (laisvo planavimo užstatymas).

Pastatų aukštų skaičius: nuo 2 iki 4 aukštų.

Leistinas pastatų aukštis: iki 15,00 m.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakyму Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (aktualia redakcija), komercinės paskirties objektų teritorijose mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto - 10 %; susisiekimo ir

inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijose mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto - 20 %. Rengiant techninius projektus, priklausomieji želdiniai turi būti suprojektuoti LR Želdynų įstatymo nuostatomis. Inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose galimas apželdinimas tik žoliniais augalais (pagal LR SŽNSĮ nuostatus).

Statinių paskirtys (Pagal STR 1.01.03:2017)

Pastatų klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį:

- 4.1. Viešbučių;
- 4.2. Bendro gyvenimo namų;
- 4.3. Prekybos;
- 4.4. Paslaugų;
- 4.5. Maitinimo;
- 6.2. Garažų;

Inžinerinių statinių klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį:

- 2. Inžineriniai tinklai;
- 4. Kiti inžineriniai statiniai.

SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS:

Specialios žemės naudojimo sąlygos planuojamai teritorijai nustatomos **vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019-06-06 Nr. XIII-21, įsigaliojusio 2020-01-01) pagrindu parengtu nauju NTR teisės tipo 55 potipių klasifikatoriumi**, kodai nurodyti pagal specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų ir teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, lyginamąją lentelę).

Teritorijoje taikomos SŽNS:

- 101.** Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- 106.** Elektros linijų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).
- 120.** Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- 149.** Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Inžinerinių tinklų apribojimai, jų plotai planuojamos teritorijos viduje turi būti tikslinami/nustatomi nutiesus/pertvarkius inžinerinius tinklus techninių projektų metu, teisės aktų nustatyta tvarka ar kadastrinių matavimų metu.

SERVITUTAI.

Planuojamoje teritorijoje nustatomi servitutai:

- Servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), - *atitinka servituto kodą 115;*
- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), - *atitinka servituto kodą 207;*
- Servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), - *atitinka servituto kodą 215.*

*Servitutai gali būti nustatomi/ tikslinami/ įregistruojami sudarius atitinkamas sutartis (sandoriu) techninių projektų rengimo metu, kadastrinių matavimų metu, ar teisės aktų nustatyta tvarka.

*Vadovaujantis Civilinio kodekso (CK) 4.124 str. nustatyta tvarka servitutą gali nustatyti įstatymai, sandoriai ir teismo sprendimas, o įstatymo numatytais atvejais - administracinis aktas.

*Privačioje žemėje servitutai nustatomi sudarant atitinkamas sutartis su žemės savininkais ar administraciniu aktu, Valstybės ar savivaldybės valdomoje žemėje servitutai nustatomi administraciniu aktu. Servitutus nustatant sudarius atitinkamas sutartis, visas sutarties sudarymo, jos įregistravimo ir kitas išlaidas dengia žemės savininkas arba kitas suinteresuotas asmuo.

*Nustatant servitutus vadovautis LR žemės įstatymo 23 straipsniu ir Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklėmis, patvirtintomis LRV 2004-10-14 nutarimu Nr. 1289, bei Vienkartinės ar periodinės kompensacijos, mokamos už naudojimąsi administraciniu aktu nustatytu žemės servitutu, tarnaujančio daikto savininkui ar valstybinės žemės patikėtiniui apskaičiavimo metodika, patvirtinta LRV 2004-12-02 nutarimu Nr. 1541.

PAPILDOMI REIKALAVIMAI:

a - urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai: Stogai - įvairūs. Fasadų apdaila įvairi (stiklas, medis, tinkas, apdailinė plyta, fasadinės plokštės).

b - gamtos, saugomų teritorijų ir kultūros paveldo apsauga: Planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Su saugomomis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja. Planuojama teritorija nėra nekilnojamojo kultūros vertybėje, nepatenka į jos teritoriją ar apsaugos zoną. Papildomi apribojimai planuojamai teritorijai nenustatomi.

