

Žemės sklypų Alsių kaime, Skaistgirio seniūnijoje, Joniškio rajono savivaldybėje, detaliojo plano AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliojo plano rengimo pagrindas:

1. Joniškio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2013 m. balandžio 8 d. įsakymas Nr. A-331 „Dėl detaliojo plano rengimo ir planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo“.
2. 2013 m. balandžio 8 d. sutartis Nr. (3.56)A8-2 dėl detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo.
3. Planavimo sąlygų sąvadas detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. (29.18)-SDS-20 (2013 m. gegužės 15 d.).

Detaliojo plano organizatorius:

Alsių žemės ūkio bendrovė, įm. k. 157575167, Šaltinio g. 34, Alsių kaimas, Skaistgirio seniūnija, Joniškio rajono savivaldybė, tel. 8 426 60920.

Detaliojo plano užsakovas:

Alsių žemės ūkio bendrovė, įm. k. 157575167, Šaltinio g. 34, Alsių kaimas, Skaistgirio seniūnija, Joniškio rajono savivaldybė, tel. 8 426 60920.

Detaliojo 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 (pagal individualios veiklos pažymėjimą Nr. (20.82) A16-53).

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 Alsių kaime, Skaistgirio seniūnijoje, Joniškio rajono savivaldybėje, žemės sklypų kadastriniai numeriai yra 4780/0008:346 (žemės sklypo plotas 3.3575 ha) ir 4780/0008:167 (žemės sklypo plotas 0.9300 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: sujungti du 3.3575 ha (kadastro Nr. 4780/0008:346) ir 0.9300 ha (kadastro Nr. 4780/0008:167) žemės ūkio paskirties žemės sklypus į vieną sklypą; pakeisti sujungto žemės sklypo žemės naudojimo būdą iš kiti žemės sklypai į specializuotą sodininkystės, gėlininkystės, šiltnamių, medelynų ir kitų specializuotų ūkių, nustatyti naudojimo pobūdį - specializuotą augalininkystės ir gyvulininkystės ūkių; nustatyti statybos, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

Situacijos analizė ir bendroji apžvalga

Detaliojo plano projektas rengiamas planavimo organizatoriaus Alsių žemės ūkio bendrovės užsakymu pagal išduotą planavimo sąlygų sąvadą ir užduotį bei inžinerinių tinklų technines sąlygas.

Planuojama teritorija yra Alsių kaime, Skaistgirio seniūnijoje, Joniškio rajono savivaldybėje, žemės sklypų kadastriniai numeriai yra 4780/0008:346 (žemės sklypo plotas 3.3575 ha) ir 4780/0008:167 (žemės sklypo plotas 0.9300 ha).

KOPIJATIKRA

Projekto valovas
Juozas Bučius

20... m. 08... mėn. 16 d.

Esami žemės sklypai apjungiami į vieną žemės sklypą, jam nustatant naudojimo būdą specializuotų sodininkystės, gėlininkystės, šiltnamių, medelynų ir kitų specializuotų ūkių, ir naudojimo pobūdį - specializuotų augalininkystės ir gyvulininkystės ūkių.

Šiuo detaliuoju planu, sklype numatoma paukštininkystės ūkiui skirtų pastatų, kuriuose būtų veisimos ir auginamos vištos, statyba, pagalbinių pastatų, mėšlidžių, susijusių su vištų auginimu ar kita ūkine veikla, statyba, buitinių patalpų įrengimas aptarnaujančiam personalui. Maksimalus planuojamas vištų skaičius <10 000 vnt. vištų ar broilerių.

Žemės sklypai formuojami įvertinant esamą faktinę teritorijos būklę, teritoriją, gretimų žemės sklypų ribas ir pan. Suformuotiems žemės sklypams nustatomi nauji tvarkymo ir naudojimo reglamentai ir režimai, apsaugos zonos, servitutai ir kiti privalomieji reikalavimai.

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

1. Šlatinio g. 54, Alsių kaimas, Skaistgirio seniūnija, Joniškio rajono savivaldybė, kad. Nr. 4780/0008:48 Skaistgirio k.v., Algimantas Čerkauskas.

