

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planavimo organizatorius: **Alfonsas Pundza**, Šiaulių Senoji g. 96, Joniškis.

Detaliojo plano rengėjas: **architektė Daina Ubarevičienė (Verslo liudijimas Nr.V0804718)**, Trakų g. 9-3, Šiaulių m.

Planuojamos teritorijos adresas: **sklypas V. Kudirkos g. 83, Joniškyje.**

Planavimo tikslai: **žemės sklypo (kadastro Nr.4730/0510:22) tvarkymo ir naudojimo režimų nustatymas (didinant užstatomą plotą).**

Planavimo pagrindas:

1. Joniškio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas 2009-04-14 Nr. A-356 "Dėl detaliojo plano rengimo ir planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo";
2. 2009-04-20 Sutartis "Dėl detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo" Nr.(7.52) A8-4;
3. Joniškio r. sav. administracijos Kraštotvarkos ir architektūros skyriaus vedėjos, vyr. architektės 2009-04-24 patvirtintos Planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. (40.3)-SDS-11.

### ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS (ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖS STADIJA)

**Esama padėtis :** **0,1000 ha** žemės sklypas, esantis Joniškio m. V.Kudirkos ir Malūno gatvių kampe.

**Esama žemės sklypo paskirtis, naudojimo būdas ir pobūdis:**  
*pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties teritorija, pobūdis – prekybos paslaugų ir pramogų objektų statyba.*

**Esamas teritorijos užstatymas:** *esama 419.81 m<sup>2</sup> bendro ploto parduotuvė.*

**Esamas teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas:** *nenustatytas.*

**Esami inžineriniai tinklai:** *Malūno ir V. Kudirkos gatvėse praeina visos miesto komunikacijos. Visos esamos parduotuvės inžinerinės komunikacijos prijungtos prie Joniškio miesto tinklų.*

**Esamos gatvės ir privažiavimai:** *Sklypas yra pietrytinėje V.Kudirkos gatvės pusėje. Privažiavimai prie parduotuvės yra iš šios gatvės.*

**Esami želdiniai:** *planuojamame sklype želdinių nėra. Yra tik apželdinti plotai tarp sklypo ir gatvių.*

**Planuojamos teritorijos plėtros tendencijos:** *nenumatytos.*

**Šiuo metu planuojamam žemės sklypui taikomi šių galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:**

1. *Joniškio miesto generalinis planas, 1991 m., teritorijų planavimo dokumento registro Nr.006473 0047*

### PLANUOJAMOS TERITORIJOS KONCEPCIJA ( KONCEPCIJOS NUSTATYMO STADIJA)

Planuojamos teritorijos naudojimo ir apsaugos svarbiausios kryptys ir tvarkymo prioritetai:

**Žemės sklypo naudojimo tikslinė paskirtis** nekeičiama.

Paliekamas teritorijos naudojimo būdas pagal pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties žemės sklypų naudojimo būdų turinį bei žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąrašą ir jų turinį, patvirtintą žemės ūkio ir aplinkos ministrų 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3D-521/D1-40 (Žin., Nr. 2005, Nr. 14-450):

Žemės sklypų naudojimo būdas	Žemės sklypų naudojimo būdo turinys	Žemės sklypų naudojimo pobūdis	Žemės sklypų naudojimo pobūdžio turinys
<b>I. Kitos paskirties žemė</b>			
18. Komercinės paskirties objektų teritorijos	Teritorija, skirta prekybos, paslaugų ir pramogų statiniams statyti	18.1. Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos	Žemės sklypai, kuriuose yra esami arba numatomi statyti prekybos įmonių (maisto ir kitų prekių pardavimo), finansų įstaigų (bankai, kredito įstaigos, investicinės bendrovės, draudimo įmonės ir kt.) pastatai, turizmo (viešbučiai, moteliai, sanatorijos, poilsio namai, kempingai), parodų kompleksų bei kitų paslaugų įmonių statiniai, stadionai, universalūs (daugiafunkciniai) sporto ir pramogų kompleksai, vandens bei sporto šakų statiniai

**Užstatymo rodikliai :**

Numatomi užstatymo reglamentai:

**užstatymo aukštingumas** (aukštis, skaičiuojamas statinio statybos zonoje metrais nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško): *12 m (1 aukštas); vidutinė altitudė 61.70*);

**užstatymo tankumas** (pastatais užstatomo ploto, nustatomo pagal sienų išorines ribas, santykis su visu žemės sklypo plotu): *0.90 (90%)*;

**užstatymo intensyvumas** (visų pastatų antžeminės dalies patalpų bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu): *0.90*;

**Inžinerinė įranga:**

*Vandens tiekimas iš miesto tinklų – esamas.*

*Buitinės nuotekos į miesto nuotėkų tinklus pagal UAB "Joniškio vandenys" išduotas technines sąlygas.*