3. TERITORIJOS APLINKOS TVARKYMO PROGRAMA

Gaisrinė sauga

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (patv. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312) rengiamu teritorijų planavimo dokumentu nurodoma, kad gaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Nuo Mažeikių priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos, kuri yra Skuodo gatvėje, iki planuojamos teritorijos faktinis atvykimo atstumas – 2,6 km, apytikslis atvykimo laikas – apie 5 min. Galimų išorės gaisrų gesinimui numatomas vanduo bus imamas iš esamų priešgaisrinių hidrantų. Artimiausias esamas priešgaisrinis hidrantas yra nutolęs 20 m nuo planuojamos teritorijos, ties Naftininkų g. 74 namu (žr. „Inžinerinių tinklų schemą“)

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (priešgaisrinis atstumas).

Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant techninius projektus, gavus technines sąlygas.

Tolimesnis statinių projektavimas vykdomas pagal Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymais patvirtintus reikalavimus: - 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“; - 2011-01-17 įsakymas Nr.1-14 „Dėl visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių patvirtinimo“ ir kitais teisės aktais.

Atliekos

Atliekos (pagal atskiras jų rūšis) bus kaupiamos konteineriuose, talpyklose ir pagal sutartis su atliekų išvežėjais išvežamos į atliekų sąvartyną. Konteinerių ar talpyklų aikštelės turi būti padengtos vandeniui nelaidžia danga. Aikštelės paviršiaus nuolydis turi būti ne didesnis kaip 10 procentų. Atliekų tvarkymas vykdomas vadovaujantis LR *Atliekų tvarkymo įstatymu* Nr. VIII-787 (galiojančia aktualia redakcija). Atliekų turėtojas šio įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka turi atliekas perduoti atliekų tvarkytojams arba gali tvarkyti atliekas pats. Komunalinės atliekos tvarkomos savivaldybių atliekų tvarkymo taisyklėse nustatyta tvarka. Tvarkant atliekas statybų metu vadovautis LR AM 2006-12-29 įsakymu Nr. D1-637 „Dėl statybinių atliekų tvarkymo taisyklių patvirtinimo“ (galiojančia aktualia redakcija).

Susisiekimo sistemos organizavimas, transporto srantai

Planuojama teritorija integruota į Mažeikių miesto susisiekimo tinklą. Į planuojamą teritoriją patenkama iš vakarinėje pusėje esančios Naftininkų gatvės, esamu įvažiavimu.

Tikslus automobilių stovėjimo vietų poreikis planuojamai ūkinei veiklai turi būti nustatomas rengiant techninius projektus, žinant tikslias statybos darbų apimtis ir konkrečias pastatų funkcijas, pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" nustatytą minimalų automobilių stovėjimo vietų skaičių, įvertinus prognozuojamą kasdienių, periodinių ir epizodinių lankytojų automobilių skaičių, ir jų naudojimo intensyvumą, automobilių stovėjimo trukmę, automobilių statymo prie panašių įstaigų ar įmonių poreikį.

Planuojamos ūkinės veiklos poreikiams reikalingos automobilių stovėjimo vietos įrengiamos sklypų ribose. Automobilių stovėjimo ir kitų aikštelių išdėstymas grafinėje dalyje (brėžiniuose) parodytas orientacinis, rengiant techninius projektus turi būti tikslinamas.

Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje želdinių nėra. Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (aktualia redakcija), komercinės paskirties objektų teritorijose mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto - 10 %; susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijose mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto - 20 %. Rengiant techninius projektus, priklausomieji želdiniai turi būti suprojektuoti LR Želdynų įstatymo nuostatomis. Inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose galimas apželdinimas tik žoliniais augalais (pagal LR SŽNSĮ nuostatus).

4. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Išnagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijų būdai konkretizuojami techninių projektų sprendiniais.

Planuojamos teritorijos sprendinių įgyvendinimui reikalingą inžinerinę infrastruktūrą žemės sklypų savininkai turi spręsti savo lėšomis.

Žemės naudojimo apribojimai (nustatyta tvarka suprojektuotų ir pastatytų inžinerinių tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribos ir plotai) planuojamos teritorijos viduje, gali būti nustatomi/tikslinami nutiesus/ pertvarkius inžinerinius tinklus, teisės aktų nustatyta tvarka, ar kadastrinių matavimų metu. Inžinerinių tinklų apsaugos zonose draudžiama vykdyti statybos darbus, esant būtinumui, parengti inžinerinių tinklų perkėlimo projektą ir suderinti su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis.

