

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDROSIOS NUOSTATOS

- **Detaliojo plano rengimo pagrindas** – Mažeikių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2010-06-16 įsakymas Nr.A1-944 „Dėl leidimo rengti detalųjį planą ir detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo“;
- **Detaliojo plano organizatorius** – UAB „Elmaga“, Senkelio g. 1C, Mažeikiai;
- **Detaliojo plano rengėjas** – architektas T.Pudžiuvis, kvalifikacijos atestato Nr.A1125, P.Matulionio g. 65, Mažeikiai;
- **Planavimo tikslai:** parengti detalųjį planą žemės sklypui padidinti greta esančios valstybinės žemės sąskaita. Nustatyti žemės sklypui užstatymo apribojimus, specialiąsias žemės naudojimo sąlygas ir inžinerinio teritorijos parengimo priemones.
- **Detaliojo plano derinimo, tvirtinimo ir viešo svarstymo su visuomene tvarka** – bendroji.

2. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

Situacijos schema.

Planuojamos teritorijos plotas sudaro ~ 0.4 ha, kuris apima planavimo organizatoriaus nuomojamą žemės sklypą, gretimą numatomą prijungti valstybinės žemės teritoriją bei bendro naudojimo teritorijas susisiekti ir inžinerinei infrastruktūrai vystyti. Planuojama teritorija yra Mažeikių priemiestinėje dalyje, Naikių kaime, buvusio fermų komplekso teritorijoje. Ją ribojančios gretimybės yra neįteisintos valstybinės žemės teritorijos su žemės ūkio pastatais, kurie nebenaudojami pagal jų pirminę paskirtį arba yra pritaikyti komercinei veiklai.

Planuojamo žemės sklypo (apibrėžtas raudonai) situacijos schema orto-foto žemėlapyje:



Planuojamos teritorijos kadastriniai duomenys.

Pagal detaliojo plano tikslus planuojamo žemės sklypo kadastrinis Nr.:6120/0001:395, adresas: Naikių k., Mažeikių r., jo plotas – 0.2588 ha. Žemės sklype yra šie pastatai ir kiemo statiniai: gamybinis pastatas su administracinėmis patalpomis (un.Nr.6195-8006-1019), kalvė (un.Nr.6195-8006-1024), elektros skydinė (un.Nr.6195-8006-1038), nuotekų valymo įrenginys (un.Nr.4400-2000-4786). Pagrindinė tikslinė žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita (komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektams statyti ir eksploatuoti).

Gamtinės sąlygos.

Nagrinėjamoje teritorijoje vyrauja nuožulni lyguma. Absoliutinės altitudės sklypo teritorijoje svyruoja apie 67m (Baltijos aukščių sistema). Teritorijoje paviršinis vanduo infiltruojasi į gruntą, nuvedamas į gretimas melioracines sistemas. Pačioje planuojamoje teritorijoje vandens telkinių nėra. Dirvožemio užteršimo nenustatyta. Reikšmingo triukšmo lygio taip pat nėra. Nagrinėjama teritorija užstatyta gamybiniais ir sandėliavimo pastatais, važiuojamoji kiemo dalis padengta asfalto, betono, žvyro dangomis, likusioje neužstatytoje sklypo dalyje vyrauja savaiminė augalija. Gamtos paminklų, įtakojančių nagrinėjamą teritoriją - nėra. Objektų, kurie gali turėti fizinį poveikį aplinkai gretimose teritorijose nėra. Taip pat nagrinėjamas sklypas nepatenka į sanitarines ar kitokias apsaugos zonas, kurios ribotų sklype plėtojamą gamybinę veiklą (elektros srovės paskirstymo ir valdymo įrangos gamyba).

Planuojamos teritorijos foto-fiksacija:



Susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra, galiojantys teritorijų planavimo dokumentai.

Šiuo metu susisiekimas su sklypu vykdomas vietinės reikšmės keliu, jungiančiu du krašto kelius: Nr.155 (Kuršėnai – Mažeikiai) ir Nr.204 (Mažeikių aplinkkelis). Taip pat iki nagrinėjamos teritorijos tiesiogiai nuo krašto kelio Nr.155 prieina žvyruotas privažiavimas.