*Paviršinio lietaus vandens nuotėkynas – esamas (rekonstruojama dalis, pateksianti po pastatu).*

*Elektros tiekimas pagal AB "VST" išduotas technines sąlygas.*

*Ryšių įvadas esamas.*

*Šildymas – iš centralizuotų tinklų.*

**Transporto eismo intensyvumas ir automobilių stovėjimo vietų skaičius:**

*Parkavimo aikštelės esamos. Planuojama praplėsti nuo Malūno gatvės pusės esančią aikštelę, papildomai įrengiant dvi parkavimo vietas, parengus atskirą techninį aikštelės rekonstrukcijos projektą.*

**PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI**  
(SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA)

**Planuojamos teritorijos parametrai:**

Planuojama žemės paskirtis, būdas ir pobūdis:

Žemės sklypų naudojimo būdas	Žemės sklypų naudojimo būdo turinys	Žemės sklypų naudojimo pobūdis	Žemės sklypų naudojimo pobūdžio turinys
<b>I. Kitos paskirties žemė</b>			
18. Komercinės paskirties objektų teritorijos	Teritorija, skirta prekybos, paslaugų ir pramogų statiniams statyti	18.1. Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos	Žemės sklypai, kuriuose yra esami arba numatomi statyti prekybos įmonių (maisto ir kitų prekių pardavimo), finansų įstaigų (bankai, kredito įstaigos, investicinės bendrovės, draudimo įmonės ir kt.) pastatai, turizmo (viešbučiai, moteliai, sanatorijos, poilsio namai, kempingai), parodų kompleksų bei kitų paslaugų įmonių statiniai, stadionai, universalūs (daugiafunkciniai) sporto ir pramogų kompleksai, vandens bei sporto šakų statiniai

Planuojamas sklypų skaičius – **vienas (001)**.

Planuojamo sklypo plotas: **1000 m<sup>2</sup>**.

Numatomas užstatymo intensyvumas: **0,90**.

Numatomas užstatymo tankumas : **0.90(90%)**;

Numatomas pastatų aukštis (m)/aukštingumas (aukštų sk.): **12.0 m / 1a**.

(vidutinė altitudė 61.70);

**Sklype numatoma:**

Numatomos statybos orientaciniai parametrai :

Statinių architektūrinis – planinis sprendimas:

**001 sklype** numatoma rekonstruoti esamą 1 aukšto parduotuvę ją išplečiant. Parduotuvei numatoma ~892 m<sup>2</sup> užstatomo ploto, vieno aukšto su pagalbinėmis patalpomis (sandėliais). Išskrovimas numatomas pastato tūryje. Rengiant techninį projektą, prekybinius ir sandėlių plotus planuoti, atsižvelgiant į rekomenduojamus plotus vienai automobilių parkavimo vietai aikštelėje. Šiuo atveju, pagal STR 2.06.01:1999 "Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos" 10 lentelę parduotuvėms ir prekybos namams numatoma 1 stovėjimo vieta 30 m<sup>2</sup> prekybinio ploto, o sandėliams - 100 m<sup>2</sup> sandėlių ploto. Kadangi ženkliai išplėsti parkavimo aikštelių galimybės nėra, prekybos plotai turėtų būti skaičiuojami, išeinant iš esamos situacijos, kad nebūtų pablogintos sąlygos aplinkinių daugiabučių namų gyvenojams.

Statinio vandentiekis: iš miesto tinklų – esamas. Didėjant kiekiams - pagal UAB "Šiaulių vandenys" išduotas technines sąlygas.

Statinio buitinis nuotėkynas: į miesto tinklus pagal UAB "Joniskio vandenys" išduotas technines sąlygas.

*Paviršinio (lietaus vandens) nuotėkynas: esamas, rekonstruojant (iškeliant ar panaikinant) nuotėkyno dalį, kuri pateks po numatomu pastatu.*

*Elektros tiekimas: iš AB VST tinklų pagal atskiras technines sąlygas ir projektą.*

*Statinių telekomunikacijos: esamas įvadas.*

**Statinių šildymas ir vėdinimas:** *Esamas iš UAB "Fortum Joniškio energija" centralizuotų tinklų. Padidėjus energijos šildymui poreikiui – pagal išduotas technines sąlygas ir projektą. Galimas jungimasis prie dujų trasos pagal išduotas technines sąlygas ir parengtą techninį projektą.*