Esamų/pertvarkomų ir planuojamų inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose, inžinerinius tinklus eksploatuojančioms įmonėms teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, aptarnauti jas bei jomis naudotis suderinus darbus su žemės savininkais, galimas servitutų nustatymas. Vadovaujantis Civilinio kodekso (CK) 4.124 str. nustatyta tvarka servitutą gali nustatyti įstatymai, sandoriai ir teismo sprendimas, o įstatymo numatytais atvejais - administracinis aktas. Servitutai gali būti tikslinami/ nustatomi/ įregistruojami sandoriu techninių projektų rengimo metu, teisės aktų nustatyta tvarka arba kadastrinių matavimų metu. Servitutai nustatomi statomų, esamų bei perkeliamų inžinerinių tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose. Privačioje žemėje servitutai nustatomi sudarant atitinkamas sutartis su žemės savininkais, valstybės ar savivaldybės valdomoje žemėje servitutai nustatomi administraciniu aktu. Visas sutarties sudarymo, jos įregistravimo ir kitas išlaidas dengia žemės savininkas arba kitas suinteresuotas asmuo.

Inžinerinių komunikacijų koridorius numatomas gatvių juostų ribose, esamų/pertvarkomų inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose.

· **ELEKTROS TINKLAI.** Elektros tinklai numatomi pajungti nuo artimiausios esamos transformatorinės MT-122. Esant poreikiui, techninio projekto rengimui būtina gauti prisijungimo sąlygas. Suplanavus tinklus, turi būti numatomi apribojimai (specialiosios žemės naudojimo sąlygos) planuojamoje teritorijoje: 106. Elektros linijų apsaugos zonos (III skyrius, Ketvirtasis skirsnis).

Elektros tinklų apsaugos zonose vadovautis LR Elektros energetikos įstatymu, Elektros linijų apsaugos taisyklėmis, vykdyti Specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, bei vadovautis kitais galiojančiais teisės aktais. Trečiųjų šalių interesai neturi būti pažeidžiami.

- BUITINĖS NUOTEKOS bus nuvedamos į artimiausius buitinių nuotekų tinklus Naftininkų gatvėje. Esant poreikiui, techninio projekto rengimui būtina gauti prisijungimo sąlygas. Suplanavus tinklus, turi būti numatomi apribojimai (specialiosios žemės naudojimo sąlygos) planuojamoje teritorijoje: 149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, Dešimtas skirsnis).

- VANDENTIEKIO TINKLAI bus jungiami nuo artimiausių vandentiekio tinklų Naftininkų gatvėje. Esant poreikiui, techninio projekto rengimui būtina gauti prisijungimo sąlygas. Suplanavus tinklus, turi būti numatomi apribojimai (specialiosios žemės naudojimo sąlygos) planuojamoje teritorijoje: 149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, Dešimtas skirsnis).

- Planuojamos teritorijoje ir gretimybėse DUJOTIEKIO TINKLŲ NĖRA, šiuo teritorijų planavimo dokumentu dujotiekio tinklų pasijungimas nenumatomas. Esant poreikiui, techninio projekto rengimui būtina gauti prisijungimo sąlygas. Skirstomųjų dujotiekio tinklų apsaugos zonose vadovautis Gamtinių dujų skirstomųjų dujotiekio apsaugos taisyklėmis, vykdyti Specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, bei vadovautis kitais galiojančiais teisės aktais. Planuojant dujotiekio tinklus turi būti numatomi apribojimai (specialiosios žemės naudojimo sąlygos): 109. Skirstomųjų dujotiekio apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis). Trečiųjų šalių interesai neturi būti pažeidžiami.

- RYŠIŲ TINKLAI bus jungiami nuo artimiausių ryšių tinklų Naftininkų gatvėje. Esant poreikiui, techninio projekto rengimui būtina gauti prisijungimo sąlygas. Suplanavus ryšių tinklus, turi būti nustatyti telekomunikacijų tinklų apsaugos zonoje žemės panaudojimo apribojimai (specialiosios žemės naudojimo sąlygos) - 101. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktas skirsnis). Vadovautis LR elektroninių ryšių įstatymu, elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklėmis, AB Telia Lietuva išduotomis techninėmis sąlygomis. Telekomunikacijų tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei į gatvės važiuojamąją dalį.

