

KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Planuojamos teritorijos adresas: Mažeikiai, Skuodo g. 26.

Teritorijų planavimo dokumento rengimo pagrindas: Mažeikių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-10-17 įsakymas Nr. A1-1589 „Dėl detaliojo plano žemės sklypo (kad. Nr. 6130/0024:54), adresu: Mažeikių r. sav., Mažeikių m., Skuodo g. 26, koregavimo“.

Planavimo iniciatorius: žemės sklypo savininkė UAB „Midateksas“ (Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartis Nr. MSK-929, 2024-10-18).

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

Teritorijų planavimo dokumento lygmuo: vietovės.

Planuojamos teritorijos plotas: 0,2431 ha.

Nagrinėjama teritorija: apribota Troškučių, Skuodo ir Naujoji gatvėmis.

Planavimo darbų programa teritorijų planavimo dokumentui rengti: patvirtinta Mažeikių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-10-17 įsakymu Nr. A1-1589.

Planavimo tikslai (uždaviniai): koreguoti detalųjį planą, patvirtintą Mažeikių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2013-08-09 įsakymu Nr.A1-1828 „Dėl detaliojo plano žemės sklypo (kad. Nr. 6130/0024:54) užstatymo režimui pakeisti, numatant didinti sklypo užstatymo tankumą ir intensyvumą, adresu: Mažeikių r. sav., Mažeikių m., Skuodo g. 26 patvirtinimo“. Planavimo tikslai – patikslinti teritorijos naudojimo reglamentus (statybos zoną, ribą, tankumą, intensyvumą, aukštingumą, priklausomųjų želdinių ir želdinių teritorijų dalies, užstatymo tūrio tankį) ir nustatyti papildomus teritorijos naudojimo reglamentus.

Planavimo proceso trukmė: kol galioja institucijų išduotos planavimo sąlygos.

Planavimo dokumento rengimo etapai: parengiamasis, rengimo ir baigiamasis. Visos teritorijų planavimo proceso procedūros privalomai vykdomos per Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinę sistemą TPDRIS.

Tyrimai ir galimybių studijos: neatliekamos.

SPAV reikalingumas: neatliekamas.

Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti: nerengiamas.

Koncepcijos rengimas: koncepcija nerengiama.

Sprendinių nepriklausomas profesinis vertinimas: neatliekamas.

Derinimo procedūra: detalųjį planą derinti su planavimo sąlygas išdavusiomis institucijomis ir nustatyta tvarka kompleksiskai Teritorijų planavimo komisijoje (TPDRIS).

Viešinimo procedūrų užtikrinimas: detaliojo plano koregavimo viešinimo procedūros atliekamos teisės aktuose nustatyta tvarka. Jas užtikrina planavimo iniciatorius ir organizatorius.

Kiti reikalavimai:

- Detaliojo plano rengėjas pateikia organizatoriui planuojamos teritorijos ribą DWG formatu.
- Detaliojo plano koregavimo rengimo iniciatorius ir rengėjas yra atsakingi už tai, kad detaliojo plano koregavimas nepažeistų ar nesuvaržytų teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų labiau nei iki koregavimo atlikimo, priešingu atveju turi būti pateikiami šių asmenų rašytiniai sutikimai (susitarimai) dėl detaliojo plano sprendinių koregavimo.
- Trūkstantis planavimui pradinis duomenis organizatorius paveda surinkti rengėjui.

Teritorijų planavimo sąlygos:

- UAB „Mažeikių šilumos tinklai“ 2024-12-18 Nr. REG27666895;

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2024-12-17 Nr. REG27650700;
- Telia Lietuva, AB, 2024-12-18 Nr. REG27672831;
- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos, 2024-12-31 Nr. REG28093465;
- Mažeikių rajono savivaldybės administracija 2024-12-30 Nr. REG27885967;
- UAB „Mažeikių vandenys“ 2025-01-06 Nr. REG28299746;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos 2025-01-02 Nr. REG28173535.

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai, vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginiai dokumentai:

Bendrieji planai:

- Mažeikių rajono teritorijos bendrasis planas, T00031083 (008611000568), 2009-03-27;
- Mažeikių miesto teritorijos bendrojo plano koregavimas, T00082813, 2018-12-20.

