

KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Planuojamos teritorijos adresas: Mažeikių r. sav., Mažeikių sen., Mažeikių m., V.Kudirkos g. 30 (kad. Nr. 6130/0008:0356), V.Kudirkos g. 30A (kad. Nr. 6130/0008:0357) ir V.Kudirkos g. 30B (kad. Nr. 6130/0008:0358).

Teritorijų planavimo dokumento rengimo pagrindas: Mažeikių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-12-05 įsakymas Nr. (2.1.E) A1-2437 „Dėl detaliojo plano (Reg. Nr. T00032876) adresu: Mažeikių r. sav., Mažeikių sen., Mažeikių m., V.Kudirkos g. 30, koregavimo“.

Planavimo iniciatorius: fizinis asmuo R.T.J. (Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartis Nr. MSK-1097, 2022-12-06).

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

Teritorijų planavimo dokumento lygmuo: vietovės.

Planuojamos teritorijos plotas: 0,2947 ha.

Nagrinėjama teritorija: pagal LR Teritorijų planavimo įstatymą, atitinkanti kvartalo sąvoką, apribota V.Kudirkos, Urvikių, Durpyno, V. Mykolaičio Putino gatvėmis ir miško.

Planavimo darbų programa teritorijų planavimo dokumentui rengti: patvirtinta Mažeikių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-12-05 įsakymu Nr. (2.1.E) A1-2437.

Planavimo tikslai (uždaviniai): koreguoti detalų planą, patvirtintą Mažeikių rajono savivaldybės tarybos 2008-01-25 sprendimu Nr.T1-13 „Dėl detaliojo plano patvirtinimo“, patikslinti sklypų ribas, plotus, užstatymo ir kitus 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: detalų 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: Projektą rengti ant skaitmeninių žemėlapių, panaudojant M1:500-M1:1000 duomenis. Trūkstantis planavimui pradinis duomenis organizatorius paveda surinkti rengėjui bei patvirtintą dokumentą užregistruoti www.tpdr.lt.

Teritorijų planavimo sąlygos:

- UAB „Mažeikių šilumos tinklai“ 2022-12-29 Nr. REG256986;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2022-12-19 Nr. REG256991;
- Telia Lietuva, AB, 2023-01-02 Nr. REG257199;
- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos, 2023-01-02 Nr. REG257252;
- Mažeikių rajono savivaldybės administracija 2023-01-02 Nr. REG257267;
- UAB „Mažeikių vandenys“ 2023-01-04 Nr. REG257627;

- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos 2023-01-09 Nr. REG258015;
- Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos 2023-01-24 Nr. REG260820.

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 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 vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimas, T00085205, 2020-09-03.

Detalieji planai:

- Nėra

Specialieji žemėtvarkos planavimo dokumentai:

- Nėra

2. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

2.1. Žemės sklypų ribos ir plotai.

Planuojamos teritorijos plotas 0,2947 ha susideda iš trijų žemės sklypų, kurių kadastriniai numeriai: 6130/0008:0356 (V. Kudirkos 30), 6130/0008:0357 (V. Kudirkos 30A), 6130/0008:0358 (V. Kudirkos 30B). Koreguojami pirmojo ir antrojo sklypų ribos ir plotai, o paskutiniojo sklypo geometriniai parametrai nesikeičia.

Žemės sklypo Nr.	Žemės sklypo plotas	Ribos posūkio kampų Nr.	Koordinatės LKS-94		Kraštinių Ilgiai, m
			x	y	
1	1124	1	6243818,40	398038,31	33,90
		2	6243850,40	398027,10	33,72
		3	6243860,27	398059,34	32,77
		8	6243829,36	398070,22	33,74
2	925	3	6243860,27	398059,34	28,67
		4	6243868,66	398086,76	31,80
		7	6243838,67	398097,33	28,66
		8	6243829,36	398070,22	32,77
3	898	4	6243868,66	398086,76	31,80
		5	6243877,19	398114,63	29,14
		6	6243847,83	398124,01	30,82
		7	6243838,67	398097,33	28,21

2.2. Tikslinė žemės sklypų naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas.

Planuojamų žemės sklypų pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT), taip pat paliekamas esamas 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	9	83,5	28	0,5	sodybinis užstatymas	1-2 +mansarda
2	9,5	84,0	29	0,5	sodybinis užstatymas	1-2 +mansarda
3	9,5	84,0	30	0,5	sodybinis užstatymas	1-2 +mansarda

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%. 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: „Senamiesčio parkas“ ir „Didžlaukio parkas“.

2.5. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos, servitutai.

