

Žemės sklypo Knygnešių g. 6, Satkūnų kaime, Satkūnų seniūnijoje, Joniškio rajono savivaldybėje DETALIOJO PLANO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliojo plano rengimo pagrindas:

1. Joniškio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. balandžio 22 d. įsakymas Nr. A-389 „Dėl detaliojo plano rengimo ir planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo“.
2. 2009 m. balandžio 22 d. sutartis Nr. (7.52)A8-7 „Dėl detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo“.
3. 2009 m. gegužės 15 d. Joniškio rajono savivaldybės administracijos Kraštotvarkos ir architektūros skyriaus vedėjos Daivos Bičkienės patvirtintos Planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. (40.3)-SDS-14.

Detaliojo plano organizatorius:

Rolandas Čalnaras (Naujoji g. 27, Joniškis, mob. tel. 8 687 39755).

Detaliojo plano užsakovas:

Rolandas Čalnaras (Naujoji g. 27, Joniškis, mob. tel. 8 687 39755).

Detaliojo plano rengėjas:

UAB BPII, L. Petravičiaus a. 4A, LT-85132 Naujoji Akmenė. Tel. 8 425 53321, faksas 8 425 53321, mob. tel 8 687 74084 el. p. juozas@bpii.lt. Projekto vadovas – Juozas Bučius (kv. atestato Nr.13770), architektas – Gediminas Tušas.

Detaliojo plano rengimo ir tvirtinimo tvarka:

Detalusis planas rengiamas bendra tvarka. Savivaldybės lygmuo.

Planuojamos teritorijos plotas:

Planuojamos teritorijos plotas 0.6344 ha.

Planavimo tikslai:

Planavimo tikslai ir uždaviniai bei numatoma veikla:

1. Sklypo Joniškio rajono savivaldybėje, Satkūnų seniūnijoje, Satkūnų kaime, Knygnešių g. 6 (kadastrinis Nr. 4777/0004:1) padalijimas į tris sklypus ir statybos reglamentų nustatymas.

Situacijos analizė ir sprendiniai:

Planuojama teritorija yra Knygnešių g. 6, Satkūnų kaime, Satkūnų seniūnijoje, Joniškio rajono savivaldybėje. Planuojamoje teritorijoje šiuo metu yra sodyba, kurioje yra gyvenamasis namas ir rūšys. Sklypas išsidėstęs netoli geležinkelio linijos Joniškis – Ryga ir pietinė sklypo dalis ribojasi su vandens telkiniu (Joniškio II tvenkiniu). Detaliuoju planu numatoma suformuoti tris kitos paskirties žemės sklypus padalijimo būdu, su naudojimo būdu – gyvenamosios teritorijos (G), su naudojimo pobūdžiu – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (G1). Minėtuose sklypuose būtų statomi/rekonstruojami gyvenamieji namai ir kiti pagalbiniai ūkiniai pastatai pagal teisės normas.

Planuojamoje teritorijoje numatytas mažaaukščių gyvenamųjų namų kvartalas, kuris planuojamas atsižvelgiant į susiklosčiusią geografinę, susisiekimo, inžinerinės infrastruktūros ir gamtinę situaciją, Joniškio rajono bendrojo plano (2007) sprendinius, kuriuos parengė VGTU TPMI (pridedama ištrauka).

Planuojama teritorija Knygnešių g. 6, Satkūnų kaime, Satkūnų seniūnijoje, Joniškio rajono savivaldybėje ribojasi ir su valstybinio žemės fondo žeme ir su registruotais sklypais (informacija pateikta iš VĮ „Registru centras“

duomenų bazės 2009 lapkričio 2 d. „Pažymoje apie gretimų sklypų savininkus“ Nr. GIS-481 (7.7-2040/13) pagal detaliojo plano rengėjo UAB BPII prašymą):

1. 4777/0004:0245 Jonas Vasiliauskas 1942.09.20 (sklypas suformuotas pagal preliminarinius matavimus).