Specialieji planai:

- Mažeikių rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimas, T00085205, 2020-09-03;
- Mažeikių miesto (apie 1623,3 ha) teritorijos (nesudėtingų, laikinų statinių, reklaminių stendų, automobilių parkavimo aikštelių išdėstymo) specialusis planas, T00034708 (008612001061), 2012-12-28;
- Mažeikių miesto teritorijos turizmo trąsų, pėsčiųjų ir dviračių takų specialusis planas, T00071100, 2014-04-22;
- Mažeikių miesto želdinių ir jų tvarkymo specialusis planas, T00071102, 2014-04-22;
- Mažeikių miesto lietaus nuotekų specialusis planas, T00071103, 2014-04-22;
- Mažeikių rajono vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų nustatymo specialusis planas, T00076856, 2015-09-10;
- Mažeikių miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimas, T00084467, 2020-03-04;
- Mažeikių rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemas keitimas, T00090577, 2024-03-08.

Detalieji planai:

- Sąlygose nenurodyta;

Specialieji žemėtvarkos planavimo dokumentai:

- Sąlygose nenurodyta.

2. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

2.1. Žemės sklypo ribos ir plotas.

Planuojamos teritorijos plotas 0,2431 ha apima vieną žemės sklypą, kurio nei plotas, nei ribos nekeičiami. Sklypo ribos posūkio kampų koordinatės pagal respublikinę LKS-94 koordinacių sistemą fiksuotos kadastrinių matavimų plane.

2.2. Teritorijos naudojimo tipas, tikslinė žemės sklypo naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas.

Planuojamos teritorijos naudojimo tipas pagal Mažeikių miesto bendrąjį planą (2018 m.) – pramonės ir sandėliavimo funkcinė zona (18/PR). Ši teritorija skirta gamybai, sandėliavimui, logistikai. Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis paliekama esama – kita, naudojimo būdai taip pat paliekama esami pagal teisinę registraciją: komercinės paskirties objektų teritorijos (K); pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P).

2.3. Pastatų paskirtys ir užstatymo reglamentai.

Sklype galimos šios statinių paskirtys (paskirčių grupės): komerciniai, administraciniai,

pramonės ir sandėliavimo pastatai, inžineriniai statiniai. Atsižvelgiant į urbanistinę kvartalo struktūrą bei sutinkamai su miesto bendrojo plano sprendiniais, nustatomi šie užstatymo reglamentai:

Žemės sklypo Nr.	Didžiausias leidžiamas pastatų aukštis (metrais)		Didžiausias leidžiamasis užstatymo tankis, %	Didžiausias leidžiamasis užstatymo intensyvumas	Didžiausias leidžiamasis užstatymo tūrio tankis	Galimi užstatymo tipai	Pastatų aukštų skaičius
	nuo žemės paviršiaus iki kraigo	absol. altitudė					
1	16	80,0	80	2	8 (tik P naudojimo būdui)	Laisvo planavimo (lp) Atskirai stovintys pastatai (ap), Kitas (kt)	1-4

Statybos riba iki besiribojančių žemės sklypų gali būti koreguojama jų savininkų pritarimu: nurodytas atstumas 3 metrai nuo statybos ribos iki sklypo ribos taikomas pastatams ir turintiems stogą inžineriniams statiniams iki 8,5 metro aukščio, o aukštesniems statiniams didinamas 0,5 metro kiekvienam papildomam jų aukščio metrui; statybos riba ir statybos zona gali būti priartinti iki gretimo žemės sklypo ribos, jei gaunamas gretimo žemės sklypo savininkų / teisėtų naudotojų sutikimas raštu, nurodant statinio (jo dalies) aukštį.

2.4. Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, rekreacinės zonos.

Miesto bendrajame plane numatytos šios aktualios priklausomųjų želdynų normos (plotai) procentais nuo žemės sklypo ploto, kurios taikomos nagrinėjamam žemės sklypiui:

10 % - sandėliavimo statinių žemės sklypams, kitų pastatų žemės sklypams komercinės paskirties objektų teritorijose;

15% - prekybos paskirties pastatų žemės sklypams;

20% - žemės sklypams skirtiems gamybos ir pramonės įmonių statiniams.

