



UAB „PLYNĖ“

Mažeikių rajono savivaldybės administracijai
Laisvės g. 8, Mažeikiai

LYDRAŠTIS
2021-09-16 Nr. SR-05.2021

Pateikiame Jums:

Mažeikių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2007-12-29 įsakymu Nr. A1-1667 “Dėl detaliojo plano suformuoti žemės sklypą apie pastatą - sandėlį, adresu: Mažeikių r. sav., Mažeikių m., Kalnėnų g. 27, patvirtinimo” patvirtinto detaliojo plano koregavimą – skelbimą, sprendinių brėžinių ir aiškinamąjį raštą viešai ekspozicijai skelbimų lentoje bei viešinimui internete.

Prašome pridedamą medžiagą eksponuoti nuo 2021-09-21 iki 2021-10-06.

Planavimo iniciatoriaus atstovas
PV Arch Tomas Pudžiuvis

INFORMACINIS PRANEŠIMAS

2021-09-16

Informuojame apie rengiamą **detaliojo plano suformuoti žemės sklypą apie pastatą-sandėlį, adresu: Mažeikių r. sav., Mažeikiai, Kalnėnų g. 27, koregavimą.**

Detaliojo plano rengimo pagrindas: Mažeikių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-05-06 įsakymas Nr.A1-951 „Dėl detaliojo plano suformuoti žemės sklypą apie pastatą - sandėlį, adresu: Mažeikių r. sav., Mažeikių m., Kalnėnų g. 27, koregavimo“.

Detaliojo plano organizatorius: Mažeikių rajono savivaldybės administracijos direktorius, Laisvės g. 8, LT-89223 Mažeikiai, www.mazeikiai.lt, tel.: (8 443) 98204, el. p.: savivaldybe@mazeikiai.lt

Planavimo iniciatorius: R.Giniočio įmonė „Rimlina“ (įm. k. 167213298), Kalnėnų g. 27, LT-89145 Mažeikiai, el. p.: info@rimlina.lt

Plano rengėjas: UAB „Plynė“, P.Matulionio g. 65, LT-89214 Mažeikiai, tel.: 868639875, el.p.: plyneuab@gmail.com, PV Arch. Tomas Pudžiuvis, el.p.: t.pudziumvis@gmail.com

Planavimo tikslai (uždaviniai): Koreguoti detalų planą, patvirtintą Mažeikių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2007-12-29 įsakymu Nr. A1-1667 “Dėl detaliojo plano suformuoti žemės sklypą apie pastatą - sandėlį, adresu: Mažeikių r. sav., Mažeikių m., Kalnėnų g. 27, patvirtinimo”. Planavimo tikslas – pakeisti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus kitais ir nustatyti papildomus naudojimo reglamentus.

Teritorijų planavimo dokumento koncepcija – nerengiama. Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) – neatliekamas. Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai – neorganizuojamas.

Detalesnė informacija apie planavimą, darbų programą teikiama pas planavimo organizatorių, planavimo iniciatorių, detaliojo plano rengėją ir LR teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje www.tpdri.lt

Detaliojo plano viešinimo procedūrų tvarka – supaprastinta.

Detaliojo plano sprendinių viešinimas numatomas nuo 2021-09-21 iki 2021-10-06 LR teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje www.tpdri.lt (TPD Nr. **K-VT-61-21-311**), Mažeikių rajono savivaldybės administracijos patalpose (Laisvės g. 8, Mažeikiai), Mažeikių seniūnijos patalpose (Laisvės g. 39, Mažeikiai).

Pasiūlymų teikimo tvarka: vadovaujantis Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais (LRV 2013-12-18 nutarimo Nr.1267 aktualia redakcija), pasiūlymus dėl detaliojo plano visuomenė gali teikti planavimo organizatoriui, detaliojo plano iniciatoriui aukščiau nurodytais adresais raštu ir LR teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje www.tpdri.lt (TPD Nr. **K-VT-61-21-311**) iki detaliojo plano sprendinių viešinimo pabaigos (2021-10-06). Teikiant pasiūlymus privalu nurodyti pasiūlymą teikiančio asmens ar jo įgalioto asmens (pridedamas įgaliojimą įrodantis dokumentas) vardą pavardę, gyvenamosios vietos adresą, telefono numerį, elektroninio pašto adresą, o kai pasiūlymą teikia juridinis asmuo, jo buveinės adresą, telefono numerį, elektroninio pašto adresą. Taip pat teikiant pasiūlymą, nurodyti aplinkybes, kuriomis grindžiamas pasiūlymas, ir jas patvirtinantys įrodymai.