Visi kaimyninių sklypų savininkai ar naudotojai buvo supažindinti asmeniškai su detaliojo plano sprendiniais (žr. derinimus ant pagrindinio brėžinio GS-3).

Planuojamoje teritorijoje Knygnešių g. 6, Satkūnų kaime, Satkūnų seniūnijoje, Joniškio rajono savivaldybėje buvo įrengtas stendas su informacija apie rengiamą teritorijų planavimo dokumentą – žr. fotofiksacijas (pagal 2006-10-27 d. patvirtintas „Detaliųjų planų rengimo taisyklės“). Stendo vieta buvo tinkamu laiku suderinta su Joniškio rajono vyr. architektė Daiva Bičkienė (žr. brėžinį GS-1).

Detaliojo plano projektas rengiamas planavimo organizatoriaus Rolando Čalnaro užsakymu pagal išduotas projektavimo sąlygas ir planavimo užduotį bei inžinerinių tinklų technines sąlygas.

Teritorijoje – Knygnešių g. 6, Satkūnų kaime, Satkūnų seniūnijoje, Joniškio rajono savivaldybėje nėra beveik jokios inžinerinės infrastruktūros, išskyrus elektros tiekimo tinklus, todėl visa reikalinga inžinerinė infrastruktūra suformuotiems sklypams numatoma naujai, t.y. projektuojami inžineriniai tinklai. Inžinerinių tinklų schemą žr. pagrindiniame brėžinyje GS-3 (M1:500).

Numatoma pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, nustatomas žemės sklypo naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos (G), naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (G1). Tai žemės sklypai, kuriuose yra esami arba numatomi statyti vieno ar trijų aukštų gyvenamieji namai ir jų priklausiniai

Rengiant detalų planą, buvo įvertinti Joniškio rajono bendrojo plano sprendiniai (VGTU TPMI, 2007), taip pat Joniškio rajono savivaldybės administracijos Kraštotvarkos ir architektūros skyriaus 2009 m. gegužės 15 d. išduotas planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentams rengti. Rengiamam detaliam žemės sklypo planui taikomi Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų (LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimas Nr. 343) reikalavimai.

Kadangi planuojamas sklypas priskiriamas gyvenamai teritorijai, kurioje bus statomi ar rekonstruojami mažaaukščiai gyvenamieji pastatai (indeksas G/G1), tai numatoma sklypo dalis, skirta želdynams – ne mažesnė 30% sklypo ploto (atitinkamai sklypuose Nr. 01, Nr. 02 ir Nr. 03 po vienodai – 635 m²), tuo užtikrinamas norminis ar didesnis teisės aktais nustatytas želdynų plotas. Priklausomųjų želdynų normos (plotai) nustatomi vadovaujantis 2007 m. gruodžio 21 d. LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdinių normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

Planuojama teritorija nėra kultūros paveldo apsaugos teritorijoje, todėl atskiri reikalavimai netaikomi.

Pastatų šildymui numatoma ekologiškai švarus geoterminis arba kieto kuro šildymas, kadangi kitų alternatyvų (centralizuoto šildymo) planuojamoje teritorijoje nėra. Detaliau tai būtų sprendžiama techninio projekto stadijoje.

Automobilių parkavimo vietų skaičius nustatomas remiantis STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“. Kiekviename gyvenamajame sklype numatoma po dvi automobilių parkavimo vietas prie įvažiavimo į garažą. Vietos detaliau būtų tikslinamos techninio projekto stadijoje.

Buitinių atliekų išvežimas bus organizuojamas bendra tvarka sudarius sutartį su tokias paslaugas teikiančia vietine įmone.

Planuojamoje teritorijoje objekto gaisro gesinimas iš lauko ir vidaus užtikrinamas vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66 „Dėl normatyvinių statinio saugos dokumentų patvirtinimo“. Artimiausi nuo planuojamos teritorijos iki Priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (PGT) yra Joniškio mieste. Vanduo gaisro gesinimui bus imamas iš esamo vandens telkinio (Joniškio II tvenkinio), prie kurio privažiavimas numatomas kieta danga su aikštele apsisukimui gaisriniam automobiliui (žr. GS-3).