Priklausomai nuo vyraujančios pastatų paskirties žemės sklype privaloma želdynų ir želdinių teritorijų dalis turi būti nuo 10 iki 20 procentų.

Planuojamas žemės sklypas nepatenka į rekreacines zonas bei neturi gamtinio kraštovaizdžio savybių, reikalingų rekreacijai. Konkreti želdinių zona sklype neišskiriama, tačiau rekomenduojama jiems vieta ties rytine, pietine ir vakarine sklypo riba, kur tikėtinas mažiausias šešėliavimas nuo pastatų.

2.5. 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 projektus, atliekant žemės sklypų kadastrinius matavimus bei kitais atvejais numatytais LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų pavadinimas	Plotai žemės sklype, ha
	Nr.1
Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	0,0042
Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)	0,0030

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)	0,0143
---	--------

Servitutų nustatymui poreikio nėra.

2.6. Susisiekimo infrastruktūra. Automobilių parkavimas.

Susisiekimas su sklypu užtikrinamas Mažeikių miesto Troškučiu gatve, atitinkančia D2 požymius, praeinančia ties vakarine sklypo riba. Iš šios gatvės į planuojamą žemės sklypą fiksuoti 3 įvažiavimai. Poreikis pertvarkyti esamas nuovažas / įvažiavimus sprendžiamas rengiant konkrečius statinių projektus, tokiu atveju būtina gauti atitinkamas technines sąlygas iš Mažeikių rajono savivaldybės administracijos. Pagal Mažeikių miesto (apie 1623,3 ha) teritorijos (nesudėtingų, laikinų statinių, reklaminių stendų, automobilių parkavimo aikštelių išdėstymo) specialųjį planą planuojamas žemės sklypas patenka 3-ią zoną, kurioje automobilių stovėjimo vietų skaičiavimui taikomas koeficientas lygus 1. Konkreti vieta sklype automobilių parkavimui neišskiriama, todėl automobilių parkavimo būdas ir skaičius sprendžiami kiekvienu atveju statinio projektavimo metu vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai.“ 30 lentelė. „Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius“.

2.7. Inžinerinė infrastruktūra.

Nagrinėjamoje Mažeikių miesto dalyje yra išvystyta inžinerinė infrastruktūra. Teritorijos inžinerinių topografinių tyrinėjimų metu gretimoje valstybinėje žemėje užfiksuoti vandentiekio, nuotekų, šilumos, dujų, elektros tiekimo, ryšių inžineriniai tinklai. Į planuojamą žemės sklypą įrengti elektros, vandentiekio, nuotekų ir ryšių inžinerinių tinklų įvadai. Planuojamas žemės sklypas ribojasi su Troškučių gatvės inžinerinių komunikacijų koridoriumi.

Pagal išduotas planavimo sąlygas numatomi šie inžinerinės infrastruktūros vystymo sprendiniai:

- Šilumos tiekimas numatomas iš centralizuotų šilumos tiekimo tinklų, esančių Troškučių gatvėje, šilumos tiekimo įvado įrengimas bus atliekama pagal UAB „Mažeikių šilumos tinklai“ atitinkamas prijungimo sąlygas;
- Vandens tiekimas numatomas iš centralizuotų miesto vandens tiekimo tinklų, esančių Kalnėnų gatvėje, įvado remontas/rekonstrukcija bus atliekama pagal UAB „Mažeikių vandenys“ technines sąlygas;
- Buitinių ir lietaus nuotekų surinkimas ir nuvedimas numatomas į centralizuotus miesto nuotekų tinklus. Esamų išvadų rekonstrukcija / naujų tiesimas bus atliekami pagal UAB „Mažeikių vandenys“ technines sąlygas.
- Elektros tiekimas numatoma iš AB ESO (Energijos skirstymo operatorius) žemos įtampos skirstomųjų tinklų. Norint prijungti konkrečius objektus prie elektros skirstomųjų tinklų, būtina gauti atitinkamas prijungimo sąlygas. Planuojamoje teritorijoje užfiksuotos esamų elektros perdavimo linijų apsaugos zonos.
- Fiksuoto ryšio įvadas užfiksuotas plane, pagal poreikį elektroninių ryšių inž. tinklai gali būti būti atnaujinami valstybinės žemės techniniuose koridoriuose iki planuojamo sklypo, gavus atitinkamas prijungimo sąlygas iš paslaugos tiekėjo.
- Jeigu rengiant konkrečių statinių projektus, paaiškėja būtinybė iškelti esamus inžinerinius tinklus, privaloma gauti atitinkamas technines sąlygas iš juos eksploatuojančių organizacijų. Greta planuojamo žemės sklypo esančiuose valstybinės žemės techniniuose koridoriuose gali būti klojami ir kiti įvadiniai inžineriniai tinklai.

