

**Žemės sklypo Upytės g. 79, Joniškio mieste, Joniškio rajono savivaldybėje,  
plano, prilyginamo detaliojo teritorijų planavimo dokumentui,  
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**Žemės sklypo plano, prilyginamo detaliojo teritorijų planavimo dokumentui, rengimo pagrindas**

1. Joniškio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. rugpjūčio 17 d. įsakymas Nr. A-705 "Dėl žemės sklypo Joniškyje, Upytės g. 79, plano, prilyginamo detaliojo teritorijų planavimo dokumentui, rengimo".
2. 2012 m. rugpjūčio 20 d. Joniškio rajono savivaldybės administracijos nustatyti žemės sklypo plano rengimo reikalavimai Nr. (40.3)-SDS-21.

**Žemės sklypo plano, prilyginamo detaliojo teritorijų planavimo dokumentui iniciatorius ir užsakovas**

UAB „Omnitel“ (įm. kodas 110305282), T. Ševčenkos g. 25 LT-03503 Vilnius, tel. 8 698 6333, fakso Nr. 8 5 274 55 74, [info@omnitel.net](mailto:info@omnitel.net).

**Plano rengėjas**

Juozas Bučius (kv. atestato Nr.13770), 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). (pagal individualios veiklos pažymėjimą Nr. (20.82) A16-53).

**Plano rengimo, derinimo ir tvirtinimo tvarka**

Žemės sklypo planas rengiamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2010 m. liepos 21 d. nutarimu Nr. 1124 patvirtintu „Dėl žemės sklypo plano, prilyginamojo detaliojo teritorijų planavimo dokumentui, rengimo, derinimo ir tvirtinimo miestų teritorijoje“ tvarkos aprašu, Teritorijų planavimo įstatymo ir Visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatais.

**Plano rengimo tikslas**

Suformuoti naudojamą valstybinės žemės sklypą esamiems statiniams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę irrašytą jų tiesioginę paskirtį – suformuoti žemės sklypą Upytės g. 79, Joniškio mieste, prie pastato – Omnitel bazinės stoties Nr. BTS 164 (pastato unikalus Nr. 4400-2048-5003).

**Situacijos analizė ir sprendiniai**

Planuojama teritorija yra Upytės g. 79, Joniškio mieste, Joniškio rajono savivaldybėje. Vertinant bendramiestiniu požūriu, teritorija išsidėsčiusi šiaurės rytinėje miesto dalyje, šalia Joniškio žemės ūkio mokyklos, ir ribojasi su krašto keliu Nr. 209 „Joniškis – Žeimelis – Pasvalys“. Planuojamoje teritorijoje šiuo metu yra veikianti UAB „Omnitel“ bazinė stotis Nr. BTS 164 su atramomis - lynais. Žemės sklypo planu, prilyginamu detaliojo teritorijų planavimo dokumentui, numatoma suformuoti žemės sklypą visaverčiam pastato naudojimui ir eksploatavimui.

Žemės sklypo ribos Upytės g. 79, Joniškio mieste, formuojamos rengiant žemės sklypo planą, prilyginamą detaliesiems teritorijų planavimo dokumentams. Šiuo atveju, žemės sklypas projektuojamas vadovaujantis nekilnojamo daikto kadastro bylos duomenimis ir preliminaria žemės sklypo plano rengimo schema, taip pat įvertinant esamą faktinę teritorijos būklę, naudojamą teritoriją, gretimų žemės sklypų ribas, gatvių raudonąsias linijas ir pan.

Planuojamoje teritorijoje numatyta sklypų sąranga atitiktų esamą pastatų funkciją, kuri susiklosčiusi pagal funkcinę, geografinę, susisiekimo, inžinerinės infrastruktūros ir gamtinę situaciją.

Formuojamas žemės sklypo planas ribojasi su registruotu pagal preliminarinius matavimus suformuotu žemės sklypu (Upytės g. 77, žemės sklypo kad. Nr. 4730/0206:100 Joniškio m. k.v.) bei kadastriskai matuotu žemės sklypu pėsčiųjų ir dviračių takui prie Upytės gatvės (žemės sklypo kad. Nr. 4730/7001:9 Joniškio m. k.v.)

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

Rengiant žemės sklypo planą, prilyginamą detaliojo teritorijų planavimo dokumentui, buvo įvertinti šiuo metu rengiamo Jonišio miesto bendrojo plano sprendiniai (SĮ „Kauno planas“), pateikti visuomenės viešam svarstymui. Plano bylos sudėtyje pridėdama bendrojo plano pagrindinio (reglamentų) brėžinio ištrauka.