*Vėdinimui numatoma mechaninė ventiliacija.*

#### **Teritorijos naudojimo ir apsaugos priemonės:**

*Numatoma statinių paskirtis: 1a. parduotuvė su sandėliavimo patalpomis.*

*Visos buitinės ir kitos atliekos turi būti surenkamos, tvarkomos ir išvežamos, vadovaujantis atliekų tvarkymo taisyklėmis ir kitais atliekų tvarkymą reglamentuojančiais teisės aktais. Numatoma iškelti ar naikinti vieną medį, išplečiant parkavimo aikštelę nuo Malūno gatvės. Perkelti ar iškirsti medį galima tik prieš tai atitinkama tvarka suderinus su Joniškio r. savivaldybės administracijos atsakingu skyriumi, susitarus dėl kompensavimo tvarkos ir gavus reikalingus leidimus.*

*Gyvenamosios teritorijos yra šalia planuojamos rekonstruoti parduotuvės. Parduotuvė šioje vietoje veikia jau 10 metų. Pagrindinis taršos šaltinis - automobilių parkavimo aikštelės paliekamos esamose vietose. Jos yra įrengtos taip, kad būtų išlaikomi norminiai atstumai iki gretimų gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų langų. Neigiama objekto įtaka gyvenamajai aplinkai nenumatoma.*

#### **Planuojamos veiklos pasekmės :**

*Teritorija tvarkoma pagal aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentuose numatytus reglamentus. Technologija, naudojama tokiuose objektuose – netarši. Technologijinių procesų metu nei į atmosferą, nei į gruntą, nei į nuotekų tinklą neturi patekti teršalai. Veikla nekels triukšmo, vibracijos, šviesos, šilumos ir jokių spinduliuočių. Gali būti naudojami triukšmą skleidžiantys įrenginiai – kompresoriai. Kompresoriai turi būti talpinami pastatų viduje, įrengiant atskiras patapas, kurios nuo kitų patalpų ir nuo lauko būtų atskirtos reikiamų parametru atitvaromis, kurių triukšmo pralaidumas užtikrintų norminį triukšmo lygį tiek dieną, tiek nakties metu šalia triukšmo šaltinio. Kad nebūtų poveikio gyvenamajai aplinkai nakties metu, numatoma organizuoti komercinio objekto darbą taip, kad krovos darbai bei krovinių automobilių judėjimas nakties metu (ramybės valandomis) nebūtų vykdomas.*

*Projekte numatytų naikinti vieno medžio kirtimas galimas tik atitinkama tvarka suderinus su Joniškio r. savivaldybės administracijos atsakingu skyriumi ir gavus leidimą.*

*Bus išplėsta patogioje gyventojams vietoje esanti parduotuvė, kurią didžiausio Joniškio m. Melioratorių kvartalo daugiabučių ir aplinkinių individualių namų gyventojai gali lengvai pasiekti pėsčiomis. Bus pagerinta paslaugos kokybė pasiekiamumo pėsčiomis zonoje, kas sumažins transporto srautus, taip pagerinant aplinkos higieninę būklę.*

*Tuo būdu, vykdant sklypo įsisavinimą, prisilaikant statybos techninių reglamentų ir kitų teisės aktų, planuojama veikla turės teigiamas pasekmes, o neigiamos pasekmės nenumatomos.*

#### **Priešgaisrinės priemonės:**

*Gaisro gesinimui numatomas priešgaisriniai hidrantai, esantys Melioratorių a. (žr. schemą (Priedas Nr.1)). Rengiant techninį statinio projektą, turi būti išlaikomi reikalaujami norminiai priešgaisriniai atstumai iki pastatų, pagal jų atsparumo ugniai laipsnį. Kitos priemonės gaisrų prevencijai ir gesinimui numatomos, rengiant techninį statinio projektą.*

**Sklypo sutvarkymo sprendimai:** *privažiavimai ir prieigos klojami betono trinkelėmis.*

**Įvažiavimas į sklypą ir parkavimas:** *privažiavimas prie sklypo numatomas iš V.Kudirkos gatvės. Parkavimas numatomas dvejose esamose parkavimo aikštelėse šalia V.Kudirkos ir Malūno gatvių. Šiuo metu yra 19 vietų automobilių parkavimui. Pagal atskirą rekonstrukcijos projektą nuo Malūno gatvės pusės parkavimo aikštelė galėtų būti išplėsta dviem vietomis. Parkavimo vietų poreikis tikslinamas parduotuvės rekonstrukcijos techninio projekto rengimo metu pagal STR 2.06.01:1999 "Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos".*

**Sklypui nustatomas specialiausias žemės naudojimo sąlygas pagal LR vyriausybės 1992-05-12 nutarimą Nr.343 ir jį papildančius dokumentus, apribojimus bei servitutus žr. Detaliojo plano pagrindinio brėžinio planuojamos teritorijos tvarkymo režimo pagrindinių sprendinių aprašomojoje lentelėje.**

Projekto vadovė: D. Ubarevičienė

Detaliojo plano organizatorius  
Alfonsas Pundza: