

## **Žemės sklypo Satkūnų kaime, Satkūnų seniūnijoje, Joniškio rajono savivaldybėje DETALIOJO PLANO AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

### **Detaliojo plano rengimo pagrindas:**

1. Joniškio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2010 m. rugpjūčio 4 d. įsakymas Nr. A-583 „Dėl detaliojo plano rengimo ir planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo“
2. 2010 m. rugpjūčio 5 d. sutartis Nr. (7.52) A8-5 „Dėl detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo“.
3. 2010 m. rugsėjo 14 d. Joniškio rajono savivaldybės administracijos Kraštotvarkos ir architektūros skyriaus vedėjos, vyr. architektės Daivos Bičkienės patvirtintas Planavimo sąlygų sąvadas detaliojo planavimo dokumentams rengti Nr. (40.3)-SDS-11.

### **Detaliojo plano organizatorius:**

Vilius Stuknys (Saulės g. 68, Joniškis, tel. 8 687 15767).

### **Detaliojo plano užsakovas:**

Vilius Stuknys (Saulės g. 68, Joniškis, tel. 8 687 15767).

### **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](mailto:juozas@bpii.lt). Projekto vadovas – Juozas Bučius (kv. atestato Nr.13770).

### **Detaliojo plano rengimo ir tvirtinimo tvarka:**

Detalusis planas rengiamas bendra tvarka. Lygmuo pagal teritorijų planavimo dokumentą tvirtinančią instituciją – savivaldybės, pagal planuojamos teritorijos dydį ir sprendinių konkretizavimo lygį – vietovės.

### **Planuojamos teritorijos plotas:**

Esamo sklypo plotas 3.9700 ha. Analizuojamos teritorijos plotas ~4.5 ha.

**Planavimo tikslai ir uždaviniai bei numatoma veikla:** žemės sklypo pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimo iš žemės ūkio paskirties į kitos paskirties pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija, statybos ir teritorijos tvarkymo reglamentų nustatymas.

### **Situacijos analizė ir sprendiniai:**

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

Planuojama teritorija yra Satkūnų kaime, Satkūnų seniūnijoje, Joniškio rajono savivaldybėje, šalia magistralinio kelio A12 Ryga – Šiauliai – Tauragė – Kaliningradas. Planuojamoje teritorijoje šiuo metu yra tuščias žemės sklypas, kuriame vykdoma žemės ūkio veikla, tačiau kadangi savininkas neužsiima žemės ūkio veikla, todėl sklypo paskirtis neatitinka tikrųjų savininko lūkesčių.

Detaliojo planu numatoma pakeisti žemės ūkio paskirties sklypo paskirtį į kitos paskirties sklypą su naudojimo būdu pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P), naudojimo pobūdžiu – sandėliavimo statinių statybos (P2). Tai žemės sklypai, kuriuose yra esami ar numatomi statyti terminalai ir kiti sandėliavimo statiniai. Planuojamoje teritorijoje numatyta sklypų sąranga atitiktų esamą pastatų funkciją, kuri susiklosčiusi pagal funkcinę, geografinę, susisiekimo, inžinerinės infrastruktūros ir gamtinę situaciją.

Planuojama teritorija (registruotas kadastrinis sklypas) ribojasi su esamais registruotais kadastriniais sklypais ir laisvo valstybinio žemės fondo žeme. Gretimų kadastrinių registruotų sklypų savininkų sąrašas:

1. žemės sklypas kadastrinis 4777/0004:35 Satkūnų k.v. Savininkas – Aldona Kulbienė, nuomininkas – Regina Butkienė (žemės sklypas suformuotas atliekant preliminarinius matavimus). Žemės sklypo plotas 2.9800 ha

2. žemės sklypas kadastrinis 4777/0004:222 Satkūnų k.v. Savininkas – Henrikas Motiejus Kiudelis, panaudos gavėjas – Daiva Stonienė (žemės sklypas suformuotas atliekant preliminarinius matavimus). Žemės sklypo plotas 2.9300 ha
3. žemės sklypas kadastrinis 4777/0004:302 Satkūnų k.v. Savininkas – Lietuvos Respublika, nuomininkas – Joniškio rajono valstybinė maisto ir veterinarijos tarnyba (žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus). Žemės sklypo plotas 2.2840 ha.

Sklypų savininkai (ar valdytojai) laiku nustatyta teisės aktais tvarka buvo informuoti apie rengiamą žemės sklypo Satkūnų kaime, Satkūnų seniūnijoje, Joniškio rajono savivaldybėje detaliojo plano projektą (plačiau apie gretimų sklypų savininkų informavimą žr. viešinimo ataskaitoje). Žr. pridedamą VĮ „Registru centras“ schemą ir Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašus.

Planuojamoje teritorijoje Satkūnų kaime, Satkūnų seniūnijoje, Joniškio rajono savivaldybėje buvo įrengtas stendas su informacija apie rengiamą teritorijų planavimo dokumentą (pagal 2006-10-27 d. patvirtintas „Detaliųjų planų rengimo taisyklės“). Stendo vieta buvo tinkamu laiku suderinta su Joniškio rajono vyr. architekto Daiva Bičkienė (žr. suderinimo schemą).

Kadangi planuojamas sklypas priskiriamas pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos teritorijai (P) su naudojimo pobūdžiu sandėliavimo statinių statybos (P2), tai numatoma sklypo dalis, skirta želdynams – ne mažesnė 10% (~4000 m<sup>2</sup>) sklypo ploto. 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“. Želdinių vieta parodyta pagrindiniame brėžinyje GS-1.

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

Automobilių parkavimo vietų skaičiaus nustatomas remiantis STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“, kuriame teigiama, kad sandėliavimo pastatų automobilių vietų skaičius nustatomas 1 kiekv. 100 m<sup>2</sup> sandėlių ploto. Taip pat privalu įvertinti, kad įmonėje bus reikalingos ir administracinės patalpos, kurioms automobilių vietų skaičiaus poreikis yra 1 kiekv. 25 m<sup>2</sup> administracinių patalpų ploto. Sandėliavimo patalpų plotas yra ~9000 m<sup>2</sup>, o administracinių patalpų plotas ~200 m<sup>2</sup>. Tokiu būdu gauname skaičiavimą: 9000/100+250/25=90+10. Vadinasi bendras automobilių parkavimo vietų skaičius yra 100 vietų lengviesiems automobiliams. Pažymėtina, kad teritorijoje ketinama statyti logistikos centrą, sandėlių terminalą, todėl numatomos ir sunkiasvorių automobilių parkavimo vietos, kurių planuojama 15 vietų. Vietų skaičius detaliau būtų sprendžiamas ir tikslinamas techninio projekto stadijoje (jei tai reikalinga). Automobilių vietų parkavimo išdėstymo schema pateikta pagrindiniame brėžinyje GS-1 (M1:500).

Buitinių atliekų išvežimas bus organizuojamas bendra tvarka sudarius sutartį su tokias paslaugas teikiančia vietine įmone. Buitinių atliekų konteinerių vietos parodytos pagrindiniame brėžinyje GS-1.

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 Šiaulių APGV Joniškio PGT (Vilniaus g. 54A, LT-84166 Joniškis) – atstumas ~3.26 km. Vanduo gaisro gesinimui bus numatoma imti iš naujai įrengiamo priešgaisrinio hidranto (vietą žr. pagrindiniame brėžinyje GS-1 (M1:500)). Techninio projekto stadijoje, įvertinus visas aplinkybes, hidranto vieta ir skaičius gali būti tikslinami, taip pat kaip galimybė gali būti įrengiamas priešgaisrinis prūdas.

Planuojamam sandėliui sanitarinė apsaugos zona SAZ nenustatoma, kadangi remiantis 2004 m. rugpjūčio 19 d. Lietuvos Respublikos sveikatos ministro įsakymu Nr. V-586 patvirtintomis „Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklėmis“, sandėliams taisyklių priede 1.11 punkte nustatomos sanitarinės apsaugos zonos yra nuo 50 iki 150 m ir nustatomos tik mineralinių trąšų ir nuodingųjų chemikalų, naftos produktų, akmenų anglių sandėlių sanitarinės apsaugos zonos. Kadangi numatomame sandėliavimo terminale, logistikos centre numatoma sandėliuoti netaršias, ir nekenksmingas statybines medžiagas (medis, cementas, metalas, apdailos medžiagos, gelžbetonio gaminiai), tai sanitarinės apsaugos zonos detaliojo plano metu nenustatomos. **Jos gali būti įvedamos ir įteisintos vėliau sanitarinių apsaugos zonų nustatymo specialiojo plano metu, kai atsiras tam pagrindas ir poreikis.**

## **Teritorijos statusas ir atitiktis Jonišio rajono bendrajam planui**

Rengiant detalų planą, buvo įvertinti Jonišio rajono bendrojo plano sprendiniai (VGTU TPMI 2008), patvirtinti Jonišio rajono savivaldybės tarybos 2008 m. balandžio 10 d. sprendimu Nr. T-61.