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

Alsių žemės ūkio bendrovės planuojama ūkinė veikla žemės sklype įrašyta į LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (Žin., 1996, Nr. 82-1965; 2011, Nr. 77-3720) 1 priedo 1.2 punktą (*Intensyvus naminių paukščių auginimas, jeigu yra daugiau kaip 85 000 vietų broileriams, 60 000 vietų vištoms*) ir 2 priedo 1.3 punktą (*Vištų auginimas (mažiau kaip 85 000, bet daugiau kaip 10 000 broilerių; mažiau kaip 60 000, bet daugiau kaip 10 000 vištų)*), todėl, prieš rengiant techninį projektą, jei būtų viršijami šiuo metu numatomas auginti paukščių skaičius (<10 000 vnt. vištų ar broilerių), šiai planuojamai ūkinei veiklai turi būti atlikta atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo ar poveikio aplinkai vertinimas.

Vadovaujantis Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų (LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimas Nr. 343) reikalavimų XV skyriumi "Pastatų, kuriuose laikomi ūkiniai gyvūnai, su esančiais prie jų mėšlo ir srutų kaupimo įrenginiais arba be jų, sanitarinės apsaugos zonos", planuojamam objektui sanitarinės zonos nenustatomos, kadangi planuojamame objekte numatomų laikyti sutartinių gyvulių (broilerių, vištų) skaičius (SG) neviršija 300 vnt.

Kultūros paveldas ir kitos saugomos teritorijos

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

Planuojamos ūkinės veiklos teritorijoje kultūros paveldo objektų nėra. Artimiausi objektai, įtraukti į kultūros paveldo sąrašą, yra apie 3 km į šiaurės rytus esantis - Spirakių kapinynas (unikalus numeris 2013). Nagrinėjamos teritorijos padėtis nekilnojamųjų kultūros paveldo vertybių atžvilgiu pateikta ištraukoje iš Joniškio rajono kultūros paveldo tinklų schemeje.

Artimiausia saugoma gamtinė teritorija - Vilkijos hidrografinis draustinis, vakarų kryptimi nutolęs maždaug 2,8 km atstumu. Draustinio paskirtis - išsaugoti beslėnę, vidutiniškai vingiuotą Vilkijos upelio atkarpą.

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

Teritorijos statusas ir atitiktis Joniškio rajono bendriesiems planams

Rengiant detalųjį planą, buvo įvertinti Joniškio rajono bendrojo plano sprendiniai (VGTU TPMI, patvirtintas Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2008 m. balandžio 10 d. sprendimu Nr. T-61). Detaliojo plano sudėtyje pridedamos bendrųjų planų sprendinių ištraukos.

Joniškio rajono bendrojo plano sprendiniuose planuojama teritorija pažymėta kaip „Intensyvaus žemės ūkio su prioritetine augalininkystės - gyvulininkystės specializacijos zona" (III – LGa-g). Šiose teritorijose dėl vertingų dirvožemių ir nerūgščių dirvų ši teritorija tinkamiausia naudoti pagal tradiciškai vystomą ūkių specializaciją.

Projekto vadovas
Juozas Bučius
2013 m. 08 mėn. 16

KOPIJATIKRA

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 šalinimo sistemos numatomos vietinės.

Vandens tiekimas numatomas iš esamo artezinio gręžinio Nr. Nr.22278 (4295), koordinatės x-465909, y-6243803. Vietą ir preliminarią trasą žr. brėžiniuose - grafinėje dalyje.

Buitines nuotekas (iš buitinių patalpų) numatoma kaupti sertifikuotame buitinių nuotėkų kaupimo rezervuare, o sukauptus tam tikrą jų kiekį, išvežti į centralizuotus valymo įrenginius. Tiksliai buitinių nuotėkų kaupimo rezervuaro vieta nustatomos techninio projekto stadijoje, parengus gamybinės teritorijos technologinį planą.

Šalia įvažiavimo į sklypą (ar kitose vietose pagal parengtą gamybinės teritorijos technologinį planą, techninio projekto stadijoje) numatomos buitinių atliekų konteinerių aikštelės, iš kurių atliekų išvežimas būtų organizuojamas atskira tvarka sudarius su tokias paslaugas teikiančia įmone.

Elektra ir elektroniniai ryšiai, jų tiekimas

Elektros tinklai planuojami vadovaujantis planavimo sąlygomis Nr. TS-44830-13-0242, išduotomis 2013 m. balandžio 16 d.