Rengiamo Jonišio miesto bendrojo plano sprendiniuose sklypo teritorijos tvarkymo reglamentas yra „teritorijos, skirtos visuomenės poreikiams ir specializuotos kompleksų teritorijos“:

*Teritorijos, skirtos visuomenės poreikiams ir specializuotos kompleksų teritorijos* – teritorijos skirtos visuomenės poreikiams, socialinei veiklos sričiai – švietimas, sveikatos apsauga ir pan. Pagal aiškinamojo rašto lentelę, galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai būtų tokie: konservacinės paskirties (tik saugomų objektų teritorijose), kitos paskirties (visuomeninės paskirties teritorijos, gyvenamosios teritorijos (socialinis būstas), inžinerinės infrastruktūros teritorijos, bendro naudojimo teritorijos).

Todėl, įvertinus faktinę teritorijos naudojimo tipą bei leidžiamus naudojimo būdus ir pobūdžius, priimamas teritorijos naudojimo būdas būtų inžinerinės infrastruktūros teritorijos su naudojimo pobūdžiu - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos.

Pagal bendrojo plano sprendinius maksimalus sklypo užstatymo intensyvumas  $UI > 1.2$ , o aukštingumas 5 a. Žemės sklypo planu nustatomi reglamentai atitinka bendrajame plane numatytus rodiklius.

## **Kultūros paveldas ir kitos saugomos teritorijos**

Planuojamoje teritorijoje ar šalia jos nėra kultūros paveldo ar kitokių vertybių, jokia plėtra ir sprendiniai, galintys įtakoti nekilnojamojo kultūros vertybes, jų apžvelgiamumą ir pan. nenumatomi, nenumatomi statiniai, įrenginiai ar veiksmai, galintys pažeisti aplinkinėse teritorijose esančius kultūros paveldo objektus, jų teritorijas bei apsaugos zonas.

Kitų saugomų teritorijų planuojamoje teritorijoje nėra. Joms reikalavimai nepateikti, todėl atskiri reikalavimai netaikomi ir sprendiniai nerengiami.

## **Inžinerinė infrastruktūra**

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

Planuojamoje teritorijoje – Upytės g. 79, Jonišio mieste, Jonišio rajono savivaldybėje, yra šie inžineriniai tinklai: elektros ir ryšių kabelių linijos. Taip pat šalia projektuojamos sklypo ribos yra buitinių nuotėkų tinklai ir krašto kelias Nr. 209, kuriems taip pat nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, apsaugos zonos (vietos ir plotai pateikti sprendinių brėžinyje L-1).

## **Formuojamo žemės sklypo Nr. 01 dydis, paskirtis, naudojimo būdas ir pobūdis, nustatomi teritorijos tvarkymo režimai:**

1. Naujai formuojamo žemės sklypo Nr. 01 plotas ir ribos pateikiamos žemės sklypo plano projekto sprendinių brėžinyje L-1. M1:500. Žemės sklypo ribos suformuotos pagal egzistuojančias naudojimo ribas, gatvės egzistuojančias raudonąsias linijas.
2. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kita; žemės naudojimo būdas – inžinerinės infrastruktūros teritorijos (I); žemės naudojimo pobūdis – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos (I1); tai žemės sklypai, kuriuose yra esamos arba numatomos statyti autobusų ir geležinkelio stotys, oro uostai ir aerodromai, jūros ir vidaus vandenių uostai ir prieplaukos, automobilių saugyklos (garažai, automobilių stovėjimo aikštelės), ryšių (telekomunikacijų) linijos, inžinerinių sistemų maitinimo šaltinių statiniai ir įrenginiai (transformatorinės, boilerinės ir kiti panašios paskirties statiniai).
3. Žemės sklypo paskirtis, naudojimo būdas ir pobūdis nustatyti pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. kovo 17 d. įsakymą Nr. D1-151 „Dėl žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacijos patvirtinimo“.
4. Numatomi maksimalus pastatų aukštingumas, užstatymo tankumas pateikiami žemės sklypo plano projekto sprendinių brėžinyje L-1. M1:500.

**Servitutai**

Žemės sklypui servitutai nenustatomi ir nereikalingi.

**Patekimai į sklypus**

Nuolatinis įvažiavimas į sklypą nėra reikalingas, kadangi veiklai vykdyti nuolatinė priežiūra nėra reikalinga. Periodiškai aptarnaujantis personalas galės pėsčiomis prieiti prie bazinės stoties žaliaja veja iš Upytės gatvės.

**Adresai**

Sklypo adresas yra esamas – Upytės g. 79, Joniškis, Joniškio rajono savivaldybė.

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