Joniškio rajono bendrojo plano sprendiniuose reglamentų brėžinyje planuojama teritorija priskiriama urbanizuojamoms teritorijoms ir jai nustatytas reglamentas I-Užg (perspektyvių gyvenamųjų vietovių įtakos zona) kaip urbanistinės – ūkinės integracijos ašių zonos įtakos zona.

Rengiamam detaliai žemės sklypo planui taip pat taikomi Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų (LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimas Nr. 343) reikalavimai.

## **Inžinerinė infrastruktūra**

Visos inžinerinės komunikacijos suplanuotos remiantis išduotomis techninėmis sąlygomis.

Teritorijoje – Satkūnų kaime, Satkūnų seniūnijoje, Jonišio rajono savivaldybėje yra tik dalinė reikalinga inžinerinės infrastruktūra, todėl visa reikalinga inžinerinė infrastruktūra (vandens tiekimo, buitinių ir lietaus nuotėkų šalinimo, elektros tiekimo) yra detalioju planu planuojama ir bus projektuojama pagal atskirą techninį projektą. Projektuojami, esami ir rekonstruojami inžineriniai tinklai pateikti pagrindiniame brėžinyje GS-1 (M1:500).

### *Pastatų šildymas*

Pastatų šildymas nenumatomas. Administracinės patalpos bus šildomos elektra arba biokuru.

### *Vandens tiekimas*

Vandentiekio sistema numatoma vietinė – sklype planuojamas artezinis vandens gręžinys su sanitarine apsaugos zona SAZ 10 m.

### *Buitinės nuotėkos*

Buitinės nuotėkos numatomos išvalyti vietiniuose valymo įrenginiuose ir išleisti į esamą griovį.

### *Lietaus nuotėkos*

Lietaus nuotėkos, surinktos nuo teritorijos ir nuo stogų, išvalomos lietaus nuotėkų valymo įrenginiuose (smėlio gaudytuvai, naftos gaudyklės) ir išleidžiamos į esamą griovį.

### *Elektros tiekimas*

Planuojamoje teritorijoje elektros tiekimas bus nustatomas techninio projekto stadijoje, kei bus aiškus elektros galingumas, kategorija ir poreikis. Šioje stadijoje yra planuojama TP prie aukštos įtampos linijos, esančios kitoje kelio pusėje, iš jos atvedant elektros kabelį į įvadinę apskaitos spintą ant sklypo ribos. Atliekant detaliojo planavimo darbus, įvertinama „Elektros įrenginių įrengimo taisyklių“ numatyti leidžiami atstumai nuo esamų ir būsimų elektros įrenginių.

### *Dujų tiekimas*

Planuojamoje teritorijoje gamtinių dujų tinklų nėra ir jų plėtra nenumatoma.

### *Ryšiai*

Telekomunikaciniai tinklai planuojamoje teritorijoje yra esami, prie jų numatoma prisijungti.

### *Drenažas*

Sklype yra bendro naudojimo melioracijos statiniai. Magistraliniams drenažo rinktuvams nustatoma po 15 m į abi puses nuo rinktuvo ašinės linijos apsauginė juosta, kurioje draudžiama statyti statinius, sodinti medžius ir krūmus.

Visais atvejais turi būti parengtas melioracijos statinių rekonstrukcijos projektas ir įvykdyti darbai užsakovo lėšomis iki pradėdant rengti techninį projektą. Minėtą melioracijos projektą gali ruošti ir darbus atlikti tik melioracijos darbams atestuotos įmonės.

Sklypams numatomų servitutų (inžineriniams tinklams tiesti ir aptarnauti) plotai nustatomi atskirais sandoriais tarp sklypų savininkų ir atitinkamas komunikacijas aptarnaujančių organizacijų techninio projekto stadijoje. Sklypų užstatymas galimas tik įrengus inžinerinių tinklų ir susisiekimo infrastruktūrą, numatytą detaliojame plane.

