

KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Planuojamos teritorijos adresas: Mažeikių r. sav., Reivyčių sen., Reivyčių k.

Teritorijų planavimo dokumento rengimo pagrindas: Mažeikių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-02-09 įsakymas Nr. (2.1.E) A1-209 „Dėl detaliojo plano teritorijos ties Mažeikių miesto šiaurės vakarų riba (Kalnėnų, Reivyčių, Kurmaičių kaimo dalių ir kitos teritorijos) (Reg. Nr. T00077323) koregavimo suplanuotos teritorijos dalyje“.

Planavimo iniciatorius: žemės sklypo savininkai, fiziniai asmenys (Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartis Nr. MSK-50, 2023-02-14).

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

Teritorijų planavimo dokumento lygmuo: vietovės.

Planuojamos teritorijos plotas: 1,0134 ha.

Nagrinėjama teritorija: apribota Žagarėlės gatvės, Žalgirio tako ir miško.

Planavimo darbų programa teritorijų planavimo dokumentui rengti: patvirtinta Mažeikių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-02-09 įsakymu Nr. (2.1.E) A1-209.

Planavimo tikslai (uždaviniai): koreguoti detalųjį planą, patvirtintą Mažeikių rajono savivaldybės direktoriaus 2015-10-23 įsakymu Nr. A1-2417 „Dėl detaliojo plano teritorijos ties Mažeikių miesto šiaurės vakarų riba (Kalnėnų, Reivyčių, Kurmaičių kaimo dalių ir kitos teritorijos) patvirtinimo“. Planavimo tikslas – koreguoti žemės sklypo (kad. Nr. 6167/0002:0110) sprendinius, numatyti teritorijos naudojimo tipą – mišri gyvenamoji teritorija, 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: 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.

Teritorijų planavimo sąlygos:

- UAB „Mažeikių šilumos tinklai“ 2023-06-28 Nr. REG283821;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2023-06-28 Nr. REG283981;
- UAB „Intergas“ 2023-06-28 Nr. REG283885;
- Telia Lietuva, AB 2023-06-29 Nr. REG284054;
- Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos 2023-06-29 Nr. REG284060;

- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2023-06-29 Nr. REG284155;
- Mažeikių rajono savivaldybės administracija 2023-07-03 Nr. REG284465;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos 2023-07-03 Nr. REG284507.

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 trąšų, 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;

Detalieji planai:

- Sąlygose nenurodyta;

Specialieji žemėtvarkos planavimo dokumentai:

- Sąlygose nenurodyta.

2. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

2.1. Žemės sklypų ribos ir plotai.

Planuojamos teritorijos plotas 1,0134 ha apima vieną žemės sklypą, kurio kadastrinis numeris: 6167/0002:110 (Mažeikių r. sav., Reivyčių sen., Reivyčių k.). Šiuo detaliojo plano planuojamo žemės sklypo ribos ir plotas nekeičiami. Po šio detaliojo plano patvirtinimo gali būti rengiami žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo žemėtvarkos projektai, tikslu padalinti jį į daugiau žemės sklypų. Rengiant minėtus žemėtvarkos projektus rekomenduotina atsižvelgti į gretimų (kaimyninių) žemės sklypų geometrinius parametrus.

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

Siekiant neišskirti planuojamos teritorijos koreguojamo detaliojo plano kontekste, jai nustatomas naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM). Pagal Mažeikių miesto bendrojo plano korektūrą (2018 m.) nagrinėjama kvartalo teritorija patenka į gyvenamąją, mažo užstatymo intensyvumo, funkcinę zoną 87/GV, tačiau į reglamentų lentelę pagrindiniame brėžinyje ši zona neįtraukta, todėl vadovaujames gretimo numerio (88/GV), analogiško spalvinio žymėjimo, reglamentais. Pagal juos planuojamam žemės sklypui nustatoma paskirtis – kita ir galimi naudojimo būdai: G1, K, V, R, B, I1, I2, E. Pagrindinis žemės naudojimo būdas – G1 (gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybai). Kiti naudojimo būdai numatyti dėl

gyventojų aptarnavimui reikalingos paslaugų, socialinės inžinerinės, rekreacinės ir kitos infrastruktūros vystymo galimybės, kuri gali būti patikslinta atitinkamais specialiaisiais planais.