Vandentiekio sistema vietinė – numatomi šachtiniai šuliniai su SAZ 5 m.

Buitinės nuotėkos numatomos vietinės. Kiekviename sklype numatoma įrengti LR sertifikuotus vietinius buitinių nuotėkų vandens valymo įrenginius su rezervuaru vandeniu, kuris bus skirtas žaliųjų zonų laistymui.

Planuojamoje teritorijoje yra orinė 0.4kV elektros linija, kuri yra iškeliamą, pastatant naują atramą prie sklypo ribos ir nuo tos vietos elektros kabelį tiesiant po žeme, toje vietoje numatant servitutą, kurių aprašymas pateiktas pagrindiniame brėžinyje GS-3. Atliekant detaliojo planavimo darbus, įvertinama „Elektros įrenginių įrengimo taisyklių“ numatyti leidžiami atstumai nuo esamų ir būsimų elektros įrenginių. Kiekviename sklype numatoma atskira ĮAS.

Telekomunikaciniai tinklai numatomi belaidžiai – belaidis internetas, palydovinė televizija ir mobilusis telefonas.

Valstybės priežiūroje esančių drenažo sistemų planuojamoje teritorijoje nėra.

Visus inžinerinius tinklus ir susisiekimo komunikacijas užsakovas ar statytojas įrengia savomis lėšomis.

Planuojamų sklypų dydžiai:

Esamas sklypas yra 6344 m² (0.6344 ha), kuris dalijamas į tris atskirus sklypus:

1. Sklypas Nr. 01 – **2115 m²** dydžio.
2. Sklypas Nr. 01 – **2115 m²** dydžio.
3. Sklypas Nr. 01 – **2114 m²** dydžio.

Žemės sklypams Nr. 01, Nr. 02 ir Nr. 03 nustatomi teritorijos tvarkymo režimai:

1. pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
2. žemės naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos (G);
3. žemės naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (G1);
4. numatomi maksimalus pastatų aukštumas, užstatymo tankumas ir užstatymo intensyvumas (pateikiama detaliojo plano projekto pagrindiniame brėžinyje).

Įvažiavimai į sklypus nustatomi:

Įvažiavimai į naujai suformuotus sklypus Nr. 01, Nr. 02 ir Nr. 03 yra numatomi iš šiaurės vakarinės pusės esančio keliuko per valstybinės žemės fondo žemę. Detaliau eismo organizavimą žr. brėžinyje GS-3.

Suteikiami adresai

Sklypams adresai bus suteikti nustatyta tvarka savivaldybės tarybos sprendimu, seniūnijai pasiūlius.

Preliminarūs adresai numatomi:

Sklypas Nr. 01 – Knygnešių g. 6, Satkūnų km., Satkūnų sen., Joniškio rajono savivaldybė

Sklypas Nr. 02 – Knygnešių g. 6A, Satkūnų km., Satkūnų sen., Joniškio rajono savivaldybė

Sklypas Nr. 03 – Knygnešių g. 6B, Satkūnų km., Satkūnų sen., Joniškio rajono savivaldybė

Informacija apie servitutus

Informacija apie servitutus pateikiama pagrindiniame brėžinyje GS-3 (M1:500).

Poveikis aplinkai

Poveikis aplinkos kokybei ir higienos būklei

Esamą sklypą numatoma padalinti į tris atskirus žemės sklypus, juose ateityje statyti gyvenamuosius namus su pagalbiniais pastatais (pagal poreikį).

Įgyvendinus projektą susitvarkys netvarkoma aplinkinė teritorija, apleista sodyba. Projekto architektūrinis sprendimas turi atitikti teritorijos užstatymo reglamentus ir išlaikyti aukštos kokybės architektūros stilių, apdailai naudojant natūralias medžiagas.