Planavimo metu tikslinant specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, įvertinti topografinių inžinerinių tyrinėjimų duomenys bei planuojamos teritorijos savininko pateikta informacija apie numatomus inžinerinės infrastruktūros pertvarkymus, susijusius su detaliojo plano sprendinių įgyvendinimu. 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 ²		
	Nr.1	Nr.2	Nr.3
Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk. 4 skirsnis)	90	57	-
Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III sk. 11 skirsnis)	56	-	-
Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III sk. 10 skirsnis)	298	158	33
Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III sk. 12 skirsnis)	544	96	-

Ryšium su planuojamais inžinerinių tinklų bei įvažiavimo pakeitimais, tikslinami servitutai:

Servituto pavadinimas (kodas)	Plotai žemės sklypuose, m ²		
	Nr.1	Nr.2	Nr.3
Kelio servitutas (teisė naudotis pėsčiųjų taku) (kodas 202 - tarnaujantis, kodas 102 - viešpataujantis)	186 (202)	158 (202) 186 (102)	186 (102) 158 (102)
Kelio servitutas (teisė važiuoti transporto priemonėmis) (kodas 203 - tarnaujantis, kodas 103 - viešpataujantis)	186 (203)	158 (203) 186 (103)	186 (103) 158 (103)
Teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 206 - tarnaujantis, kodas 106 - viešpataujantis)	186 (206)	158 (206) 186 (106)	186 (106) 158 (106)
Teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 207 - tarnaujantis, kodas 107 - viešpataujantis)	186 (207)	158 (207) 186 (107)	186 (107) 158 (107)

2.6. Susisiekimo infrastruktūra. Automobilių parkavimas.

Susisiekimas su planuojamais sklypais vykdomas Mažeikių miesto V.Kudirkos gatve (D2), praeinančia ties pietvakarine teritorijos riba. Iš šios gatvės į planuojamą teritoriją įrengti du įvažiavimai, iš kurių vienas į V.Kudirkos g. 30 sklypą, o kitas bendrai į V.Kudirkos g. 30A ir 30B sklypus, kaip kelio servitutas. Šis įvažiavimas numatomas perkelti arčiau pietinės sklypo ribos. Kadangi šiuo įvažiavimu naudosis tik du sklypai, akligatvio statusas jam nenumatomas. Apsisukimo aikštelės tiksli vieta (poreikis) ir parametrai nustatomi techniniu projektu.

Kiekviename suplanuotame žemės sklype numatoma, kad gali būti parkuojama nuo 2 iki 4 automobilių.

2.7. Inžinerinė infrastruktūra.

Inžinerinių topografinių tyrinėjimų metu planuojamoje teritorijoje ir gretimos gatvės techniniame koridoriuje, valstybinėje žemėje užfiksuoti elektros tiekimo, vandentiekio, šilumos tiekimo, lietaus ir buities nuotekų, ryšių inžineriniai tinklai.

Pagal išduotas planavimo sąlygas numatomi šie inžinerinės infrastruktūros vystymo sprendiniai:

- Šilumos tiekimas numatomas iš centralizuotų šilumos tiekimo tinklų, esančių V.Kudirkos gatvėje, šilumos tiekimo įvado pajungimas/rekonstrukcija bus atliekama pagal UAB „Mažeikių šilumos tinklai“ technines sąlygas. Gyvenamiesiems vieno ar dviejų butų namams netaikomos Mažeikių miesto šilumos ūkio specialiojo plano reglamento nuostatos dėl aprūpinimo šiluma būdo (centralizuoto arba necentralizuoto) pasirinkimo, tačiau nuostatos dėl skysto ir kieto kuro pasirinkimo (ribojimo) yra taikomos ir gyvenamiesiems vieno ar dviejų butų namams;
- Vandens tiekimas numatomas iš centralizuotų miesto vandens tiekimo tinklų, esančių V.Kudirkos gatvėje, prisijungimas bus atliekama pagal UAB „Mažeikių vandenys“ technines sąlygas.
- Buitinių nuotekų surinkimas ir nuvedimas numatomas į centralizuotus miesto nuotekų tinklus V.Kudirkos gatvėje. Esamų išvadų rekonstrukcija ar naujų tiesimas bus atliekami pagal UAB „Mažeikių vandenys“ technines sąlygas atskiriant buitinių nuotekų surinkimą nuo lietaus nuotekų;
- Elektros tiekimas numatoma iš AB ESO (Energijos skirstymo operatorius) žemos įtampos skirstomųjų tinklų pagal gautas atitinkamas prijungimo technines sąlygas. Rekomenduojama, kad naujiems vartotojams (sklypams Nr. 2 ir Nr.3) komercinė apskaitos spinta būtų įrengiama greta bendro sklypų įvažiavimo prie V.Kudirkos gatvės.
- Esamas fiksuoto ryšio įvadas išsaugomas. Objektų prijungimas bus atliekamas pagal Telia Lietuva, AB technines sąlygas.

Inžinerinių tinklų privedimui ir eksploatacijai iki kiekvieno sklypo numatytas atitinkamas techninis koridorius ir servitutai (206, 207). Naujų inžinerinių tinklų trasos, parametrai ir tikslios apsaugos zonos bus nustatomi konkrečiu techniniu projektu.

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 eksploataavimo 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. V.Kudirkos gatvės 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 tikslinamojo pobūdžio, jie neigiamų socialių ir ekonominių pasekmių nesukels. Nekeičiamas žemės naudojimo būdas ir užstatymo tipas atitinka kvartalo istorines vystymosi tendencijas, todėl nesukelia aplinkai radikalių permainų. Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Mažeikių miesto bendrajam planui, taip pat atitinka aukštesnio ir atitinkamo lygmens kitų teritorijų planavimo dokumentų reikalavimus, įstatymų ir kitų teisės aktų nuostatas.

Arch. Tomas Pudžiūvis, A1125