

Teritorijos tarp Sandėlių g. 5 ir 7, Joniškio mieste, Joniškio rajono savivaldybėje detaliojo plano AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliojo plano rengimo pagrindas:

1. Joniškio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2011 m. kovo 4 d. įsakymas Nr. A-209 „Dėl detaliojo plano rengimo“
2. Teritorijos Joniškyje, tarp žemės sklypų Sandėlių g. 5 ir 7, detaliojo planavimo darbų programa
3. Teritorijos Joniškyje, tarp žemės sklypų Sandėlių g. 5 ir 7, detaliojo planavimo užduotis Nr. (40.4)-TPU-4 (2011 m. balandžio 4 d.)
4. Planavimo sąlygų sąvadas detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. (40.3)-SDS-11 (2011 m. balandžio 4 d.)

Detaliojo plano organizatorius:

Joniškio rajono savivaldybės administracijos direktorius, Livonijos g. 4, 84124 Joniškis, tel. (8 426) 69 142 faks. (8 426) 69 143, el. paštas savivaldybe@joniskis.lt.

Detaliojo plano užsakovas:

Joniškio rajono savivaldybės administracijos direktorius, Livonijos g. 4, 84124 Joniškis, tel. (8 426) 69 142 faks. (8 426) 69 143, el. paštas savivaldybe@joniskis.lt.

Detaliojo plano rengėjas:

UAB „BPII“ (kv. atestato Nr. 6554), 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. Lygmuo pagal teritorijų planavimo dokumentą tvirtinančią instituciją – savivaldybės, lygmuo pagal planuojamos teritorijos dydį ir sprendinių konkretizavimo lygį – vietovės.

Planuojamos teritorijos adresas ir plotas:

Planuojama teritorija yra tarp žemės sklypų Sandėlių g. 5 ir 7, Joniškio mieste, Joniškio rajono savivaldybėje, jos plotas yra apie 2.5 ha.

Planuojamos teritorijos plotas sutampa su planuojamo sklypo ribomis, analizuojama teritorija apima šiek tiek didesnę plotą.

Planavimo tikslai ir uždaviniai bei numatoma veikla:

Detaliojo plano rengimo tikslai ir uždaviniai bei numatoma veikla: suformuoti apie 2.5 ha kitos paskirties žemės sklypą laisvoje valstybinėje žemėje pramonės ir sandėliavimo įmonių statybai, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą statybos projektui rengti ir žemės sklypui naudoti.

Situacijos analizė ir bendroji apžvalga

Detaliojo plano projektas rengiamas planavimo organizatoriaus Joniškio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus užsakymu pagal išduotą planavimo sąlygų sąvadą ir užduotį bei inžinerinių tinklų technines sąlygas.

Planuojama teritorija yra tarp žemės sklypų Sandėlių g. 5 ir 7, Joniškio mieste, Joniškio rajono savivaldybėje ir apima apie 2.5 ha ploto teritoriją, kuri yra prisišliejusi prie Sandėlių gatvės (pagal Joniškio miesto bedrojo plano sprendinius – C2 kategorijos gatvė), kuri tuo pačiu yra ir privažiuojamasis kelias prie LŽŪT susivienijimo bazės nuo kelio Nr. 1603 „Joniškis – Linkaičiai – Staneliai - Grudziai“. Iš kitos, rytinės

pusės, planuojama teritorija yra prišlieta prie geležinkelio linijos, t.y. ribojasis su minėtos susisiekimo infrastruktūros statinio registruotu sklypu.

Žemės sklypas Nr. 01 formuojamas įvertinant esamą faktinę teritorijos būklę, teritoriją, gatvių raudonąsias linijas, gretimų žemės sklypų ribas ir pan. Suformuotam žemės sklypams nustatomi nauji tvarkymo ir naudojimo reglamentai ir režimai, apsaugos zonos, servitutai ir kiti privalomieji reikalavimai.

Formuojamas žemės sklypas ribojasi su laisvo valstybinio žemės fondo žeme ir su privačiais registruotais sklypais. Pateikiamas gretimų sklypų, su kuriais ribojasi planuojami sklypai, sąrašas:

1. 4730/0605:14 Joniškio m. k.v., Lietuvos Respublika (sudaryta nuomos sutartis „Šeduva Agro“ ir „Joniškio agrochemija“).
2. 4730:8001:1 Joniškio m. k.v., Lietuvos Respublika (valstybinės žemės patikėjimo teisė AB „Lietuvos geležinkeliai“).
3. 4730/0605:12 Joniškio m. k.v., Lietuvos Respublika (sudaryta nuomos sutartis „Joniškio aruodas“).

Šių sklypų savininkai ir (ar) naudotojai buvo asmeniškai raštu (registruotais laiškais) informuojami apie detaliojo plano rengimo procedūras (plačiau žr. svarstymo su visuomene ataskaitos aiškinamąjį raštą).