Informacija apie naudojamą žaliavas ir medžiagas, energetinius ir technologinius išteklius

Pagrindinių konstrukcijų medžiagos, betonai, plytų mūrinys, metalo konstrukcijos, mediena. Visos naudojamos medžiagos turi būti sertifikuotos ir atitikti Lietuvos Respublikos teisės aktų reikalavimus. Žemės

naudmenas darbų zonoje būtina sutvarkyti taip, kad jos būtų tinkamos toliau naudoti pagal paskirtį. Pažeistos kelių ir takų dangos atstatomos.

Esamos teritorijos apsaugos statusas.

Planuojama teritorija nėra kultūros paveldo objektų apsaugos zonoje. Šioje teritorijoje galima vieno – dviejų aukštų pastatų statyba. Pageidautina išlaikyti aukštos kokybės architektūros stilių, apdailai naudojant natūralias medžiagas.

Atliekų susidarymas.

Atsiradus gyvenamiesiems pastatams, susidarys buitinės atliekos, kurias numatoma išvežti sudarius sutartį su atitinkama tokias paslaugas tiekiančia įmone.

Informacija apie galimą poveikį gyvenamajai ar rekreacinei ar gyventojų sveikatai

Gyvenamosios teritorijoms sanitarinės apsaugos zonos nenustatomos. Sutvarkius teritoriją pagal detaliojo plano sprendinius, susitvarkytą teritorija, pagerėtų įvaizdis, estetinė kokybė ir pan.

Gaisrų ar kitų ekstremalių situacijų (avarijų) tikimybė ir prevencija

Gaisrų ar kitų ekstremalių situacijų tikimybė yra maža, tačiau neprognozuojama. Pastatai ir statiniai bus aprūpinti būtinomis gaisrų gesinimo priemonėmis, įrengiama priešgaisrinė signalizacija. Statiniams suprojektuojama žaibosauga. Išorinis gaisro gesinimas numatomas iš esamo ir projektuojamo vandens telkinių, prie jų įrengiant kietą privažiavimo aikštelę.

Nuotėkos, orientaciniai kiekiai, vandens teršalai kiekvienam sklypui.

Vidutinis paros nuotekų kiekis $Q_{vid.} = 2,5 \text{ m}^3/d$.

Nuotekų užterštumas pagal BDS₅- 375 mg/l.

Nuotekų užterštumas pagal BDS₇-438 mg/l.

Nuotekų užterštumas pagal suspenduotas medžiagas –438 mg/l.

Nuotėkos išleidžiamos į vietinius valymo įrenginius ir panaudojamos žaliųjų zonų laistymui.

Veiklos sąlygojama dirvožemio tarša ir erozija.

Planuojama veikla neturės esminio poveikio dirvožemio taršai ir erozijai.

Galimas visuomenės nepasitenkinimas planuojama veikla

Visuomenės nepasitenkinimas planuojama ūkine veikla priklausys nuo pastato architektūrinių sprendinių sprendžiamų techniniame projekte, tačiau numatoma aukštos kokybės architektūra, todėl tokia tikimybė maža.

Veiklos įtaka vietovės darbo rinkai.

Veikla neįtakoja darbo rinkos, kadangi plečiant gyvenamąją teritoriją nenumatomas naujų darbo vietų kūrimas.

Veiklos įtaka vietovės gyventojų demografijai.

Veikla neįtakoja vietovės gyventojų demografinių pokyčių.

Veiklos įtaka gyvenamajai, rekreacinei aplinkai, gyventojų saugai ir sveikatai

Veikla neįtakoja vietovės gyvenamosios, rekreacinės aplinkos, gyventojų saugos ir sveikatos.

Vanduo

Paviršinis vanduo nuo sklypų dengtų teritorijų surenkamas ir panaudojamas žalių plotų laistymui.

Aplinkos oras

Žemės sklypo paskirties ir naudojimo būdas aplinkos orui, dirvožemiui ir žemės gelmėms žalingo poveikio nedarys. Pastatų šildymui planuojama pritaikyti geoterminį šildymo – vėdinimo būdą. Kaip alternatyva gali būti numatomas kieto kuro arba grindinis elektrinis šildymas.

Planavimo organizatorius:
Rolandas Čalnaras

Projekto vadovas
Juozas Bučius
(kv. atestato Nr.13770)