PV Arch. Tomas Pudžiuvis

SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDROSIOS NUOSTATOS

- **Teritorijų planavimo dokumento rengimo pagrindas** – Mažeikių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-05-06 įsakymas Nr.A1-951 „Dėl detaliojo plano suformuoti žemės sklypą apie pastatą - sandėlį, adresu: Mažeikių r. sav., Mažeikių m., Kalnėnų g. 27, koregavimo“
- **Planavimo iniciatorius** – žemės sklypo nuomininkė (pastato savininkė) R.Giniočio įmonė „Rimlina“
- **Plano rengėjas** – UAB „Plynė“ (teritorijų planavimo specialistas, architektas T.Pudžiuvis, kvalifikacijos atestato Nr.A1125), P.Matulionio g. 65, Mažeikiai;
- **Planavimo tikslas** – pakoreguoti detalųjį planą, pakeisti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus kitais ir nustatyti papildomus naudojimo reglamentus.

2. SPRENDINIAI

2.1. Žemės sklypo plotas ir ribos.

Planuojamo žemės sklypo Nr.1 (kad. Nr. 6130/0021:391) plotas ir ribos yra esami, įregistruoti Nekilnojamojo turto registre ir nekeičiami. Sklypo taškų koordinatės (6 taškai) ir plotas (3455 m²) nustatyti atliekant kadastrinius matavimus 2008 m. pagal galiojantį detalųjį planą.

2.2. Tikslinė žemės sklypų naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas.

Planuojamo žemės sklypo Nr.1 pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – nekeičiama: kitos paskirties žemė (KT), esamas naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P), nustatomas papildomas naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K), įvertinant gretimų žemės sklypų naudojimo būdus.

2.3. Pastatų paskirtys ir užstatymo reglamentai.

Teritorijoje galimos statinių paskirtys: Sandėliavimo ir gamybos pastatai, administraciniai pastatai, kiti negyvenamosios (prekybos, paslaugų, maitinimo) paskirties pastatai, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio gretimai gyvenamajai aplinkai. Nustatomi šie užstatymo reglamentai:

- *Leistinas pastatų aukštis.* Sklype išskiriama viena statybos zona, kurioje leistinas pastatų aukštis 8,5 m (abs. alt. 74,5).
- *Maksimalus leistinas užstatymo tankis %.* Įvertinant esamą pastatų užstatytą plotą bei planuojamus sklypo inžinerinių tinklų rekonstravimo darbus, nustatomas maksimalus leistinas užstatymo tankis 44 %.
- *Maksimalus užstatymo intensyvumas.* Įvertinant planuojamą pastatų statybos zoną ir aukštingumą, nustatomas maksimalus leistinas užstatymo intensyvumas 0,8.
- *Užstatymo tipas.* Įvertinant esamų pastatų išsidėstymą sklype bei gretimybėse nustatomas Laisvo planavimo užstatymo tipas (LP).
- *Pastatų aukštų skaičius.* Įvertinant esamus sklypo pastatus ir planuojamą statybos zoną, numatomas pastatų aukštų skaičius 1-2.

2.4. Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys.

Įvertinant nustatomus žemės sklypo naudojimo būdus bei esamų ir būsimų statinių paskirtis, sutinkamai su Mažeikių miesto bendrojo plano reikalavimais, nustatoma 15 % priklausomųjų želdynų dalis sklypo teritorijoje.

2.5. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos, servitutai.

Įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis) – 0,1523 ha; Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, 11 skirsnis) – 0,3455 ha; Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 12 skirsnis) – 0,0416 ha; Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis) – 0,1177 ha. Teritorija nepatenka į sanitarines ar kitokio poveikio apsaugos zonas. Kitos specialiosios žemės naudojimo sąlygos nuo inžinerinių tinklų bus nustatomos rengiant statybos ar rekonstrukcijos projektus pagal LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą. Įregistruotų servitutų nėra, tačiau esamų inžinerinių tinklų rekonstrukcijai bei eksploatacijai nustatoma tarnaujančio servituto 222 zona - teisė tiesti, naudoti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas - 279 m².

