

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Detaliuoju planu, patvirtintu Mažeikių rajono savivaldybės mero 2023-09-25 potvarkiu Nr. (1.21.E) M1-539 „Dėl Mažeikių miesto Naikių mikrorajono II dalies detaliojo plano koregavimo suplanuotos teritorijos dalyje (Dubijonės g. 2, Mažeikių m.) patvirtinimo, nustatytų statybos zonos ir statybos ribos koregavimas žemės sklypuose Dubijonės g. 2 ir 2A, Mažeikiuose.

Planuojamos teritorijos adresas (žemės sklypų kadastriniai Nr.): Mažeikiai, Dubijonės g. 2 (kad. Nr. 6130/0011:396) ir 2A (kad. Nr. 6130/0011:397).

Teritorijų planavimo dokumento rengimo pagrindas: pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str., 9 p.

Planavimo iniciatorius: žemės sklypų savininkė UAB „SS grupė“.

Plano rengėjas: UAB „Plynė“ (architektas T.Pudžiuvis, kvalifikacijos atestato Nr.A1125), P.Matulionio g. 65, Mažeikiai.

Teritorijų planavimo dokumento lygmuo: vietovės.

Planavimo tikslai (uždaviniai): Detaliuoju planu nustatytų statybos zonos ir statybos ribos koregavimas žemės sklypuose Dubijonės g. 2 ir 2A, Mažeikiuose.

Teritorijų planavimo dokumento viešinimo procedūrų tvarka: supaprastinta.

2. ESAMOS SITUACIJOS ANALIZĖ

Planuojama teritorija. Planuojamos teritorijos plotas yra 0,1945 ha ir apima du vienas šalia kito esančius žemės sklypus, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Planuojama teritorija yra prie Dubijonės gatvės ir Lazdoriaus skersgatvio sankryžos ir ribojasi su analogiško naudojimo būdo žemės sklypais.

Duomenys apie žemės sklypus:

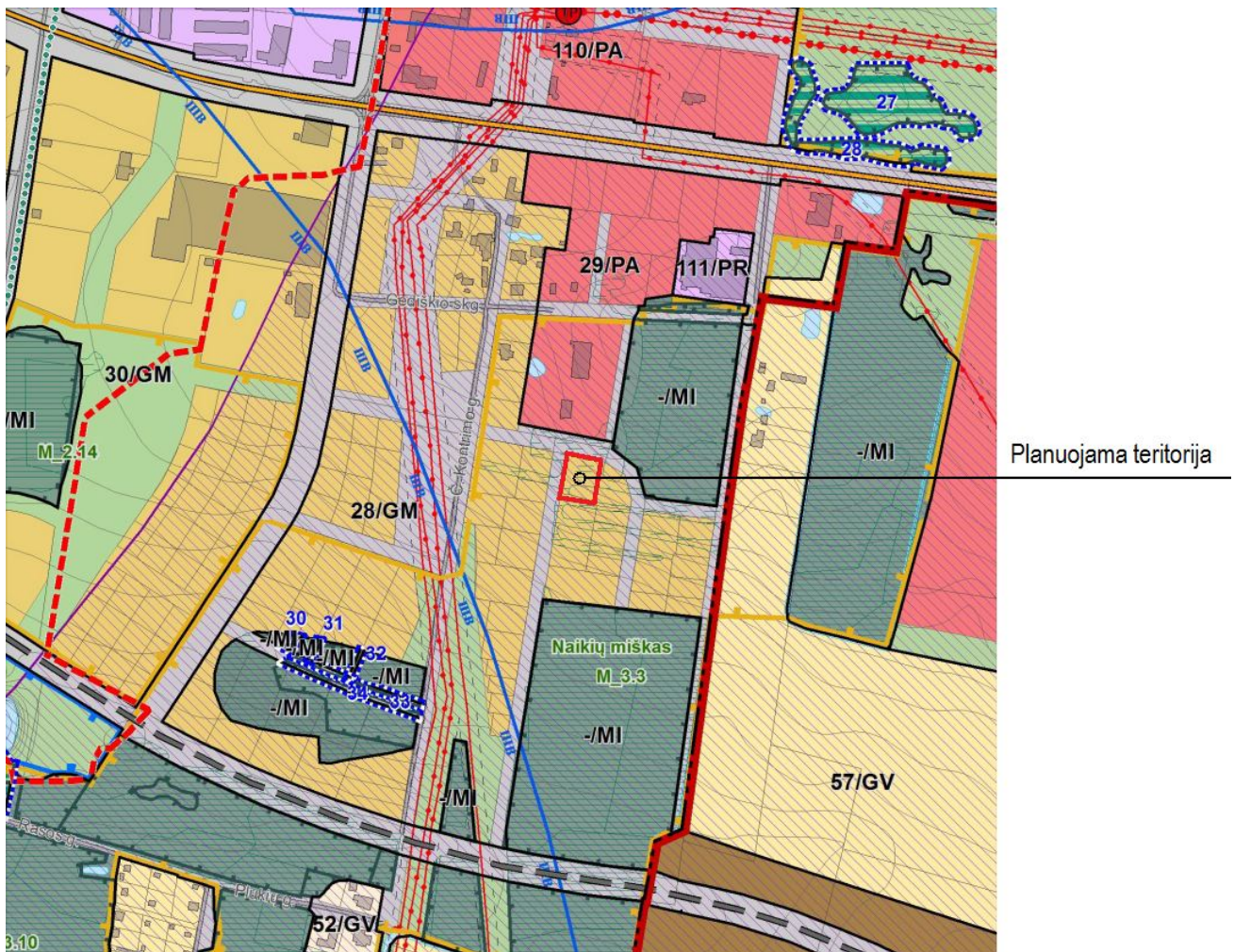
Sklypas Nr. 1 (Dubijonės g. 2) yra 0,0973 ha ploto. Duomenų apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos – įrašų nėra. Servitutų pagal NTR išrašą – nėra.

