

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planavimo organizatorius – *Vincentas Lataitis* ir projektavimo įmonė *UAB "Joniškio projektas"* paruošė sklypo formavimo projektą toliau vadinamą : *Žemės sklypo (kadastrinis Nr. 4730/0203:39) padalijimo į du sklypus, atskirto žemės sklypo naudojimo būdo pakeitimo iš pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos į komercinės paskirties objektų teritoriją detalusis planas.*

Planuojamos teritorija: *Joniškis, Upytės g. 21.*

Planavimo tikslai: *žemės sklypo (kadastro Nr. 4730/0203:39), padalijimo į du sklypus, atskirto žemės sklypo naudojimo būdo pakeitimo iš pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos į komercinės paskirties objektų teritoriją bei statybos ir teritorijos tvarkymo reglamentų nustatymas.*

ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS (ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖS STADIJA)

Esama padėtis : *Planuojamo sklypo forma daugiakampė.*

Esama žemės sklypo paskirtis : *kita (pramonės, sandėliavimo ir kitiems ūkio objektams statyti ir eksploatuoti).*

Esamas teritorijos užstatymas : *sklypas šiuo metu yra užstatytas.*

Esamas teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas: *užstatytas.*

Esami inžineriniai tinklai: *vandentiekis, nuotekynas, elektros oro linija.*

Esamos gatvės: *Upytės gatvės ir Draugystės gatvių sankirtoje*

Esami želdiniai: *nėra.*

Planuojamos teritorijos plėtros tendencijos: *sklypas negalėtų būti didinamas.*

PLANUOJAMOS TERITORIJOS KONCEPCIJA (KONCEPCIJOS NUSTATYMO STADIJA)

Planuojamos teritorijos naudojimo ir apsaugos svarbiausios kryptys ir tvarkymo prioritetai:

Numatomas teritorijos naudojimo pobūdis: *komercinės paskirties objektų teritorijos, prekybos paslaugų ir pramogų objektų statyboms*

Užstatymo rodikliai :

Užstatymo tankumas iki 18 %, užstatymo intensyvumas – iki 0,38 .

Inžinerinė įranga: *Numatoma naudotis miesto inžinerine infrastruktūra.*

Transporto eismo intensyvumas ir automobilių stovėjimo vietų skaičius :

Parkavimas sprendžiamas pagal numatomą prekybinį plotą (1757 m²). Kiekvienam prekybos centro 20 m² prekybos salės reikia 1 automobilių stovėjimo vietos. Reikia 88 vietų, numatyta 98 vietos.

Planuojamos veiklos pasekmės : *nebus bloginama, nes žemės naudojimo būdas bus keičiamas iš pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos į komercinės paskirties objektų teritoriją*

PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI (SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA)

SKLYPAS 1a

Planuojamos teritorijos parametrai :

Planuojama žemės paskirtis, būdas ir pobūdis: *komercinės paskirties objektų teritorijos, prekybos paslaugų ir pramogų objektų statyboms*

Planuojamas sklypo plotas: *8626 m².*

Planuojamas sklypų skaičius – *vienas sklypas.*

Numatomas užstatymo intensyvumas: *0,36.*

Numatomas užstatymo tankumas : *36%*

Numatomas pastatų aukštumas : *1 aukšto.*

Sklype numatoma :

Numatomos statybos orientaciniai parametrai: *maksimali pastatais užstatyta teritorija numatoma-992 m² ploto, o didžiausias galimas pastato aukštis –8 m.*

Statinio architektūrinis – planinis sprendimas: *statinys numatomas vieno aukšto, stačiakampis.*

Statinio elektros tiekimas: *numatoma techninio projekto stadijoje pagal poreikį.*

Teritorijos naudojimo ir apsaugos priemonės:

Numatoma statinių paskirtis – *komercinės paskirties, prekybos paslaugų.*

Sklypo sutvarkymo sprendimai : *Laisva sklypo dalis numatoma apsėti veja.*

Įvažiavimas į sklypą ir parkavimas: įvažiavimas numatomas iš Upytės gatvės, parkavimas sprendžiamas pagal numatomą prekybinį plotą (1757 m²). Kiekvienam prekybos centro 20 m² prekybos salės reikia 1 automobilių stovėjimo vietos. Reikia 88 vietų, numatyta 98 vietos.

Sklypui nustatomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

II – kelių sanitarinė apsaugos zona (10m) – 1003 m²;

XLIX – vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (5m) – 298m²;

I – ryšių linijų apsaugos zona (2m) – 444 m²;

VI – elektros linijų apsaugos zona (oro e.l.- 2m) – 473 m²;

XIV – komunalinių ir gamybinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos zonos (25m) – 753 m²;

XIX – nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos –8626 m².

Sklypui nustatomi servitutai:

Kelio servitutas (10) – teisė eiti, važiuoti per sklypo dalį prie jiems priklausančių pastatų –m².

Sklypui suteikiamas adresas:

Joniškis, Upytės g. 19

SKLYPAS 1

Planuojamos teritorijos parametrai :

Planuojama žemės paskirtis, būdas ir pobūdis: *kita (pramonės, sandėliavimo ir kitiems ūkio objektams statyti ir eksploatuoti).*

Planuojamas sklypo plotas: 22119 m².

Planuojamas sklypų skaičius – *vienas sklypas.*

Numatomas užstatymo intensyvumas: 0.24

Numatomas užstatymo tankumas : 12%

Numatomas pastatų aukštingumas : 1-2 aukštų

Sklype numatoma :

Numatomos statybos orientaciniai parametrai: *maksimali pastatais užstatyta teritorija numatoma-4349 m² ploto, o didžiausias galimas pastato aukštis –8 m.*

Statinio architektūrinis – planinis sprendimas: *statiniai esami.*

Statinio elektros tiekimas: *esamas.*

Teritorijos naudojimo ir apsaugos priemonės:

Numatoma statinių paskirtis – *pramonės, sandėliavimo.*

Sklypo sutvarkymo sprendimai : *Laisva sklypo dalis numatoma apsėti veja.*

Įvažiavimas į sklypą ir parkavimas: įvažiavimas numatomas iš Upytės gatvės, parkavimas *esamas.*

Sklypui nustatomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

I – ryšių linijų apsaugos zona, (2 m) – 90 m²;

VI – elektros linijų apsaugos zona (oro e.l.- 2m) – 1762 m²;

XLIX – vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (5m) – 2579 m².

XIX – nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos –22119 m²;

XLVIII – šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zona (5 m) – 702 m²;

XXVII – saugotini medžių ir krūmų želdiniai, augantys ne miško žemėje.

Sklypui nustatomi servitutai:

Nėra .

Sklypui suteikiamas adresas:

Joniškis, Upytės g. 21

Sudarė : Valentinas Marcikonis