2.6. Susisiekimo infrastruktūra. Automobilių parkavimas.

Įvažiavimai į sklypo teritoriją pagal esamą situaciją numatomi iš Kalnėnų gatvės. Atskira automobilių parkavimo zona sklypo teritorijoje išskiriama, nepalankioje pastatų statybai šiaurinėje sklypo dalyje. Kitos parkavimo zonos sutampa su pastatų statybos zona. Automobilių parkavimo būdas ir skaičius sprendžiami kiekvienu atveju statinio projektavimo metu.

2.7. Inžinerinė infrastruktūra.

Inžinerinių topografinių tyrinėjimų metu sklypo teritorijoje ir gretimų gatvių techniniuose koridoriuose, valstybinėje žemėje užfiksuoti elektros tiekimo, vandentiekio, šilumos tiekimo, lietaus ir buitinių nuotekų inžineriniai tinklai.

Pagal išduotas planavimo sąlygas numatomi šie inžinerinės infrastruktūros vystymo sprendiniai:

- a) Šilumos tiekimas numatomas iš centralizuotų šilumos tiekimo tinklų, esančių Kalnėnų gatvėje, šilumos tiekimo įvado remontas/rekonstrukcija bus atliekama pagal UAB „Mažeikių šilumos tinklai“ technines sąlygas, tranzitinės šiluminės trasos eksploatacijai nustatomas servitutas 222;
- b) Vandens tiekimas numatomas iš centralizuotų miesto vandens tiekimo tinklų, esančių Kalnėnų gatvėje, įvado remontas/rekonstrukcija bus atliekama pagal UAB „Mažeikių vandenys“ technines sąlygas;
- c) Buitinių ir lietaus nuotekų surinkimas ir nuvedimas numatomas į centralizuotus miesto nuotekų tinklus. Esamų išvadų rekonstrukcija bei naujo FK įvado tiesimas bus atliekami pagal UAB „Mažeikių vandenys“ technines sąlygas. Paklojus į sklypą FK įvadą bei prijungus buitinių nuotekų tinklus, esamas lokalus buitinių nuotekų valymo įrenginys bus išmontuotas.
- d) Elektros tiekimas numatoma iš AB ESO (Energijos skirstymo operatorius) žemos įtampos skirstomųjų tinklų pagal esamą sutartį ir plėtros atveju gautas atitinkamas prijungimo technines sąlygas. Numatoma, kad plėtros atveju reikalinga rekonstruoti KAS-305, esančią prie planuojamo sklypo ribos.
- e) Fiksuoto ryšio įvadinių inžinerinių tinklų nėra, pagal poreikį šie įvadiniai tinklai gali būti klojami valstybinės žemės techniniuose koridoriuose iki planuojamo sklypo gavus atitinkamas technines sąlygas iš paslaugos tiekėjo.

2.8. Sanitariniai - higieniniai reikalavimai.

Sklypo sanitarinė ir ekologinė situacija yra gera, tinkama ūkinei – komercinei darbo aplinkai formuoti. Planuojamoje teritorijoje ir greta jos nėra taršos šaltinių, stambių gamybinių objektų. Sklype nėra susikaupusių šiukšlių ir aplinkai kenksmingų medžiagų. 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 aplinkai gretimai gyvenamajai aplinkai. Pastatų eksploatavimo metu buitinės 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 esamo pastato kontūrą ties rytine sklypo riba, įvertinant esamų bei planuojamų inžinerinių tinklų ir įrenginių apsaugos zonas ties kitomis sklypo kraštinėmis. Statybos riba planuojama pagal I-o atsparumo ugniai laipsnio pastatams keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus. Projektuojant pastatus ties rytine sklypo riba, gaisro plitimas į kitus statinius turi būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis 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 projektus.

Prie sklypo pastatų galima privažiuoti per du įvažiavimus ties dvejomis kraštinėmis. 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 projektus.

2.10. Sprendinių pasekmių vertinimas.

Detaliojo plano sprendiniai plėtojami esamo, įteisinto sklypo ribose, miesto bendruoju planu išskirtoje pramonės ir sandėliavimo zonoje (36/PR), todėl jie neigiamų socialių ir ekonominių pasekmių nesukels. Numatyti žemės naudojimo būdai leis 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.