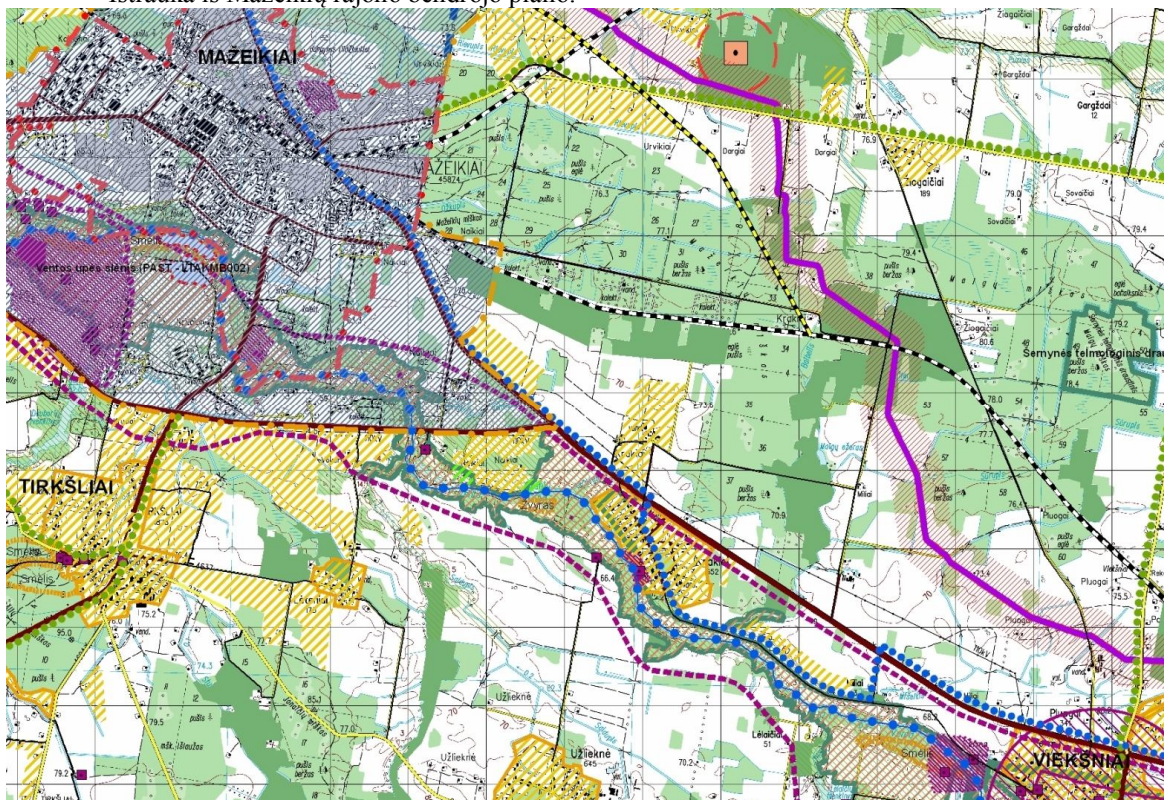
Prisijungimui prie inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų išduotos šios planavimo sąlygos:

1. AB „VST“ 2010-07-14 sąlygos Nr.TS-10-13-0710;
2. UAB „Mažeikių vandenys“ 2010-06-30 sąlygos Nr.10-107;
3. TEO LT AB 2010-07-12 sąlygos Nr.03-2-06-2/2739.