Sklypas Nr. 2 (Dubijonės g. 2A) yra 0,0972 ha ploto. Duomenų apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos – įrašų nėra. Servitutų pagal NTR išrašą – nėra.

Įregistruotų ar statomų statinių planuojamuose žemės sklypuose nėra. Planuojami žemės sklypai nėra kultūros paveldo objektų teritorijose ar jų apsaugos zonose, taip pat nėra Mažeikių miesto gamtinio karkaso teritorijoje ir nepatenka į taršos objektų sanitarines apsaugos zonas. Rytinis sklypų pakraštys pasižymi gausia augalija, todėl kraštovaizdžio požiūriu šią žaliąją zoną ketinama išsaugoti ir statybos zonos šioje pusėje neplėsti.

Mažeikių miesto teritorijos bendrasis planas.

Planuojama teritorija pagal Mažeikių miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius patenka į funkcinę zoną 28/GM, kuri charakterizuojama kaip mišri gyvenamoji vidutinio užstatymo intensyvumo teritorija.



Ištrauka iš Mažeikių miesto teritorijos bendrojo plano koregavimo Reglamentų brėžinio (2018 m.)

3. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

3.1. Koreguojami nepagrindiniai reglamentai.

Detaliajame plane nustatytų statybos zonos ir statybos ribos koregavimas žemės sklypuose Dubijonės g. 2 ir 2A, Mažeikiuose, rengiamas vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 str., 9 p. Pagrindiniai detaliojo plano, patvirtinto Mažeikių rajono savivaldybės mero 2023-09-25 potvarkiu Nr. (1.21.E) M1-539 „Dėl Mažeikių miesto Naikių mikrorajono II dalies detaliojo plano koregavimo suplanuotos teritorijos dalyje (Dubijonės g. 2, Mažeikių m.) patvirtinimo“, sprendiniai lieka galioti. Koreguojama statybos zona ir riba grafiškai pažymėta brėžinyje. Statybos zona praplečiama gatvių ir gretimo analogiško naudojimo būdo žemės sklypo (pietinėje pusėje) kryptimis, nustatant 3 metrų atstumą iki kiekvieno planuojamo sklypo ribos bei nurodant taikymo sąlygą – „nurodytas atstumas 3 metrai nuo leidžiamos statyti ribos iki sklypo ribos galioja pastatams ir turintiems stogą inžineriniams statiniams iki 8,5 metro aukščio, o aukštesniems statiniams didinamas 0,5 metro kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. Taipogi nustatomos abiems planuojamiems žemės sklypams atskiros statybos zonos ir statybos ribos, išlaikant minėtą 3 metrų atstumą iki tarp jų esančios sklypo ribos. Taip pat per 1 metrą (iki 6 metrų nuo sklypo ribos) atitraukiama statybos riba sklypų rytinėje pusėje, siekiant išsaugoti dalį esamų želdinių. Tokiu būdu bendras statybos zonos plotas abiejuose sklypuose nežymiai sumažėja.

3.2. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos, servitutai.

Planavimo metu tikslinant specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, įvertinti planuojamos teritorijos topografiniai ir kadastriniai duomenys. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos taip pat gali būti tikslinamos rengiant statinių techninius projektus, atliekant žemės sklypų kadastrinius matavimus bei kitais atvejais numatytais LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Planuojamų žemės sklypų teisinės registracijos dokumentuose nebėra įteisinto apribojimo – Gruntinių geodezinių ženklų apsaugos zonos (VII skyrius, šeštasis skirsnis), todėl tai leidžia atitinkamai koreguoti ir statybos zoną žemės sklype Nr. 2.

Servitutų nustatymui poreikio kaip ir anksčiau - nėra.

3.3. Gaisrinės saugos reikalavimai.

Statant pastatus, turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai nuo kituose sklypuose esančių pastatų, arba turi būti įvykdomi reikalavimai gaisro plitimo į kitus statinius ribojimai pagal Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas. Konkretūs gaisrinės saugos normų reikalavimai ir taikymo sąlygos turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Prie kiekvieno sklypo pastatų numatomas ne siauresnis kaip 3,5 metrų pločio laisvas privažiavimo kelias. Kvartalo vandentiekio sistemoje yra įrengti priešgaisriniai hidrantai, kurie užtikrins gaisrui gesinti reikalingą vandens kiekį.

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

3.4. 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 sprendiniams bei kitiems kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentams, įstatymams ir kitiems teisės aktams, teritorijų planavimo normų ir statybos techninių reglamentų reikalavimams.



PV Tomas Pudžiuvis, A1125