Planuojamą žemės sklypą numatoma elektrifikuoti iš esamos transformatorinės pastotės, esančios kitoje kelio pusėje. Vietą ir preliminarią trasą žr. brėžiniuose - grafinėje dalyje.

Teritorijoje esančiai orinei el. linijai nustatomos apsaugos zonos. Dalį AB "Lesto" priklausančią orinę el. liniją (tarp atramų Nr. 600/5, 800/5 ir 800/7), parengus atskirą techninį projektą, numatoma naikinti.

Dujotiekių tinklai

Teritorijos dujofikuoti nenumatoma, kadangi planuojamoje teritorijoje dujotiekių tinklų nėra.

Melioracijos sistemos

Vadovaujantis Joniškio rajono savivaldybės administracijos žemės ūkio skyriaus planavimo sąlygomis Nr. (28.24)19-93, planuojamuose sklypuose yra valstybei priklausančių melioracijos statinių.

Pagal MTR1.12.01:2008 "Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklių" VIII skyriaus 53 punktu, valstybei nuosavybės teise priklausantiems ir bendro naudojimo drenažo rinktuvams nustatoma po 15 m š abipuses nuo rinktuvo ašinės linijos apsauginė juosta, kurioje draudžiama statyti statinius, sodinti medžius ir krūmus, o galimiems tašos šaltiniams (fermoms, mėšlidėms ir kt.) - 20 m į abi puses apsauginė juosta. Tiksliai nustačius (atsikalus) drenažo rinktuvo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės melioracijos specialistais, statinius galima statyti arčiau, bet ne mažiau kaip 5 m atstumu nuo drenažo rinktuvo.

Panaujami žemės sklypai:

Esami žemės sklypai (kadastriniai Nr. 4780/0008:346 ir 4780/0008:167) apjungiami į vieną žemės sklypą, jam nustatant jam naudojimo būdą specializuotų sodininkystės, gėlininkystės, šiltnamių, medelynų ir kitų specializuotų ūkių, ir naudojimo pobūdį - specializuotų augalininkystės ir gyvulininkystės ūkių.

Esamas sklypas Nr. a, kad Nr. 4780/0008:346 (plotas 3.3575 ha):

- pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio (Z).
- žemės naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai (Z4)

Esamas sklypas Nr. b, kad. Nr. 4780/0008:167 (plotas 0.9300 ha):

- pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio (Z).
- žemės naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai (Z4)

KOPIJA TIKRA

Projekto autorius
Juozas Bučius
2015 m. 08 mėn. 16 d.

Apjungiamas žemės sklypas Nr. 01 (a+b) (plotas 4.2875 ha):

- pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio (Z).
- žemės naudojimo būdas – specializuotų sodininkystės, gėlininkystės, šiltnamių, medelynų ir kitų specializuotų ūkių (Z2).
- žemės naudojimo pobūdis – specializuotų augalininkystės ar gyvulininkystės ūkių (Z2.2). Žemės sklypai, kuriuos naudoja ūkiai, specializuoti tam tikros rūšies augalininkystės ar gyvulininkystės produkcijos gamybai ir ne mažiau kaip 50 proc. visos jų gaminamos prekinės produkcijos sudaro specializacijos krypties produkcija.
- 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 Šaltinio gatvės. 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". Teritorijoje yra numatomas paukštininkystės ūkis. Kadangi šiuo metu nėra parengtas techninis projektas ir darbo vietų ir plotų skaičius nėra žinomas, vietų skaičius ir išdėstymas būtų sprendžiamas techninio projekto stadijoje, su sąlyga, kad automobilių parkavimas numatomas sklypo viduje, laisvoje nuo pastatų zonoje. Automobilių parkavimo zonos neišskiriamos.
- pagal žemės sklypo būdą ir pobūdį (žemės ūkio paskirties sklypai), numatoma sklypų dalis, skirta želdynams – ne nėra reglamentuojama. 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“.
- 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“.

Planavimo organizatorius:

Alsių žemės ūkio bendrovės
Direktorius Romualdas Čižas



Projekto vadovas

Juozas Bučius
(kv. atestato Nr.13770)

Projekto vadovas
Juozas Bučius
2013 m. 08 mėn. 16 d.

KOPIJA TIKRA