

**UAB „Geodezijos linija“**

---

Įm. k. 302641399, Buveinės adresas: Tilžės g. 82A, Šiauliai  
tel 8 600 22380, El. paštas : [info@geoline.lt](mailto:info@geoline.lt)

---

**Architektė Aldona Adomaitienė**

Projekto vadovo atestato Nr. A 751

**OBJEKTAS:** Žemės sklypo Mažeikių r. sav., Mažeikių m., Žemaitijos g. 72,  
detaliojo plano koregavimo projektas

**PLANAVIMO INICIATORIAI:** UAB „Rivona“

**STADIJA:** Detalusis planas

# DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS – SPRENDINIAI

## 1. TERITORIJOS NAUDOJIMO IR TVARKYMO REGLAMENTAI

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai parengti vadovaujantis Mažeikių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. kovo 29 d. įsakymas Nr. A1-569 „Dėl detaliojo plano trims kitos paskirties žemės sklypams sujungti į vieną, nustatant naudojimo būdą – komercinės paskirties objektų teritorija su pobūdžiu – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos, adresai: Žemaitijos g. 72, Senkelio g. 14A, K. Kavecko g. 1, Mažeikiai (žemės sklype Žemaitijos g. 72, Mažeikių m.) koregavimo“, planavimo darbų programa, 2021 m. kovo 29 d. teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. MS-50 ir išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis. Didinama statybos zona, nustatomi reglamentai vadovaujantis Mažeikių miesto bendrojo planu.

### **Planuojamas sklypas Nr. 1, nustatomas teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas:**

Sklypo plotas – 32910 m<sup>2</sup>

Teritorijos naudojimo tipas – komercinės paskirties objektų teritorijos – atitinkantis Mažeikių miesto bendrajame plane nustatytu reglamentavimu.

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos.

Užstatymo reglamentai:

Pastatų aukštis – max 9m, 1-2a, max altitudė 76,50.

Užstatymo tankis - 60%.

Užstatymo intensyvumas – 1,40.

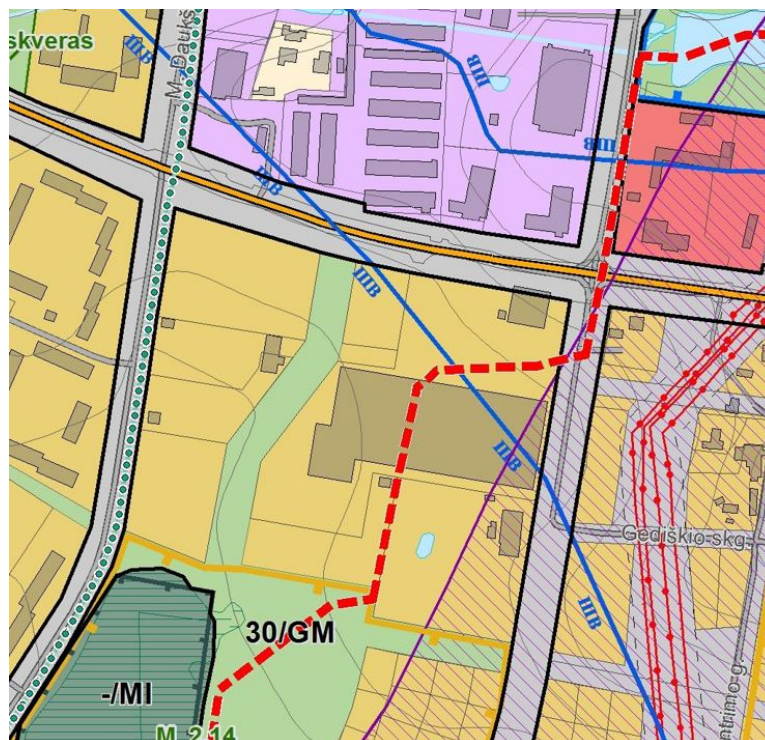
Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių.

Statinių paskirtys – prekybos, paslaugų ir pramogų paskirties pastatai.

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto -  $\geq 10\%$ .

Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

Pagal Mažeikių miesto bendrąjį planą nagrinėjama teritorija patenka į 30/GM tvarkymo zoną – gyvenamoji zona: vidutinio užstatymo intensyvumo zona. Mišri gyvenamoji vidutinio užstatymo intensyvumo teritorija. Teritorija skirta visų tipų gyvenamosios paskirties pastatams ir prekybos, paslaugų, maitinimo, viešbučių, kultūros, mokslo, sporto ir administracinės paskirties pastatams, kuriose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai, taip pat rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis. Maksimalus tankumas negyvenamosios teritorijoms - 60%, maksimalus intensyvumas - 1,6, maksimalus aukštingumas - 19m..



Ištrauka iš Mažeikių miesto bendrojo plano

### **Transportiniai sprendiniai:**

Detaliojo plano koregavimo transportiniai sprendiniai parengti vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, įvertinti Mažeikių miesto bendrojo plano, galiojančių ir rengiamų teritorijų planavimo dokumentų bei parengtų ir rengiamų techninių projektų sprendiniai.

Įvažiavimas į planuojamą teritoriją yra esamas iš šiaurinės pusės esamos Žemaitijos gatvės ir rytinės pusės esančios Senkelio gatvės.

Įvažiavimų/išvažiavimų vietos ir parametrai konkretizuojami techninio projekto studijoje.

Automobilių stovėjimo vietos numatomos sklypo ribose, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus „Automobilių stovėjimo vietų reglamentavimas“, išlaikant 123 punkto nurodytus atstumus iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų pastatų.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais papildomos eismo saugumo priemonės neplanuojamos.

### **Inžinerinė infrastruktūra:**

Planuojamos teritorijos gatvių tinklas – esamas, funkciškai planuojama teritorija rišasi su Žemaitijos, Senkelio gatvėmis, kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis vystomi natūraliu būdu. Projektuojant konkrečius statinius techninio projekto rengimo metu, rengiamo detaliojo plano sprendiniai gretimoms teritorijoms įtakos neturės.

Inžinerinių tinklų rekonstravimas/nauja statyba, planuojamo naujo užstatymo prijungimas prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų bei esamų tinklų iškėlimas sprendžiamas techninio projekto studijoje, gavus technines prisijungimo sąlygas.

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 274.6 punktu, dėl planuojamoje teritorijoje esančių inžinerinių tinklų ir nekilnojamojo turto registre registruotų apsaugos zonų kreiptasi į inžinerinius tinklus eksploatuojančias įmones dėl teritorijų planavimo sąlygų išdavimo:

Vadovaujantis AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2021 m. rugsėjo 9 d. sąlygomis Nr. REG192054, planuojama teritorija patenka į elektros tinklų apsaugos zonas.

Vadovaujantis UAB „Mažeikių vandenys“ 2021 m. rugsėjo 10 d. sąlygomis Nr. REG192140, planuojamoje teritorijoje yra eksploatuojamų vandentiekio, buitinių nuotekų ir paviršinių lietaus nuotekų tinklų. Artimiausias priešgaisrinis hidrantas yra planuojamos teritorijos rytinėje dalyje 122 šulinyje.

Vadovaujantis Telia Lietuva, AB 2021 m. birželio 4 d. sąlygos Nr. REG181144, planuojamoje teritorijoje nėra įmonei priklausančių tinklų.

Esamiems inžineriniams tinklams nustatyti žemės naudojimo apribojimai ir specialiosios žemės naudojimo sąlygos, galioja tipinės apsaugos zonos pagal teisės aktų reikalavimus, servitutai esamiems inžineriniams tinklams nenustatomi. Esamų tinklų rekonstravimui ar iškėlimui, naujų tinklų projektavimui būtina gauti inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės technines prisijungimo sąlygas.

### **Aplinkos apsauga:**

Ne mažiau kaip 10% sklypo ploto bus skiriama žaliems plotams išlaikant želdinių vientisumą, kadangi planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Nuotekos tvarkomos vadovaujantis Nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymo Nr. D1-236 „Dėl Nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ ir Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. Nr. D1-193 „Dėl Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“.