Atsižvelgiant į Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerijos Šiaulių regiono aplinkos apsaugos departamento Poveikio aplinkai vertinimo ir normatyvų skyriaus 2013 m. kovo 7 d. raštą Nr. (4)SR-S-558(7.1) „Dėl informacijos atrankai dėl poveikio aplinkai vertinimo“ ir tai, kad šiuo metu, kol nėra konkretaus investuotojo sklype ir nėra aiški planuojama ūkinė veikla, užstatymo pobūdis, plotas ir kiti duomenys, nėra įmanoma atlikti atrankos dėl poveikio aplinkai privalomo vertinimo. Todėl, atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo, priklausomai nuo ūkinės veiklos ir užstatomo ploto, privalomai bus parengta prieš rengiant statinių techninius projektus.

Kultūros paveldas ir kitos saugomos teritorijos

Planuojamoje teritorijoje ar šalia jos nėra kultūros paveldo ar kitokių vertybių, jokia plėtra ir sprendiniai, galintys įtakoti nekilnojamąsias 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.

Artimiausios nekilnojamąsios kultūros vertybės nuo planuojamos teritorijos yra nutolusios: kodas 30733 - Vandentiekio bokštas Joniškio r. sav., Joniškio m. (Joniškio sen.) – 0.33 km, kodas 33460 - Rygos-Tilžės kelio Radikių sarginės pastatas Joniškio r. sav. – 1.89 km, kodas 5903 - Užupių, Kalnelio kapinynas Joniškio r. sav., Užupių k. (Joniškio sen.) – 2.27 km, kodas 22570 - Partizanų kapai Joniškio r. sav., Joniškio m. (Joniškio sen.) - 0.95 km, kodas 31808 - Signataro Gintaro Ramono kapas Joniškio r. sav., Joniškio m. (Joniškio sen.), Vilniaus g. – 1.00 km, kodas 32497 - Joniškio "Aušros" gimnazijos pastatas Joniškio r. sav., Joniškio m. (Joniškio sen.), S. Goesio g. 2 – 1.68 km, kodas 17084 - Joniškis Joniškio r. sav., Joniškio m. (Joniškio sen.) – 1.69 km.

Kitų saugomų teritorijų planuojamoje teritorijoje ar šalia jos nėra, planavimo sąlygos nepateiktos, todėl atskiri reikalavimai netaikomi ir sprendiniai nerengiami.

Artimiausia saugoma Natura 2000 teritorija (Vilkiaušio miškas, vietovės identifikatorius – LTJOI0009) yra nutolusi nuo planuojamos teritorijos apie ~2.8 km. Iki artimiausių kitų saugomų teritorijų yra tokie atstumai: Satkūnų botaninis draustinis – 7.8 km, Egllynlaukio botaninis draustinis – 12.1 km, Vilkijos hidrografinis draustinis – 16.6 km, Laumekių botaninis draustinis – 16.7 km. Kitos saugomos teritorijos yra išsidėsčiusios dar toliau, nei nurodytos šiuo skylyje, todėl joms planuojamoje teritorijoje nuatoma veikla neturėtų daryti jokios neigiamos įtakos.

Teritorijos statusas ir atitiktis Joniškio miesto ir Joniškio rajono bendriesiems planams

Rengiant detalųjį planą, buvo įvertinti Joniškio miesto bendrojo plano sprendiniai (SĮ „Kauno planas“, 2012) ir Joniškio rajono bendrojo plano sprendiniai (VGTU TPMI, 2007) Detaliojo plano sudėtyje pridėdamos bendrųjų planų sprendinių ištraukos.

Joniškio miesto bendrojo plano sprendiniuose planuojama teritorija pažymėta kaip „mišrios paskirties: verslo, gamybos, ir paslaugų objektų teritorijos“, kuri apibūdinama kaip teritorijos, kuriose dominuoja darbo vietos – visuomeninės paskirties verslo, gamybos prekybos, paslaugų ir pramogų statiniams statyti. Šioje teritorijoje nustatyti reglamentai yra: užstatymo intensyvumas UI <1.6, o rekomenduojamas pastatų aukštingumas 3-5 aukštai (12-18 m).

Rengiant detalų planą, teritorijai priskiriamas statusas ir nustatomi užstatymo intensyvumo ir tankumo rodikliai atitiktų pagal bendrojo plano sprendinius, nežymiai tikslinant, keičiant ar koreguojant bendrojo plano sprendiniuose nubrėžtas ribas, kadangi tai atitiktų planuojamų teritorijoje esamų aplinkinių pastatų funkcinę paskirtį ir būsimą teritorijos faktinį naudojimą.

Inžinerinė infrastruktūra

Vandens tiekimo ir buitinių bei lietaus nuotėkų šalinimo tinklai

Vandens tiekimo ir buitinių nuotėkų tinklams projektuoti išduotos UAB „Joniškio vandenys“ 2011 m. kovo 23 d. planavimo sąlygos detaliam planui rengti Nr. 178/8, kuriose nurodomi bendrovės keliami atitinkami reikalavimai.

Atsižvelgiant į išduotas planavimo sąlygas, vandens tiekimo tinklai planuojant pajungti juos prie vandentiekio tinklų Sandėlių g., įsipjaunant ir sumontuojant šulinį su uždaromąja armatūra į D150 ket. vandentiekio trasą (6232527.1241, 474563.0789).