- PASTATŲ ŠILDYMAS. Pagal *Mažeikių miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimą (reg. Nr. T00084467)*, planuojama teritorija pagal patenka į esamą centralizuoto šilumos aprūpinimo zoną Nr.7. Vadovautis *Mažeikių miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimo* reglamentais.

- LIETAUS VANDENS NUOTEKŲ TINKLAI bus prijungti prie centralizuotų lietaus nuotekų tinklų. Lietaus vandens nuotekos tvarkomos vadovaujantis LR AM 2007-04-02 įsakymu Nr. D1-193 patvirtintu Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu. Nepažeisti trečiųjų asmenų interesų rengiant planavimo dokumentus lietaus nuotekų surinkimui bei nuvedimui. Draudžiama jungti lietaus nuotekas į buitinių nuotekų tinklus. Tinklus projektuojant laisvoje valstybinėje žemėje būtinas Nacionalinės žemės tarnybos sutikimas. Jungiantis prie privačių lietaus nuotekų tinklų būtinas tinklų savininkų sutikimas. Nepažeisti trečiųjų asmenų interesų rengiant techninį projektą lietaus nuotekų surinkimui bei nuvedimui. Suplanavus tinklus, turi būti numatomi apribojimai (specialiosios žemės naudojimo sąlygos) planuojamoje teritorijoje: 149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, Dešimtas skirsnis).

5. SPRENDINIŲ ATITIKIMAS GALIOJANTIEMS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAMS

Šio detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja sekantiems galiojantiems teritorinio planavimo dokumentams:

Bendrieji planai:

- Pagal *Mažeikių miesto teritorijos bendrojo plano koregavimą (reg. Nr. T00082813)* planuojama teritorija patenka į **33/PA** tvarkymo zoną – **miesto dalies (rajonų) centro zona**. Teritorija, skirta miesto gyventojų aptarnavimui reikalingiems prekybos, paslaugų objektams, administracinės paskirties pastatams, kitiems negyvenamosios paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesusijusi su taršia gamyba. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis yra kitos paskirties žemė, kurioje galimi žemės naudojimo būdai: K; V; R; B; I1; I2; E. Maksimalus tankumas negyvenamosioms teritorijoms - 60%, maksimalus intensyvumas negyvenamosioms teritorijoms - 1,6, maksimalus aukštingumas – 20 m.

Bendrojo plano sprendiniai, susieti su planuojama teritorija, aprašyti esamos būklės įvertinimo aiškinamajame rašte 2.1 p., bei pateikiama ištrauka iš bendrojo plano.

Remiantis išdėstytomis Mažeikių miesto teritorijos bendrojo plano koregavimo nuostatomis, rengiamu detaliuoju planu nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo privalomieji reikalavimai atitinka BP sprendinių reikalavimus (žr. Aiškinamojo rašto dalį Nr. 2. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai).

Specialieji planai:

