

## KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1. BENDRIEJI DUOMENYS

**Planuojamos teritorijos adresas:** Mažeikiai, Dubijonės g. 2.

**Teritorijų planavimo dokumento rengimo pagrindas:** Mažeikių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-04-14 įsakymas Nr. (2.1.E) A1-600 „Dėl Mažeikių miesto Naikių mikrorajono II dalies detaliojo plano koregavimo suplanuotos teritorijos dalyje (Dubijonės g. 2, Mažeikių m.)“.

**Planavimo iniciatorius:** žemės sklypo savininkė UAB „SS grupė“ (Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartis Nr. MSK-213, 2023-04-14).

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

**Teritorijų planavimo dokumento lygmuo:** vietovės.

**Planuojamos teritorijos plotas:** 0,1945 ha.

**Nagrinėjama teritorija:** apribota Dubijonės g., Lazdoriaus skg., Naikių tak. ir miško.

**Planavimo darbų programa teritorijų planavimo dokumentui rengti:** patvirtinta Mažeikių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-04-14 įsakymu Nr. (2.1.E) A1-600.

**Planavimo tikslai (uždaviniai):** koreguoti detalųjį planą, patvirtintą Mažeikių rajono savivaldybės tarybos 2008-11-28 sprendimu Nr.T1-347 „Dėl detaliojo plano patvirtinimo“ suplanuotos teritorijos dalyje, - žemės sklypui Dubijonės g. 2, Mažeikiai. Padalinti šį žemės sklypą į du atskirus žemės sklypus, nekeičiant naudojimo pobūdžio, patikslinti užstatymo ir kitus 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.

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

**Kiti reikalavimai:** Trūkstantis planavimui pradinis duomenis organizatorius paveda surinkti rengėjui bei patvirtintą dokumentą užregistruoti [www.tpdr.lt](http://www.tpdr.lt). 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 teisėtų interesų labiau nei iki koregavimo atlikimo, priešingu atveju turi būti pateikiami šių asmenų rašytiniai sutikimai (susitarimai) dėl detaliojo plano sprendinių koregavimo.

**Teritorijų planavimo sąlygos:**

- UAB „Mažeikių šilumos tinklai“ 2023-05-10 Nr. REG276543;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2023-05-10 Nr. REG276662;
- Telia Lietuva, AB, 2023-05-12 Nr. REG277050;
- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos, 2023-05-11 Nr. REG276737;
- Mažeikių rajono savivaldybės administracija 2023-05-17 Nr. REG277079;

- UAB „Mažeikių vandenys“ 2023-05-11 Nr. REG276721;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos 2023-05-23 Nr. REG278283.

**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 miesto teritorijos bendrasis planas, T00031082 (008611000567), 2009-03-27;
- Mažeikių miesto teritorijos bendrojo plano koregavimas, T00082813, 2018-12-20.

Specialieji planai:

- Mažeikių rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialusis planas, T00030887 (008612000547), 2009-01-30;
- 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 schema, T00033783 (008612000667), 2009-03-27.

Detalieji planai:

- Sąlygose nenurodyta;

Specialieji žemėtvarkos planavimo dokumentai:

- Sąlygose nenurodyta.

## 2. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

### 2.1. Žemės sklypų ribos ir plotai.

Planuojamos teritorijos plotas 0,1945 ha apima vieną žemės sklypą, kurio kadastrinis numeris: 6130/0011:118 (Dubijonės g. 2, Mažeikiai). Šis žemės sklypas numatomas padalinti į du atskirus žemės sklypus.

Žemės sklypo Nr.	Žemės sklypo plotas	Ribos posūkio kampų Nr.	Koordinatės LKS-94		Kraštinių Ilgiai, m
			x	y	
1	973	1	6241558,08	398395,66	25,53
		2	6241583,28	398399,75	38,97
		3	6241575,96	398438,03	24,43
		4	6241551,84	398434,11	38,95
2	972	4	6241551,84	398434,11	0,45
		5	6241551,40	398434,04	24,50
		6	6241527,22	398430,12	38,94
		7	6241533,44	398391,67	24,96
		1	6241558,08	398395,66	38,95

## 2.2. Teritorijos naudojimo tipas, tikslinė žemės sklypų naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas.

Teritorijos naudojimo tipas pagal Mažeikių miesto bendrąjį planą (2018 m.) – mišri gyvenamoji teritorija (28/GM). Planuojamų žemės sklypų pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT), o esamą naudojimo pobūdį (atsižvelgiant į gretimybes) atitinkantis naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

## 2.3. Pastatų paskirtys ir užstatymo reglamentai.

Teritorijoje galimos statinių paskirtys: vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai bei jų priklausiniai (pagalbiniai ūkiniai pastatai ir nesudėtingi inžineriniai statiniai). Atsižvelgiant į esamą urbanistinę aplinką ir kvartalo struktūrą, sutinkamai su planuojamu žemės naudojimo būdu, nustatomi šie užstatymo reglamentai:

Žemės sklypo Nr.	Leidžiamas pastatų aukštis		Leidžiamasis užstatymo tankis, %	Leidžiamasis užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	Pastatų aukštų skaičius
	nuo žemės paviršiaus iki kraigo	absol. altitudė				
1	12	80,0	29	0,8	vienbutis blokuotas užstatymas (vb)	1-3
2	12	80,0	29	0,8	vienbutis blokuotas užstatymas (vb)	1-3

## 2.4. Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, rekreacinės zonos, vaikų žaidimo aikštelės.

Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 (galiojančia įsakymo redakcija) patvirtintomis Priklausomųjų želdynų plotų normomis, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto yra 25%. Esamų medžių išsaugojimas arba šalinimas bus sprendžiamas rengiant sklypo statinių statybos projektus, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais.

Ribojamas planuojamų sklypų užstatymo plotas leis įrengti ir mažiems vaikams reikalingas žaidimo aikšteles išlaikant norminius sanitarinius atstumus iki kitų statinių bei užtikrinant tinkamas insoliacijos sąlygas. Taip pat nagrinėjama kvartalo teritorija yra greta bendro naudojimo rekreacinių zonų: „Naikių miškas“ ir „Juodpelkio parkas“.

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

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų pavadinimas	Plotai žemės sklypuose, m <sup>2</sup>	
	Nr.1	Nr.2
Gruntinių geodezinių ženklų apsaugos zonos (VII skyrius, šeštasis skirsnis)	-	0,0009

Servitutų nustatymui poreikio nėra.

## 2.6. Susisiekimo infrastruktūra. Automobilių parkavimas.

Susisiekimas su planuojamais sklypais numatomas Mažeikių miesto Dubijonės gatve (D2), praeinančia ties vakarine sklypų riba, ir Lazdoriaus skersgatviu (D2), praeinančiu ties šiaurine 1-ojo sklypo riba. Naujos nuovažos/įvažiavimai į sklypus įrengiami pagal atitinkamas technines sąlygas. Kiekviename suplanuotame žemės sklype numatoma, kad gali būti parkuojama nuo 2 iki 4 automobilių.

### **2.7. Inžinerinė infrastruktūra.**

Inžinerinių topografinių tyrinėjimų metu gretimų gatvių techniniuose koridoriuose, valstybinėje žemėje užfiksuoti elektros tiekimo, fiksuoto ryšio ir paviršinių nuotekų surinkimo inžineriniai tinklai ir įrenginiai.

Inžinerinių tinklų privedimui ir eksploatacijai iki kiekvieno sklypo numatytas atitinkamas techninis koridorius (Lazdoriaus skg., Dubijonės g.). Įvadiniai inžineriniai tinklai bus projektuojami pagal konkrečias technines prijungimo sąlygas. Kol neprivesti centralizuoti vandentvarkos inžineriniai tinklai, sklypo ribose laikinai naudotini vietiniai įrenginiai (šachtinis šulinys, nuotekų valymo įrenginys).

### **2.8. Sanitariniai - higieniniai reikalavimai.**

Planuojamos teritorijos sanitarinė ir ekologinė situacija yra gera, tinkama gyvenamajai aplinkai formuoti. Joje ir greta jos nėra taršos šaltinių, gamybinių objektų. Sklype nėra susikaupusių šiukšlių ir aplinkai kenksmingų medžiagų. Gyvenamuose pastatuose bus sudaromos normalios gyvenimo ir poilsio 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. Pastatų eksploatavimo metu buitinės atliekos bus rūšiuojamos į atskirus konteinerius ir išvežamos pagal atitinkamą sutartį su regioniniu atliekų tvarkytoju. Konkretūs higienos normų reikalavimai, sanitarinių atstumų taikymas bus įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

### **2.9. Gaisrinės saugos reikalavimai.**

Gaisro plitimas į gretimų sklypų pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų. Planuojamų sklypų statybos zonos ir užstatymo ribos suprojektuotos numatant, kad busimų statinių atsparumo ugniai laipsnis turi būti ne žemesnis kaip II.

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.

Konkretūs gaisrinės saugos normų reikalavimai ir taikymo sąlygos turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

### **2.10. Sprendinių pasekmių vertinimas.**

Kadangi detaliojo plano sprendiniai lokalaus pobūdžio, jie neigiamų socialių ir ekonominių pasekmių nesukels. Nekeičiamas žemės naudojimo būdas ir užstatymo tipas atitinka kvartalo vystymosi tendencijas, todėl nesukelia aplinkai radikalių permainų. Detaliojo plano sprendiniai neprieštaruoja Mažeikių miesto bendrajam planui, taip pat atitinka aukštesnio ir atitinkamo lygmens kitų teritorijų planavimo dokumentų reikalavimus, LR įstatymų ir kitų teisės aktų nuostatas.