Buitinių nuotėkų tinklų pajungimas numatomas iš PVC vamzdžių prie nuotėkų tinklų Sandėlių g. šulinio Nr. 61. Esamiems vandens tiekimo ir buitinių nuotėkų šalinimo tinklams numatomos apsaugos zonos, vadovaujantis Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų (LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimas Nr. 343) reikalavimais.

Elektra ir elektroniniai ryšiai, jų tiekimas

Elektros tinklai planuojami vadovaujantis planavimo sąlygomis Nr. TS-44830-11-0266, išduotomis 2011 m. kovo 17 d.

Pagal pateiktas sąlygas numatoma teritoriją elektrifikuoti iš AB „Lesto“ priklausančių el. tinklų.

Teritorijoje praeina aukštos įtampos el. linija, kuriai nustatomos apsaugos zonos ir jose nevykdoma jokia veikla, nenumatomi statiniai ar pastatai.

Ryšių tinklų sąlygos Nr. 03-2-06-2/717, išduotos 2011 m. kovo 29 d. Prisijungimas prie TEO LT, AB ryšių tinklų nenumatomas, kadangi TEO LT, AB tinklų nėra.

AB TEO LT ir AB „Lesto“ priklausantiems ir eksploatuojamiems magistraliniams ryšių ir elektros tinklams numatomos apsaugos zonos, vadovaujantis Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų (LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimas Nr. 343) reikalavimais:

Dujotiekio tinklai

Teritorijos dujofikuoti nenumatoma, kadangi planuojamoje teritorijoje dujotiekių tinklų nėra.

Formuojamas žemės sklypas Nr. 01

Planuojamoje teritorijoje, t.y. laisvoje valstybinėje žemėje, yra formuojamas žemės sklypas:

- pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- žemės naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P)
- žemės naudojimo pobūdis – naudojimo pobūdis - pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos (P1). Tai žemės sklypai, kuriuose yra esami arba numatomi statyti pramonės, gamybos įmonių ir sandėlių pastatai, įskaitant branduolinės energetikos objektus ir statinius (atominė elektrinė, branduolinis reaktorius, branduolinių medžiagų ir radioaktyviųjų atliekų saugykla, jų perdirbimo objektas taip pat radioaktyviųjų atliekų tvarkymo įrenginys – radioaktyviųjų atliekų kapinynas ir kt.)
- žemės sklypo plotas, numatomi maksimalus pastatų aukštingumas, užstatymo tankumas ir užstatymo intensyvumas pateikiami detaliojo plano projekto pagrindiniame brėžinyje L-1. M1:1000.

- įvažiavimas į sklypą Nr. 01 numatomas iš Sandėlių gatvės, kuri tuo pačiu yra ir privažiuojamasis kelias prie LŽŪT susivienijimo bazės nuo kelio Nr. 1603 „Joniškis – Linkaičiai – Staneliai - Gruzdžiai“. Šalia įvažiavimo į sklypą (ar kitose vietose) numatomos buitinių atliekų konteinerių aikštelės, iš kurių atliekų išvežimas būtų organizuojamas atskira tvarka sudarius su tokias paslaugas teikiančia įmone.
- automobilių parkavimo vietų skaičius sklypuose nustatomas remiantis STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“. Kadangi šiuo metu nėra konkrečiai numatyta ir žinoma, kas bus statoma ir kokia ūkine viekla bus užsiimama konkrečiuose sklypuose, todėl nustatoma besąlyginė nustata, kad automobilių parkavimas privalo būti įrengiamas konkretaus sklypo ribose, vadovaujantis minėto statybos techninio reglamento nuostatais: amatų ir pramonės įmonės: 1 vieta kiekvienai 60 m² darbo patalpų ploto, sandėliai (pastatai, lauko sandėliai), parodų ir prekybos vietos: 1 vieta kiekvienai 100 m² sandėlių ploto. Preliminariai priimamas bendras reikalingas parkavimo vietų skaičius yra 66 vietų, jos numatomos sklypo ribose. Vietų skaičius ir išdėstymas detaliau būtų sprendžiamas ir tikslinamas techninio projekto stadijoje. Automobilių vietų parkavimo išdėstymo schema pateikta pagrindiniame brėžinyje L-1 (M1:1000).
- pagal žemės sklypo būdą ir pobūdį (pramonės įmonių statybos sklypai), numatoma sklypų dalis, skirta želdynams – ne mažesnė 20% (atitinkamai sklypo Nr. 01 dalis ~4900 m²) 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“.
- informacija apie servitutus pateikiama pagrindiniame brėžinyje L-1 (M1:1000).
- 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“. Vanduo išoriniam gaisro gesinimui bus imamas iš žemės sklype esančio vandens telkinio.

Planavimo organizatorius: Joniškio rajono savivaldybės
administracijos direktorius
Joniškio rajono savivaldybės
administracijos direktorius

Voidemaras Bandžiukas
Voidemaras Bandžiukas

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