Detaliajam planavimui taikomi šie teritorijų planavimo dokumentai (jų sprendiniai):

- a) Mažeikių rajono teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Mažeikių rajono savivaldybės tarybos 2009-03-27 sprendimu Nr.T1-95;
- b) Mažeikių rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialusis planas, patvirtintas Mažeikių rajono savivaldybės tarybos 2009-01-30 sprendimu Nr.T1-14;

Ištrauka iš Mažeikių rajono bendrojo plano:



3. KONCEPCIJA

Siūlymai:

- Esamas žemės sklypas (kad.Nr.6120/0001:395) yra kitos paskirties, atsižvelgiant į sklype esančių pastatų pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį (gamybos, pramonės) tikslinamas jo naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, naudojimo pobūdis – pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos. Atitinkamos paskirties prijungiami gretimi valstybinės žemės plotai (bendras plotas iki 9 arų), kurie yra laisvi ir nenaudojami sklypo rytinėje ir vakarinėje pusėse.
- Prieš atliekant žemės sklypo padidinimą numatomas jo dalinis ribų koregavimas nekeičiant sklypo ploto ir atsižvelgiant į faktiškai naudojamą teritoriją pagal topografinį planą. Sumažinama šiaurinė sklypo dalis, kuri apima vietinį keliuką, kompensuojama tuo pačiu plotu ties sklypo vakariniu pakraščiu.
- Įvertinti sklypo poreikiams reikalingus inžinerinius tinklus atsižvelgiant į greta praeinančius magistralinius inžinerinius tinklus valstybinės žemės teritorijose ir techniniuose koridoriuose bei išduotas planavimo sąlygas. Taip įvertinti esamus įvadinius tinklus. Esamų tinklų apsaugai sklypų teritorijoje nustatyti atitinkamus žemės naudojimo apribojimus.
- Įvažiavimai į sklypą nekeičiami, fiksuojama esama susisiekimo sistema.
- Sklypo užstatymo apribojimus formuoti atsižvelgiant į esamų pastatų geometrines charakteristikas bei įvertinti galimybes atlikti rekonstrukcijos bei naujos statybos darbus.
- Žemės sklypui patikslinti taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas ir servitutus.

4. SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

Žemės sklypo ribos ir plotas.

Esamam 0.2587ha žemės sklypui ((kad.Nr.6120/0001:395) dalinai koreguojamos ribos nekeičiant įteisinto ploto: tarp posūkio kampų 11-12-13 (plotas Nr.1.1 - sumažinama 46 kv.m.) ir 18-1-2 (plotas Nr.1.2 - padidinama 46 kv.m.). Pertvarkytas žemės sklypas padidinamas prijungiant plotą Nr.1.3 - 314 kv.m. ir Nr.1.4 - 533 kv.m., dėl to bendras sklypo plotas padidėja iki 0.3435ha. Suformuoto sklypo ribos posūkio kampų koordinatės žiūrėti brėžinyje.

Tikslinė žemės sklypo paskirtis, naudojimo būdas ir pobūdis.

Kaip ir anksčiau padidinto žemės sklypo pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis išlieka - kita, tačiau pakeičiamas naudojimo būdas vadovaujantis galiojančiais teisės aktais: naudojimo būdas - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P), naudojimo pobūdis - pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos (P1).

Urbanistiniai – architektūriniai reglamentai.

Žemės sklypo urbanistinė situacija išnagrinėta gretimų teritorijų užstatymo kontekste, įvertinta teritorijos pastatų sudėtis, aukštingumas, esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos. Nustatyti šie architektūriniai-urbanistiniai apribojimai: leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, leistinas pastatų aukštis (metrais) iki kraigo, leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas. Sklypo Nr.1 užstatymo zona pagrindinai formuojama esamų pastatų pagrindu, įvertinant galimybes ir poreikį juos rekonstruoti arba išplėsti. Nustatytas maksimalus sklypo užstatymo tankis – 0.5. Atsižvelgiant į pastatų tūrius, nustatomas maksimalus pastatų aukštis – 12m, o užstatymo intensyvumas – 0.8 (pastatai numatomi 1-3 aukštų).

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Padidintame sklype patikslintos bei papildomai nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: „6. Elektros tinklų ir įrenginių apsaugos zonos“ – 0.048ha; „14. Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos“ – 0.3435ha; „49. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos“ – 0.0180ha. Žemės sklypo specialiosios naudojimo sąlygos gali būti tikslinamos sklypo kadastrinių matavimų metu, ir rekonstravus teritorijoje esančius inžinerinius tinklus, sudarančius apsaugines zonas.

Servitutai.