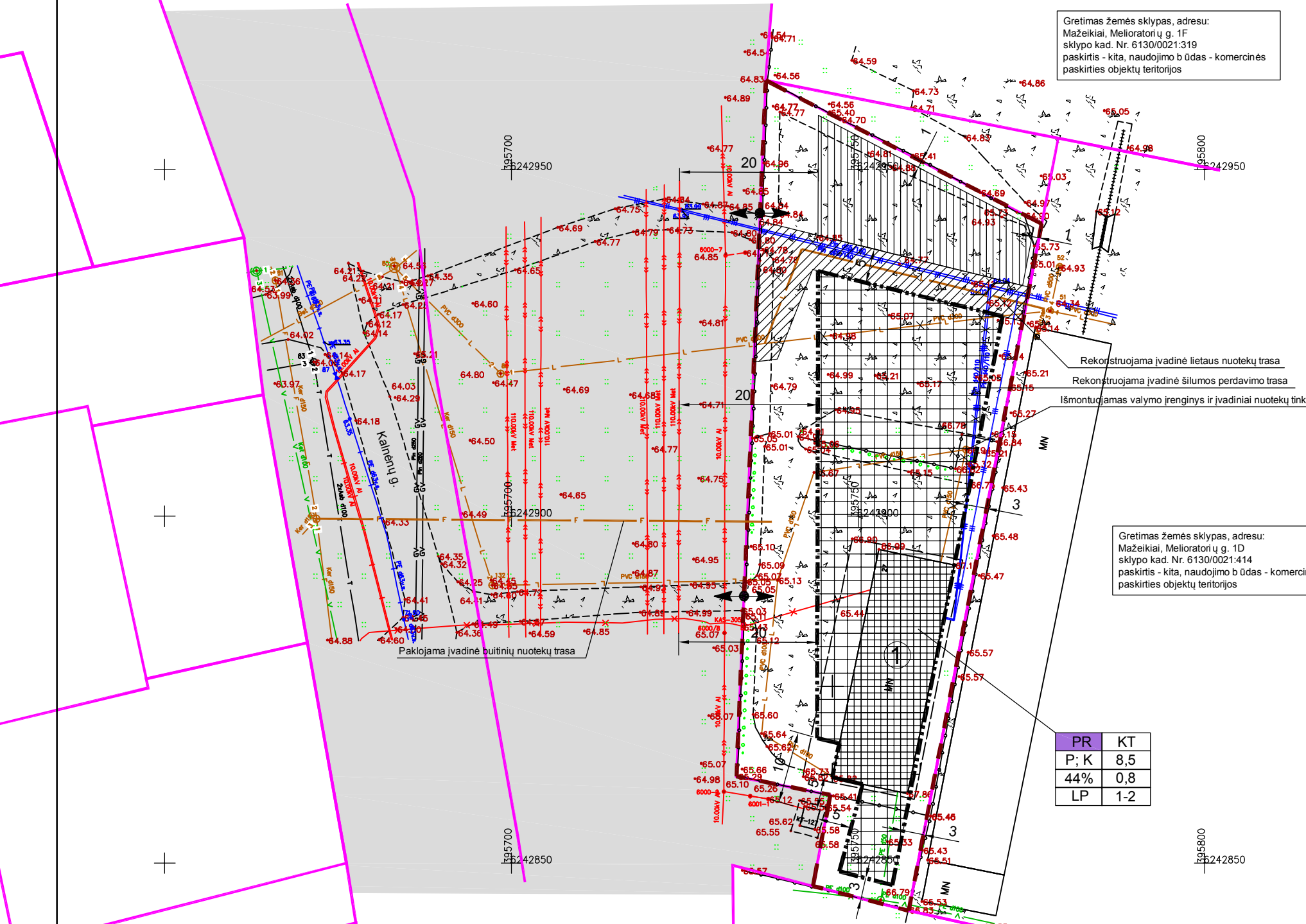
Architektas Tomas Pudžiuvis, A1125

Pagrindinis sprendinių brėžinys M1:500

Reglamentų aprašomoji lentelė

| Teritorijos (jos dalies) Nr. | Žemės sklypo (jo dalies) Nr. | Žemės sklypo (jo dalies) plotas, m ² | Teritorijos naudojimo reglamentas | | | | | | | | Papildomi reglamentai | | | | | |
|------------------------------|------------------------------|---|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|-------------|----------------------------------|-------------------------------------|-----------------|-----------------------------|---------------------------|---|-------------------------|--------------------|------------------|
| | | | teritorijos naudojimo tipas | pagrindinė žemės naudojimo paskirtis | žemės sklypo naudojimo būdas (būdai) | leidžiamasis pastatų aukštis | | leidžiamasis užstatymo tankis, % | leidžiamasis užstatymo intensyvumas | užstatymo tipas | galimi žemės sklypų dydžiai | | priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, % | pastatų aukštų skaičius | statinių paskirtys | kiti reglamentai |
| | | | | | | nuo žemės paviršiaus, m | altitudė, m | | | | mažiausi, m ² | didžiausi, m ² | | | | |
| 1 | 1 | 3455 | PR | KT | P; K | 8,5 | 74,5 | 44 | 0,8 | LP | 3455 | nenoruojami | 15 | 1-2 | lv.* | - |

