

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planavimo organizatorius: *Vilius Arvydas Šukis.*

Detaliojo plano rengėjas: *UAB „Siena“ (j.m.k.157514844, Trakų g. 9-3, Šiauliai).*

Planuojamos teritorijos adresas: *Joniškio rajono savivaldybė, Satkūnų seniūnija, Satkūnų kaimas (sklypo kadastro Nr.4777/0004:110).*

Planavimo tikslai: *žemės sklypo paskirties keitimas iš žemės ūkio į kitą (gyvenamąją teritoriją) ir sklypo skaidymas į dvi dalis, statybos ir teritorijos tvarkymo reglamentų nustatymas.*

Planavimo pagrindas:

1. 2010 m. gegužės 10 d. Joniškio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas dėl detaliojo plano rengimo ir planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo Nr. A-383;
2. 2010-05-10 Sutartis Nr.(7.52) A8-4 Dėl detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo;
3. Joniškio r. sav. administracijos Kraštotvarkos ir architektūros skyriaus vedėjos, vyr. architektės 2010 m. birželio 14 d. patvirtintas Planavimo sąlygų sąvadas detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. (40.3)-SDS-9.

ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

(ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖS STADIJA)

Esama padėtis: *sklypas – 1.2500 ha (Satkūnų kaime, Satkūnų seniūnijoje, Joniškio rajono savivaldybėje (sklypo kadastro Nr.4777/0004:110). Šiaurės rytų pusėje sklypas ribojasi su rajoninės reikšmės keliu (Joniškio miesto Knygnešių gatvės tęsiniu), pietryčių – su esama sodyba kitos paskirties sklypu (gyvenamosios teritorijos, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos), priklausančiu Faustai Užkuraitienei ir Valstybės fondo žemės sklypu. Pietvakarių ir šiaurės vakarų pusėje planuojamas sklypas ribojasi su kaimyniniais žemės ūkio paskirties sklypais.*

Esama žemės sklypo paskirtis : *žemės ūkio (kiti žemės ūkio paskirties sklypai).*

Esamas teritorijos užstatymas: *sklype nėra jokių statinių.*

Esamas teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas: *nenustatytas.*

Esami inžineriniai tinklai: *Šalia kelio per sklypą eina 10kV aukštos įtampos elektros oro linija, o valstybės fondo žemėje – pietrytinėje sklypo pusėje praeina 0.4 kV įtampos elektros oro linija. Sklype yra veikiančios melioracijos tinklai.*

Esamos gatvės ir privažiavimai: *šiuo metu įvažiavimas į sklypą yra iš esamo rajoninio kelio – Knygnešių gatvės.*

Esami želdiniai: *sklype yra medžių eilė ir pieva.*

Planuojamos teritorijos plėtros tendencijos: *nenumatytos.*

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

1. *Joniškio rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2008 m. balandžio 10 d. sprendimu Nr. T-61 (teritorijų planavimo dokumentų registro Nr.00471000208).*
2. *Joniškio r. satkūnų sen., satkūnų kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto papildymas (tęstinumas) V-1140 2003-03-14 (Teritorijos planavimo dokumentų registro Nr.0064720135).*

PLANUOJAMOS TERITORIJOS KONCEPCIJA

(KONCEPCIJOS NUSTATYMO STADIJA)

Planuojama pakeisti 1.2500 ha sklypo, esančio Satkūnų k., Satkūnų sen., Joniškio raj. sav. (kad. Nr.4777/0004:110) pagrindinę naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą paskirtį. Sklypas dalijamas į 2 atskirus sklypus: **01** – 3653 m²; **02** – 8855 m² ploto.

Planuojamos teritorijos naudojimo ir apsaugos svarbiausios kryptys ir tvarkymo prioritetai:

Numatoma sklypų pagrindinė paskirtis, teritorijos naudojimo būdas ir pobūdis pagal pagrindinės 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) :

Eil. Nr.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Naudojimo būdas	Naudojimo pobūdis	G KODAS 6, C	Indeksas 9, C	Teritorijos naudojimo būdo ar pobūdžio turinys
5.1.1	Kita paskirtis	Gyvenamosios teritorijos	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos	tp6	G1	Žemės sklypai, kuriuose yra esami arba numatomi statyti vieno ar dviejų butų gyvenamieji pastatai ir jų priklausiniai

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):

01 sklypui – 10 m (1-2 aukštai);

02 sklypui – 10 m (1-2 aukštai).

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

01 sklypui – 0.19;

02 sklypui – 0.16.

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

01 sklypui – 0.20;

02 sklypui – 0.15.

Inžinerinė įranga: numatomos perspektyvinės trasos visoms komunikacijoms atvesti iš Knygnešių gatvės galimų tinklų. Dabar numatomi vietiniai tinklai – vandentiekis iš šachtinių šulinių ir buitinis nuotėkynas į nuotekų kaupimo rezervuarą, sertifikuotą Lietuvos Respublikoje.

Transporto eismo intensyvumas ir automobilių stovėjimo vietų skaičius: *Parkavimo aikštelės planuojamos sklypų ribose. Numatomas parkavimas dviems automobiliams prie gyvenamųjų namų. Automobilių stovėjimo vietas numatyti, rengiant techninius pastatų projektus, atsižvelgiant į funkcines patalpų išdėstymo schemas. Įvažiavimas į 02 sklypą numatomas iš Knygnešių gatvės, o į 01 sklypą – per 02-ame sklype numatomą servitutinį kelią..*

PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI

(SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA)

Planuojamos teritorijos parametrai:

Planuojama žemės paskirtis, būdas ir pobūdis:

Eil. Nr.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Naudojimo būdas	Naudojimo pobūdis	G KODAS 6, C	Indeksas 9, C	Teritorijos naudojimo būdo ar pobūdžio turinys
5.1.1	Kita paskirtis	Gyvenamosios teritorijos	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos	tp6	G1	Žemės sklypai, kuriuose yra esami arba numatomi statyti vieno ar dviejų butų gyvenamieji pastatai ir jų priklausiniai

Teritorijos naudojimo tipas numatomas pagal Joniškio rajono bendrąjį planą (tvarkymo zona **lužg** – perspektyvių gyvenamųjų vietovių įtakos zona).

Planuojamas sklypų skaičius – **du (01; 02), numatoma paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos.**

Planuojamas sklypų plotas:

01 – 3653 m²; **02** – 8855 m².

Numatomas užstatymo tankumas:

01 sklypui – 0.19;

02 sklypui – 0.16.

Numatomas užstatymo intensyvumas:

01 sklypui – 0.20;

02 sklypui – 0.15.

Numatomas pastatų aukštis ir aukštingumas:

01 sklypui – 10 m (1-2 aukštai);

02 sklypui – 10 m (1-2 aukštai).

Sklypuose numatoma:

Numatomos statybos orientaciniai parametrai :

Statinių architektūrinis – planinis sprendimas:

01; 02 sklypuose numatoma vienbučių ar dvibučių gyvenamųjų pastatų su priklausiniais statyba. Gyvenami namai numatomi su namo tūryje arba atskirai įrengta automobilių saugykla – garažu. Prieš garažą numatomos aikštelės 2 automobilių parkavimui. Šalia įvažiavimo į aikšteles numatomos vietos šiukšlių konteineriams.

Statinių vandentiekis: *iš šachtinių šulinių, perspektyvoje iš centralizuotų Joniškio miesto tinklų.*

Statinių nuotėkynas: *į nuotekų kaupimo rezervuarą, perspektyvoje į centralizuotus Joniškio miesto tinklus.*

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

Statinių telekomunikacijos: *jungiamos prie TEO AB LT tinklų, pagal technines sąlygas ir projektą.*

Statinių šildymas ir vėdinimas: *šildymas iš individualių katilinių. Kuro rūšis – kietas kuras. Galimas šildymas, panaudojant atsinaujinančius energijos šaltinius (geoterminis, saulės energijos, vėjo, oro).*

Teritorijos naudojimo ir apsaugos priemonės:

Numatoma statinių paskirtis: gyvenamieji namai su priklausiniais.