**Pastaba: visus inžinerinius tinklus ir susisiekimo komunikacijas užsakovas ar statytojas įrengia savomis lėšomis.**

### **Planuojamo sklypo dydis:**

1. Esamo sklypo plotas Nr. 01 – **39700 m<sup>2</sup> (3.9700 ha)** dydžio.

### **Žemės sklypui Nr. 01 nustatomi teritorijos tvarkymo režimai:**

1. pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
2. žemės naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija (P);
3. žemės naudojimo pobūdis – sandėliavimo statinių statybos (P2);
4. numatomi maksimalus pastatų aukštingumas, užstatymo tankumas ir užstatymo intensyvumas (pateikiama detaliojo plano projekto pagrindiniame brėžinyje).

### **Eismo organizavimas, įvažiavimai į sklypą:**

Įvažiavimas į sklypą numatomas iš pietinėje pusėje esančio pravažiavimo keliuko (Knygnešių gatvės), nenaudojant esamos nuvažos iš pagrindinio magistralinio kelio A12 Ryga – Šiauliai – Tauragė – Kaliningradas, kadangi esamas nuvažų skaičius ir taip per dažnas. Patekimams į gretimus sklypus, planuojamo sklypo juostoje palei kelią yra rezervuojamas plotas dubliuojančiam keliui įrengti perspektyvoje. Detaliau eismo organizavimas, ženklų įrengimas ir kelio ženklinimas būtų sprendžiama techninio projekto stadijoje.

Pažymėtina, kad detaliojo plano koncepcijos metu sprendiniai buvo suderinti su Kelių direkcija prie Susisiekimo ministerijos. Detaliau eismo organizavimą ir servitutų žymėjimą žr. brėžinyje GS-1.

### **Informacija apie servitutus**

Servitutais žemės sklypui nenumatomi. Galimų numatomų servitutų (inžineriniams tinklams tiesti ir aptarnauti) plotai nustatomi atskirais sandoriais tarp sklypų savininkų ir atitinkamas komunikacijas aptarnaujančių organizacijų techninio projekto stadijoje.

### **Poveikis aplinkai (aplinkos apsauga)**

#### *Poveikis aplinkos kokybei ir higienos būklei*

Įgyvendinus projektą, bus sutvarkoma aplinkinė teritorija, želdiniai, privažiavimai, būtų racionaliai naudojama žemėnauda.

#### *Informacija apie naudojamą žaliavas ir medžiagas, energetinius ir technologinius išteklius*

Pagrindinių konstrukcijų medžiagos: betonas, plytų mūriny, metalo konstrukcijos, mediena, skarda. 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 nepriklauso kultūros paveldo ar kitoms saugomoms teritorijoms. Jai netakomi jokie apribojimai, neįeina į sanitarines apsaugos zonas ir pan.

#### *Atliekų susidarymas.*

Ekspluatuojant pastatą, susidarys būtines atliekas, kurias numatoma išvežti sudarius sutartį su atitinkama tokias paslaugas tiekiančia įmone.

#### *Informacija apie galimą poveikį gyvenamajai ar rekreacinei ar gyventojų sveikatai*

Numatomi veiklai teritorijoje sanitarinės apsaugos zonos nenustatomos. Sutvarkius teritoriją pagal detaliojo plano sprendinius, susitvarkytą teritoriją, 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

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. Vanduo gaisro gesinimui bus numatoma imti iš naujai įrengiamo priešgaisrinio hidranto (vietą žr. pagrindiniame brėžinyje GS-1 (M1:500)).

*Nuotėkos, orientaciniai kiekiai, vandens teršalai kiekvienam sklypui.*

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

Nuotekų užterštumas pagal BDS<sub>5</sub>- 375 mg/l.

Nuotekų užterštumas pagal BDS<sub>7</sub>-438 mg/l.

Nuotekų užterštumas pagal suspenduotas medžiagas –438 mg/l.

Nuotėkos išleidžiamos į centralizuotus Joniškio miesto tinklus, kai teritorijoje bus įrengti.

*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 tikimybė maža.

*Veiklos įtaka vietovė darbo rinkai.*

Veikla darbo vietoms turės teigiamą įtaką, bus kuriamos naujos darbo vietos darbui logistikos centre.

*Veiklos įtaka vietovės gyventojų demografijai.*

Veikla neįtakoja vietovės gyventojų demografinių pokyčių.

*Veiklos įtaka gyvenamajai, rekreacinei aplinkai, gyventojų saugai ir sveikatai*

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

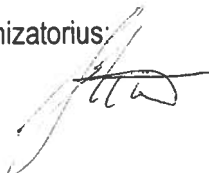
*Vanduo*

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. Tam tikslui buvo atlikta poveikio aplinkai vertinimo atranka.

Planavimo organizatorius:  
Vilius Stuknys



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