lv.* - Sandėliavimo ir gamybos pastatai, administraciniai pastatai, kiti negyvenamosios (prekybos, paslaugų, maitinimo) paskirties pastatai, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio gretimai gyvenamajai aplinkai.



Gretimas žemės sklypas, adresu: Mažeikiai, Melioratorių g. 1F sklypo kad. Nr. 6130/0021:319 paskirtis - kita, naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos

Gretimas žemės sklypas, adresu: Mažeikiai, Melioratorių g. 1D sklypo kad. Nr. 6130/0021:414 paskirtis - kita, naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos

Teritorijos naudojimo reglamento žymėjimai

| | |
|------|-----|
| PR | KT |
| P; K | 8,5 |
| 44% | 0,8 |
| LP | 1-2 |

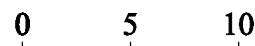
Teritorijos naudojimo tipas PR - Pramonės ir sandėliavimo teritorija
Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis KT - kitos paskirties žemė
Žemės sklypo naudojimo būdai:
P - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
K - komercinės paskirties objektų teritorijos
Leidžiamas pastatų aukštis metrais: 8,5
Leidžiamasis žemės sklypo užstatymo tankis: 40 %
Leidžiamasis žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0,8
Užstatymo tipas: LP, laisvo planavimo
Aukštų skaičius: 1-2

EKSPLIKACIJA

| Nr. | Pavadinimas |
|-----|---|
| 1 | Esamas pastatas - sandėlis, un.Nr. 6196-9000-1170 |

SUTARTINIAI ŽENKLAI

| Žymėjimas | Pavadinimas |
|-----------|---|
| | Esamų, nekilnojamojo turto registre įregistruotų, žemės sklypų ribos |
| | Planuojamos teritorijos ribos/detaliojo plano galiojimo riba |
| | Įvažiavimas - išvažiavimas į planuojamą žemės sklypą |
| | Statybos riba |
| | Statybos zona po esamais pastatais |
| | Statybos zona, vykdančią naujų pastatų statybą, esamo pastato ir sklypo inžinerinių tinklų rekonstrukciją |
| | Automobilių parkavimo zona (kitos parkavimo zonos sutampa su pastatų statybos zona) |
| | Nustatomas servitutas 222 (tarnaujantis) - teisė tiesti, naudoti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas - 279 m ² |
| | Greta planuojamo sklypo esami valstybinės žemės techniniai koridoriai susisiekimo ir inžinerinei infrastruktūrai |
| | Numatomos inžinerinių tinklų trasos: Lietaus nuotekų kanalizacija Buitinių nuotekų kanalizacija Šilumos perdavimo tinklai |



Aukščių sistema LAS-07
Koordinatų sistema Valst. LKS-94

Toponuotrauka suderinta per www.geoportal.lt/topd
Numeris: 61:21:608, 2021-07-19

Gretimas žemės sklypas, adresu: Mažeikiai, Melioratorių g. 1E sklypo kad. Nr. 6130/0021:127 paskirtis - kita, naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos

| | |
|------|-----|
| PR | KT |
| P; K | 8,5 |
| 44% | 0,8 |
| LP | 1-2 |

| | | | | | |
|--|--------------------------------|-------------|--|---|--|
| Atestato Nr. | UAB "PLYNĖ" Įm.k. 301142596 | | | Detaliojo plano suformuoti žemės sklypą apie pastatą - sandėlį, adresu: Mažeikių r. sav., Mažeikiai, Kalnėnų g. 27, koregavimas | |
| A 1125 | PV | T.Pudžiūvis | | 21 09 | Pagrindinis sprendinių brėžinys M1:500 |
| A 1125 | ARCH. | T.Pudžiūvis | | 21 09 | |
| Iniciatorius: R.Giniočio įmonė "Rimlina" | | | | PL130-DPP | |
| | | | | LAPAS | LAPŲ |
| | | | | 1 | 1 |