Atliekų tvarkymui planuojama rūšiuotų atliekų konteinerių aikštelės sklypo ribose. Rūšiuotų atliekų konteinerių aikštelės(-ių) vieta ir dydis tikslinama rengiant statinių statybos techninius projektus projekto sklypo plano dalyje, remiantis LR Aplinkos ministro 1999 m. liepos 14 d. įsakymu Nr. 217 patvirtintose (2011 m. gegužės 6 d. įsakymu Nr. D1-368 patvirtinta redakcija) „Atliekų tvarkymo taisyklėse“ (redakcija nuo 2017 m. gegužės 6 d. iki 2017 m. gruodžio 31 d.) nustatytais reikalavimais ir rekomendacijomis.

Detaliojo plano sprendiniais nepažeidžiami trečiųjų šalių interesai: sprendiniai derinami su planuojamos teritorijos savininkais, inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis organizacijomis.

### **Priešgaisrinės saugos reikalavimai:**

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2021 m. rugpjūčio 30 d. sąlygomis Nr. REG190495 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai. Teritorijų planavimo dokumentas parengtas vadovaujantis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312, ir Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Lauko gaisrinio vandentiekio statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, vandentiekio skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Atstumas,

skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m.

Projektuojant užstatymą formuojamuose sklypuose turi būti užtikrinti normatyviniai priešgaisriniai atstumai tarp projektuojamų ir esamų aplinkinių pastatų, numatyti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimo keliai, prie visų planuojamos teritorijos statinių, kurių važiuojamoji dalis turi būti  $\geq 3,5$  m pločio, danga - pritaikyta specialiajam transportui, atlaikanti gaisro technikos apkrovas (projektuojami priešgaisriniai privažiavimai prie naujų pastatų, nepabloginamos esamų privažiavimų sąlygos prie esamų pastatų).

Detaliojo plano reglamentuojamas maksimalus galimas pastatų aukštis formuojamuose sklypuose – 9 metrų, todėl kelias privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų.

Numatomas planuojamų pastatų atsparumas ugniai - I arba II; sprendinys tikslinamas techninio projekto rengimo metu. Nesant galimybei išlaikyti normatyvinį atstumą iki kaimyninių pastatų bus formuojamos priešgaisrinės sienos (ugniasienės).

Mažiausi atstumai nuo pastatų (priestatų) iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m iki sklypo ribos. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

Artimiausias priešgaisrinis hidrantas yra planuojamos teritorijos rytinėje dalyje 122 šulinyje.

### **Sveikatos apsauga:**

Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinę ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Planuojant pastatų tūrius turi būti užtikrinti visi STR normomis nustatyti reikalavimai dėl automobilių parkavimo, želdynų plotų ir kt. Visi inžineriniai tinklai yra esami, servitutų poreikis nenumatomas. Esant poreikiui servitutai bus nustatomi su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis organizacijomis techninio projekto rengimo metu. Inžinerinė infrastruktūra detalizuojama derinant su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis techninio projekto rengimo etape. Inžinerinės infrastruktūros objektų, reikalingų sklypuose statomų pastatų eksploatacijai, statybos bus vykdomos žemės sklypo savininkų lėšomis. Infrastruktūros sprendiniai ne sklypo ribose sutarčių pagrindu bus sprendžiami su savivaldybe ir tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis.

### **Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

Detaliojo plano keitimo metu tikslinamos bei papildomos naujomis specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- 106 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- 108 Naftos ir naftos produktų įrenginių apsaugos zonos (III skyrius, aštuntasis skirsnis);
- 117 Gruntinių geodezinių ženklų apsaugos zonos (VII skyrius, šeštasis skirsnis);
- 120 Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- 148 Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);
- 149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

### **Servitutai**

- 202 Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis);
- 203 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis);
- 206 Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis);
- 207 Servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis);
- 212 Servitutas – teisė ribotai naudotis žemės sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams) (tarnaujantis).

Projekto vadovas



Aldona Adomaitienė