- Pagal *Mažeikių rajono vandens ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialųjį planą (TPD Nr. T00030887) ir jo koregavimą (TPD Nr. T00085205)*, planuojama teritorija patenka į viešojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritoriją (žr. esamos būklės įvertinimo aiškinamojo rašto 2.2. p.).
- Pagal *Mažeikių rajono vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų nustatymo specialųjį planą (TPD Nr. T00076856)*, planuojama teritorija patenka į vandenvietės sanitarinės apsaugos zonos IIIB (cheminės taršos apribojimo) juostą.
- Pagal *Mažeikių miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimą (reg. Nr. T00084467)*, planuojama teritorija pagal patenka į esamą centralizuoto šilumos aprūpinimo zoną Nr. 7 (žr. esamos būklės įvertinimo aiškinamojo rašto 2.4. p.).
- Pagal *Mažeikių miesto želdinių ir jų tvarkymo specialųjį planą (reg. Nr. T00071102)*, planuojamos teritorijos vakarinėje pusėje yra numatytos želdinių žaliosios jungtys (žr. esamos būklės įvertinimo aiškinamojo rašto 2.5. p.).
- Pagal *Mažeikių miesto lietaus nuotekų specialųjį planą (reg. Nr. T00071103)*, greta planuojamos teritorijos, Naftininkų gatvėje yra įrengtas uždaras lietaus nuotakynas S3. Planuojamoje teritorijoje pagal SP numatoma įrengti paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą (žr. esamos būklės įvertinimo aiškinamojo rašto 2.6. p.).
- Pagal *Mažeikių miesto teritorijos turizmo trąsų, pėsčiųjų ir dviračių takų specialųjį planą (reg. Nr. T00071100)*, planuojamos teritorijos vakarinėje pusėje, greta Naftininkų g. yra esamas dviračių takas (žr. esamos būklės įvertinimo aiškinamojo rašto 2.7. p.).
- Pagal *Mažeikių miesto (apie 1623,3 ha) teritorijos (nesudėtingų, laikinų statinių, reklaminių stendų, automobilių parkavimo aikštelių išdėstymo) specialųjį planą, T00034708 (008612001061), Išorinės vaizdinės reklamos sprendinius*, planuojama teritorija patenka į daigafunkcinę (Df) miesto zoną, kurioje esant galimybei, galima įrengti visų tipų gabaritų komercinės reklamos įrenginius, išskyrus labai didelius. Jei yra didelių erdvių, galima įrengti didelių gabaritų iškasas.
- Pagal *Mažeikių miesto (apie 1623,3 ha) teritorijos (nesudėtingų, laikinų statinių, reklaminių stendų, automobilių parkavimo aikštelių išdėstymo) specialųjį planą, T00034708 (008612001061), Automobilių stovėjimo vietų skaičiaus nustatymo Mažeikių mieste sprendinius*, planuojama teritorija patenka į Zoną 2 (miesto centrinė dalis). Šioje zonoje nustatomas automobilių vietų išdėstymo koeficientas, ne mažesnis kaip 0,75.

Detalieji planai:

- Detalusis planas žemės sklypui suformuoti prie esamų statinių adresu: Mažeikių r. sav., Mažeikių m., Naftininkų g. 19 (patvirtintas Mažeikių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2008-05-09 įsakymu Nr. A 1-615 „Dėl detaliojo plano žemės sklypui suformuoti prie esamų statinių adresu: Mažeikių r. sav., Mažeikių m., Naftininkų g. 19 patvirtinimo“). Rengiamu teritorijų planavimo dokumentu koreguojami minėto projekto sprendiniai planuojamoje teritorijoje (žr. esamos būklės įvertinimo aiškinamojo rašto 2.9. p.).

6. TERITORIJOS APSAUGOS SVARBIAUSIOS KRYPTYS

Ūkinė veikla planuojamoje teritorijoje reguliuojama Aplinkos apsaugos įstatymu. Įvertinus planuojamos teritorijos urbanistinę situaciją, gretimų žemės sklypų paskirtį, planuojamą ūkinės veiklos pobūdį projektuojamuose žemės sklypuose, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatyta ūkinė veikla, vykdoma laikantis nustatytų urbanistinių apribojimų, planuojamai teritorijai galiojančių aplinkos apsaugos, higienos, projektavimo ir statybos normatyvinių dokumentų reikalavimų, neturės neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms. Detaliojo plano sprendiniai nenustato papildomų apribojimų gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai.

Visuomenės sveikata. Vykdoma ūkinė veikla trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygų nepablogins. Gerinama aplinka - planuojama veikla sudarys ilgalaikį teigiamą poveikį estetiniam vaizdui. Pastatų architektūrinę išraišką numatoma derinti prie aplinkinio užstatymo. Numatomas apželdinimas, kietųjų dangų ir šaligatvių įrengimas, teritorijos apšvietimas. Numatomi statyti pastatai neturės neigiamos įtakos gretimuose sklypuose esančių statinių insoliacijai – detalajame plane išlaikomi norminiai atstumai tarp statinių, tarp statinių ir sklypo ribų, nebus pabloginta gretimybėse esančių statinių techninė būklė. Vykdoma ūkinė veikla neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai ir gyventojų sveikatai, gyventojų saugai, susisiekimui, nelaimingų atsitikimų rizikai, sveikatos priežiūrai ir socialinių paslaugų prieinamumui, gyventojų ir darbuotojų elgsenos ir gyvenamosios veiklos (tiriamų visuomenės grupių mitybos įpročiams, žalingiems įpročiams), vandens ir maisto kokybei neturės.

Kraštovaizdis. Tinkamai sutvarkius aplinką, takus ir privažiavimus, kraštovaizdis pagyvės. Planuojami pastatai savo tūriu darniai įsikomponuos į aplinką.