2.8. Sanitariniai - higieniniai reikalavimai.

2018 m. Mažeikių miesto bendrojo plano korektūroje nagrinėjama teritorija patenka į pramonės ir sandėliavimo funkcinę zoną (18/PR). Ši teritorija skirta gamybai, sandėliavimui, logistikai. Joje bet kokia esama ar planuojama ūkinė veikla privalo atitikti higienos normų reikalavimus ir neturi daryti neigiamo poveikio greta esančiai gyvenamajai aplinkai ir žmonių

sveikatai. Sanitarinės apsaugos zonos ribos neturi peržengti funkcinės zonos ribų. Artimiausia gyvenamoji aplinka nuo planuojamos teritorijos yra už 250 metrų, o visuomeniniai objektai nutolę daugiau nei kilometrą.

Dėl planuojamo žemės sklypo nedidelio dydžio, jame nenumatoma gamybinė veikla, kuriai reikėtų nustatyti sanitarinę apsaugos zoną. Planuojamoje teritorijoje ir greta jos nėra taršos šaltinių, stambių pramonės objektų. Sklype nėra susikaupusių atliekų ar aplinkai kenksmingų medžiagų. Sklypo pastatuose bus sudaromos normalios 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 gretimai gyvenamajai aplinkai. Pastatų eksploatavimo metu buitinės ir ūkinės veiklos atliekos bus rūšiuojamos į atskirus konteinerius 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 anksčiau suprojektuoto pastato kontūrą ir įvertinant inžinerinių tinklų ir įrenginių apsaugos zonas bei gretimybių užstatymą. Statybos riba planuojama pagal II-o atsparumo ugniai laipsnio pastatams keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus. Neišlaikant norminių atstumų iki gretimų pastatų, gaisro plitimas į kitus statinius turi būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaromis arba įvertinamas ir suderinamas su kaimyninio pastato savininku bendras gaisrinis skyrius. Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo statinio išoriniai matmenys arba įrengiamų priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminio poveikio plitimo galimybes užtikrinant, kad vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje kilęs gaisras neišplistų į už jos esantį gretimą statinį. Todėl šiuo atveju konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius darbo projektus.

Prie sklypo pastatų bus galima privažiuoti ne mažai kaip per du įvažiavimus ties dvejomis kraštinėmis. Nuo Mažeikių priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos, kuri yra Skuodo gatvėje, iki planuojamo žemės sklypo faktinis atvykimo atstumas – 1.3 km. Galimų išorės gaisrų gesinimui numatomas vanduo bus imamas iš esamų artimiausių priešgaisrinių hidrantų miesto vandentiekio sistemoje (prie Troškučių ir Skuodo gatvių). Lauko ir vidaus priešgaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis gaisro gesinimo darbams ir su tuo susiję techniniai sprendimai nustatomi rengiant statinių techninius darbo projektus.

2.10. Sprendinių pasekmių vertinimas.

Detaliojo plano sprendiniai plėtojami esamo, įteisinto sklypo ribose, miesto bendruoju planu išskirtoje pramonės ir sandėliavimo zonoje (18/PR), todėl jie neigiamų socialių ir ekonominių pasekmių nesukels. Numatyti žemės naudojimo būdai leidžia panaudoti esamus pastatus, juos rekonstruoti ar pastatyti naujus įvairesnei ekonominei veiklai. Detaliojo plano sprendiniai taip pat neprieštarauja kitiems aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams, plėtros programoms, įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.