Siekiant sudaryti sąlygas su sklypu besiribojančio pastato eksploatacinei priežiūrai suprojektuotame sklype numatytas servitutas 92 – teisė prieiti prie pastato jo priežiūros tikslais (plotas – 0.01ha).

Priešgaisriniai reikalavimai.

Privažiavimai (ne mažiau 3.5m) prie pastatų užtikrinami ties išilginėmis pastatų kraštinėmis. Išoriniam gaisrų gesinimui numatomi panaudoti artimiausi priešgaisriniai vandens rezervuarai, atviri vandens telkiniai. Patalpose įrengiama priešgaisrinė ir apsaugos signalizacija. Pastatai apsaugomi žaibosaugos įrenginiais.

Higieniniai reikalavimai.

Suplanuotame sklype vykdoma veikla - elektros srovės paskirstymo ir valdymo įrangos gamyba – sudaro 50m SAZ (sanitarinę apsaugos zoną). Tokiu atstumu nuo planuojamo sklypo gyvenamųjų sodybų nėra.

Pastatuose įrengiami atitinkami san. mazgai ir buitinės patalpos, sklypų (kiemo) teritorija numatoma aptverti.

Susisiekimo infrastruktūra.

Nagrinėjamo žemės sklypo susisiekimo sąlygos vertinamos kaip palankios. Numatoma sklype eismą organizuoti esamu principu – į sklypo teritoriją būtų patenkama iš gretimų vietinės reikšmės kelių. Sprendžiant įvažiavimų/išvažiavimų įrengimą techninio projekto stadijoje būtina įvertinti poreikį sutvarkyti valstybinės žemės ruožą nuo sklypo ribos iki važiuojamosios dalies, įrengiant šalikeles, pralaidas, lietaus surinkimo griovius ar kitus aplinkos tvarkymo elementus.

Inžinerinė infrastruktūra.

Išnagrinėjus teritorijos inžinerinį – topografinį planą, planavimo sąlygas bei planuojamos veiklos technologinius poreikius, galima teigti, kad esama situacija atitinka galimybes apsirūpinti visomis būtiniausiomis inžinerinėmis komunikacijomis: vandens tiekimo, buitinių nuotekų surinkimo, elektros tiekimo ir fiksuoto ryšio paslaugomis.

Esamo vartotojo objekto elektros įrenginiams elektros energija (100kW leistinąja naudoti galia, taikant trečią (III) aprūpinimo elektros energija patikimumo kategoriją) yra ir bus tiekama iš esamos vartotojo (UAB „Elmaga“) įvadinės elektros apskaitos spintos, kuri įrengta ant vartotojo objekto išorinės sienos ir pajungta 0.4 kV OKL L-200 iš 10/0.4kV transformatorinės KT Mž-502. Elektros galia gali būti išplėsta išėmus atitinkamas technines sąlygas iš elektros tiekėjo ir jas įgyvendinus. Esamos 0.4kV elektros linijos apsaugai nustatomos atitinkamos specialiosios naudojimo sąlygos.

Vandentvarkos ūkis – vietinis. Vandentiekio įvadas privestas iš gyvenvietės vandenvietės artezinio gręžinio. Objekte susidaro tik buitinės nuotekos, kurios nuvedamos į lokalius uždaro tipo biologinius valymo įrenginius.

Teritorijos reljefą keisti nenumatoma, nuo sklypo paviršiaus vanduo nuvedamas į esamą lietaus nuotekų surinkimo sistemą.

Šilumos poreikiams pastate įrengta vietinė katilinė.

Šiukšlių ir atliekų pašalinimas iš sklypo vykdomas spec. autotransporto pagalba į atitinkamas perskirstymo ir utilizavimo įstaigas pagal LR galiojančias atliekų tvarkymo taisykles.

Valstybinės žemės techniniuose koridoriuose gali būti klojami ir kiti inžineriniai tinklai: fiksuoto ryšio, gatvių apšvietimo, interneto ir kt. pagal atitinkamas komunalinių paslaugų teikėjų technines sąlygas. Inžinerinių tinklų ir įrenginių parametrai bei tiksli vieta nustatomi techninio projekto rengimo stadijoje.