Gyvūnijų apsauga. Planuojamoje teritorijoje paukščių ir gyvūnų kolonijų bei migracijų kelių nėra. Planuojamos ūkinės veiklos poveikis gyvūnijai numatomas kaip neutralus.

Aplinkos kokybė ir higieninė būklė. Galima nežymi oro tarša, triukšmo padidėjimas dėl suintensyvenusio autotransporto srauto, tačiau nurodoma, kad triukšmo ribiniai dydžiai nebus viršijami. Automobilių stovėjimo vietos įrengiamos planuojamo sklypo ribose ant kietųjų dangų. Kitos fizikinės taršos rūšys: elektromagnetinė spinduliuotė, jonizuojančioji spinduliuotė – planuojamoje teritorijoje nėra aktualios ir nėra būdingos planuojamai ūkinei veiklai.

Projektuojamų pastatų atitikimas Higienos normose nurodytiems reikalavimams turi būti sprendžiamas techninių projektų rengimo metu:

1. Lietuvos higienos normos HN 35:2007 „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų patalpų ore“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2007 m. gegužės 10 d. įsakymu Nr. V-362 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 35:2007 „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios aplinkos ore“ patvirtinimo“ 4 p.;
2. Lietuvos higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2010 m. spalio 4

d. įsakymu Nr. V-885 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“ ir Kvapų kontrolės gyvenamosios aplinkos ore taisyklių patvirtinimo“ 5 p.;

3. Lietuvos higienos normos HN 50:2016 „Visą žmogaus kūną veikianti vibracija: didžiausi leidžiami dydžiai ir matavimo reikalavimai gyvenamosiose, specialiosiose ir visuomeninėse patalpose“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2003 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. V-791 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 50:2016 „Visą žmogaus kūną veikianti vibracija: didžiausi leidžiami dydžiai ir matavimo reikalavimai gyvenamosiose, specialiosiose ir visuomeninėse patalpose“ patvirtinimo“ 12 p.;

4. Lietuvos higienos normos HN 30:2018 „Infragarsas ir žemadažnis garsas: ribiniai dydžiai gyvenamosiose, specialiosiose ir visuomeninėse patalpose“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2009 m. kovo 13 d. įsakymu Nr. V-190 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 30:2018 „Infragarsas ir žemadažnis garsas: ribiniai dydžiai gyvenamosiose, specialiosiose ir visuomeninėse patalpose“ patvirtinimo“ 7 p.

Atliekos. Atliekų tvarkymas vykdomas vadovaujantis LR *Atliekų tvarkymo įstatymu* Nr. VIII-787, 1998-06-16 (Žin., 1998-07-08, Nr. 61-1726, galiojančia aktualia redakcija) ir Mažeikių miesto nustatyta atliekų šalinimo tvarka.

Apšvietimas. Mikroklimatas. Apšvietumas projektuojamas vadovaujantis HN 98:2000 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“ ir STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“. Patalpų temperatūrų vertės šildymo sezonui projektuojamos pagal HN 42:2009 „Gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų patalpų mikroklimatas“. Patalpų vėdinimas projektuojamas pagal STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“. Atitikimas higienos normose nurodytiems parametrams turi būti sprendžiamas techninių projektų metu. Pastato remontui ir apdailai naudojamos medžiagos turi turėti LR Sveikatos apsaugos ministerijos išduotus atitikties sertifikatus. Atliekant statybos darbus poveikis aplinkai ir trečiųjų asmenų interesams nenumatomas.

Triukšmas.

Projektuojamų pastatų rodikliai privalo atitikti HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“ 7 p. nurodytiems reikalavimams ir turi būti sprendžiami techninių projektų rengimo metu.

Apsaugos zonos

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06 Nr. XIII-2166), planuojami statyti komercinės paskirties pastatai, numatoma įrengti antžeminę automobilių saugykla bei detaliojo plano sprendiniai gamybinės (ūkinės) veiklos sanitarinių apsaugos zonų (SAZ) nesukuria, todėl atitinka visuomenės sveikatos norminius teisės aktų reikalavimus, gretimoms teritorijoms įtakos neturės. Detaliojo plano sprendiniai nenustato papildomų apribojimų gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai ar jų paskirčiai.

Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas
Projekto vadovas	Rimvydas Griškās	ATP 951	