Pagal Joniškio rajono savivaldybės bendrąjį planą, nagrinėjamas sklypas patenka į **IUžg tvarkymo zoną – perspektyvių gyvenamųjų vietovių įtakos zoną (statyba galima tik vadovaujantis šioms teritorijoms parengtais specialiaisiais ir detalieisiais planais).**

Sklypas padalijamas į du atskirus sklypu, skirtus sodyboms įrengti.

Planuojamos veiklos pasekmės:

Planuojama veikla nesusijusi su taršiomis technologijomis. Šildymas numatomas moderniais, ekonomiškais katilais, panaudojant atsinaujinančius energijos šaltinius. Formuojami dideli sklypai namų valdoms – 3653 m² ir 8855 m², todėl didelė dalis sklypo bus apželdinta. Numatoma iškasti nedidelę kūdrą, kuri kartu tarnaus ir kaip priešgaisrinio vandens rezervuaras. Į ją numatoma nuvesti ir didelę dalį paviršinių lietaus nuotėkų. Buitinės nuotėkos išleidžiamos į hermetiškus, Lietuvos respublikoje sertifikuotus nuotėkų kaupimo rezervuarus (atskirus kiekvienam sklypui), kurie periodiškai bus išvežami į Joniškio miesto valymo įrenginius, sudarius sutartį su šiais veiklai leidimą turinčia įmone. Taip tvarkan nuotekas, jos nepateks į aplinką nevalytos, todėl jokių pasekmių nebus.

Priešgaisrinės priemonės:

Teritorijose, kur nėra numatytas vandentiekis, pagal priešgaisrinius reikalavimus turi būti įrengti priešgaisriniai rezervuarai, privažiavimai prie atvirų vandens telkinių. Numatoma įrengti atvirą vandens rezervuarą ne didesniu, nei 200 m atstumu nuo pastatų 02 sklype. Įrengus gatvėje vandentiekį, pritaikytą gaisrų gesinimui, gaisro iš lauko gesinimui galima numatyti hidrانتus, esančius ne toliau, kaip 200 m nuo pastatų.

Pastatai projektuojami, techniniame projekte numatant pastatų ugniaatsparumo laipsnį, o pagal tai, leistinus atstumus tarp pastatų.

Sklypų sutvarkymo sprendimai: *ne mažiau, kaip 40% gyvenamųjų sklypų ploto turi būti apželdinama. 01 sklype tai sudaro 1461 m², o 02 sklype – 3542 m² ploto. Parkavimo aikštelės ir*

privažiavimai asfaltuojami arba klojami betono trinkelėmis. Nuo pravažiavimo pusės prie įvažiavimų į aikšteles numatoma vieta šiukšlių konteineriams.

Įvažiavimas į sklypus ir parkavimas: *Parkavimo aikštelės planuojamos sklypų ribose. Numatomos parkavimo aikštelės dviems automobiliams. Įvažiavimai į sklypus numatomi iš Knygnešių gatvės. 02 sklypui nustatomas kelio servitutas, kuriuo sklypo 01 savininkai ir naudotojai patenka į savo sklypą.*

Suformuotiems sklypams nustatomas specialiasias žemės naudojimo sąlygas pagal LR vyriausybės 1992–05-12 nutarimą Nr.343 bei jo pakeitimo dokumentus, kitus sklypams nustatytus žemės naudojimo apribojimus ir servitutus žr. detaliojo plano pagrindinio brėžinio planuojamos teritorijos tvarkymo režimo pagrindinių sprendinių aprašomojoje lentelėje.

Planavimo organizatorius:
Vilius Arvydas Šukis

Sudarė: PV D. Ubarevičienė