2.3. Pastatų paskirtys ir užstatymo reglamentai.

Sutinkamai su žemės naudojimo tipu, nagrinėjamoje teritorijoje galimi vieno ir dviejų butų gyvenamieji namai, jų priklausiniai. Taip pat atskiruose žemės sklypuose galimi gyventojų kasdienių ir periodinių poreikių aptarnavimui skirti prekybos, paslaugų, maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto, administracinės, trumpalaikio apgyvendinimo, poilsio paskirties pastatai ir infrastruktūros inžineriniai statiniai, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai. Sutinkamai su Mažeikių miesto bendrojo plano sprendiniais (2018 m.) planuojamai teritorijai nustatomi šie užstatymo reglamentai:

- Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (negalioja technologiniams įrenginiams ir bažnyčioms) – 12 metrų;
- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0,4 (gyvenamosioms teritorijoms), 1,2 (negyvenamosioms teritorijoms);
- Didžiausias leistinas užstatymo tankis – 30% (gyvenamosioms teritorijoms), 50% (negyvenamosioms teritorijoms);
- Galimi užstatymo tipai: su (sodybinis užstatymas), vb (vienbutis blokuotas), lp (laisvo planavimo), ap (atskirai stovintys pastatai).

Atsižvelgiant į didžiausią leistiną pastatų aukštį bei įvertinant gaisrinės saugos prevenciją, planuojamam žemės sklypui nustatoma bendra užstatymo riba, atitaukta 5 metrus nuo sklypo ribų.

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 sprendžiamas rengiant sklypo statinių statybos projektus, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais.

Ribojamas planuojamų sklypų užstatymo tankis 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: Mažeikių m. „Šiuipynės parkas“, Mažeikių šiaurės vakarų priemiesčio rekreacinių miškų masyvas.

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.

Dėl žemės paskirties pakeitimo siūloma nebetaikyti apribojimo – dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, 14 skirsnis);

Dėl išmontuotų elektros perdavimo linijų siūloma nebetaikyti apribojimo – elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis);

Kol neatlikti melioracijos tinklų pertvarkymo darbai arba nurašymo procedūros, planuojamoje teritorijoje taikomas apribojimas – melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis) – 1,0134 ha;

Dėl ryšių kabelių fiksavimo ties pietine planuojamo sklypo riba, taikytinas apribojimas - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III sk. 11 skirsnis) – 0,0216 ha.

Servitutų poreikio nenustatyta.

2.6. Susisiekimo infrastruktūra. Automobilių parkavimas. Inžinerinė infrastruktūra.

Numatoma, kad susisiekimas su planuojama teritorija kaip ir iki šiol vyks Mažeikių miesto Žagarelės gatve (D) ir iš jos įengtų bendro naudojimo privažiavimo keliu-akligatviu, praeinančiu ties pietine sklypo riba. Šį akligatvį tikslinga rekonstruoti, kad atitiktų D_s gatvės techninius parametrus su kietos dangos važiuojamąja dalimi. Planuojamos teritorijos vakarinėje pusėje esantis susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridorius gali pasitarnauti kaip pagalbinis susisiekimo kelias su Reivyčių kaimo viešaisiais keliais. Naujos nuovažos/įvažiavimai bus įrengiami pagal atitinkamas technines sąlygas. Rengiant pastatų statybos projektus, kiekviename žemės sklype įvertinamas reikalingas automobilių parkavimo vietų skaičius vadovaujantis STR „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Rengiant planuojamos teritorijos žemės sklypo pertvarkymo (padalijimo) žemėtvarkos projektus turi būti įvertintas teritorijų poreikis susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridoriams iki kiekvieno suprojektuoto žemės sklypo. Inžinerinių topografinių tyrinėjimų metu gretimų gatvių techniniuose koridoriuose, valstybinėje žemėje, užfiksuoti elektros tiekimo, fiksuoto ryšio ir vandentvarkos inžineriniai tinklai, šių tinklų privedimas turi būti numatytas formuojant naujus žemės sklypus planuojamoje teritorijoje. Įvadiniai inžineriniai tinklai bus projektuojami pagal konkrečias technines prijungimo sąlygas.

2.7. 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 susidariusios atliekos bus rūšiuojamos į atskirus kontenerius ir išvežamos pagal atitinkamą sutartį su regioniniu atliekų tvarkytoju. Konkretūs higienos normų reikalavimai, sanitarinių atstumų taikymas bus įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

2.8. Gaisrinės saugos reikalavimai.

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

Prie kiekvieno sklypo pastatų turi būti 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.

2.9. Sprendinių pasekmių vertinimas.

Pakoreguoti detaliojo plano sprendiniai neigiamų socialinių ir ekonominių pasekmių nesukels, veikiau atvirkščiai. Išplečiamas žemės naudojimo būdų pasirinkimas, su konkrečiais užstatymo reglamentais, leidžia vystyti planuojamos teritorijos subalansuotą urbanizaciją. Sprendiniais įtakojama gyvenamųjų teritorijų plėtra neužkerta galimybės dalį teritorijos skirti bendro naudojimo reikmėms ir infrastruktūros plėtrai, jeigu toks poreikis išaiškėtų ateityje. Pakoreguoti detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Mažeikių miesto bendrajam planui, atitinka aukštesnio ir atitinkamo lygmens kitų teritorijų planavimo dokumentų reikalavimus, LR įstatymų ir kitų teisės aktų nuostatas.