

Žemės sklypo Jonišio raj. sav., Satkūnų sen., Satkūnų km., Sidabros g. 1B, detaliojo plano AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliojo plano rengimo pagrindas:

1. Jonišio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2013 m. balandžio 19 d. įsakymas Nr. A-373 „Dėl detaliojo plano rengimo ir planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo.
2. 2013 m. balandžio 26 d. sutartis Nr.(3.45) A8-4 „Dėl detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo.
3. Planavimo sąlygų sąvadas detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. (29.18)-SDS-21 (2013 m. gegužės 17 d.).

Detaliojo plano organizatorius:

UAB "Jenergija", įm. k. 302850299, Draugystės g. 1, Pakirkšnio km., Radviliškio raj. sav., tel. 8 612 05238, direktorius - Nikolaj Martyniuk, įgaliotas asmuo - Paulius Babrauskas (įgaliojimas Nr. [G130214]).

Detaliojo plano užsakovas:

UAB "Jenergija", įm. k. 302850299, Draugystės g. 1, Pakirkšnio km., Radviliškio raj. sav., tel. 8 612 05238, direktorius - Nikolaj Martyniuk, įgaliotas asmuo - Paulius Babrauskas (įgaliojimas Nr. [G130214]).

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 (kv. atestato Nr. A1959).

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 Sidabros g. 1B, Satkūnų kaime, Satkūnų seniūnijoje, Jonišio rajono savivaldybėje, žemės sklypo kadastrinis Nr. yra 4777/0003:66 Satkūnų k.v., jo plotas yra 8.5708 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: žemės sklypo Jonišio raj. sav., Satkūnų sen., Satkūnų k., Sidabros g. 1B (kad. Nr. 4777/0003:66 Satkūnų k.v.), padalijimas į du sklypus: atidalinto sklypo (apie 2 ha) pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimas iš žemės ūkio į kitą (naudojimo būdas - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, pobūdis - pramonės ir sandėliavimo (monių statybos); statybos, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimų nustatymas numatant biodujų jėgainės statybą.

Situacijos analizė ir bendroji apžvalga

Detaliojo plano projektas rengiamas planavimo organizatoriaus UAB "Jenergija" užsakymu pagal išduotą planavimo sąlygų sąvadą ir užduotį bei inžinerinių tinklų technines sąlygas.

Planuojama teritorija yra Sidabros g. 1B, Satkūnų kaime, Satkūnų seniūnijoje, Jonišio rajono savivaldybėje, žemės sklypo kadastrinis Nr. yra 4777/0003:66 Satkūnų k.v., jo plotas yra 8.5708 ha. Ji nutolusi nuo Jonišio miesto apie 2 km. Planuojama teritorija patenka UAB „Kepalių bekonas“ kompleksui nustatytą 1000 m sanitarinę apsaugos zoną.

Esamas žemės sklypas padalijamas į du atskirus žemės sklypus, kurių vienas liktų žemės ūkio paskirties, o kitas būtų kitos paskirties su pramonės ir sandėliavimo naudojimo būdu. Pastarajame yra numatoma statyti biodujų jėgainę. UAB „Jenergija“ planuoja statyti iki 1 MW galios kogeneracinę biodujų

jėgainę, kuri energijai gaminti naudos biodujas, išgautas iš žaliosios masės ir UAB „Kepalių bekonas“ kiaulių komplekse susidarančio mėšlo.

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. Sidabros g. 1, Satkūnų kaimas, Satkūnų seniūnija, Joniškio rajono savivaldybė, kad. Nr. 4777/0003:6 Satkūnų k.v., Lietuvos Respublika (sudaryta nuomos sutartis „UAB "Kepalių bekonas“).
2. Bariūnų kaimas, Saugėlaukio seniūnija, Joniškio rajono savivaldybė, kad Nr. 4777/0003:62 Bariūnų k.v., Aleksas Vaitkus.

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

UAB „Jenergija“ planuojama ūkinė veikla įrašyta į LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (Žin., 1996, Nr. 82-1965; 2011, Nr. 77-3720) 2 priedo 11.15 punktą (Pramonės objektų valdų plėtimas (kai plečiamas didesnis kaip 0,5 ha plotas), todėl šiai planuojamai ūkinei veiklai turi būti atlikta atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo nuostatomis, prieš pradėdant detaliojo plano rengimo procedūras, buvo atliktos poveikio aplinkai vertinimo būtinumo atrankos procedūros (UAB "COWI Lietuva", Ukmergės g. 369A, Vilnius, tel. 8 52 107 610).

Atsižvelgiant į Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerijos Šiaulių regiono aplinkos apsaugos departamento 2013 m. kovo 12 d. "Atrankos išvada dėl biodujų jėgainės poveikio aplinkai vertinimo" Nr. (4)SR-S-591(7.1), poveikio aplinkai vertinimas neprivalomas.

Kultūros paveldas ir kitos saugomos teritorijos

Planuojamoje teritorijoje ar šalia jos nėra kultūros paveldo ar kitokių vertybių, jokia plėtra ir sprendiniai, galintys įtakoti nekilnojamas 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 600 m į pietryčius esančios Joniškio miesto senosios žydų kapinės (unikalus numeris 20668) ir apie 1,0 km į šiaurės vakarus, Viganės miške, esantys Partizanų kapai (unikalus numeris 22569). Nagrinėjamos teritorijos padėtis nekilnojamųjų kultūros paveldo vertybių atžvilgiu pateikta ištraukoje iš Joniškio rajono kultūros paveldo tinklų schemeje.

Artimiausia saugoma gamtinė teritorija - Satkūnų botaninis draustinis (106,7 ha) šiaurės-vakarų kryptimi nutolusi maždaug 1,8 km atstumu. Draustinis įkurtas 1998 metais, jo paskirtis - išsaugoti uosynų kaitą ir retųjų rūšių augalus.

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 „Perspektyvių gyvenamųjų vietovių įtakos zona (I – Užg). Šiose teritorijose galimas pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimas iš žemės ūkio paskirties ir miškų ūkio paskirties (IV grupės miškuose) į kitą paskirtį.

Rengiant detalųjį 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 sistema numatoma iš UAB "Kepalių bekonas" komplekso. Buitinių nuotėkų įrengiant vietinį valymo įrenginį.

Elektra ir elektroniniai ryšiai, jų tiekimas

Prisijungimas prie esamų elektros tinklų ir pagamintos elektros energijos realizavimas vyks per naujai įrengtą transformatorinę šalia projektuojamos jėgainės, prijungiant prie esamų AB „Lesto“ tinklų. Teritorijoje praeina aukštos įtampos el. linija, kuriai nustatomos apsaugos zonos ir jose nevykdoma jokia veikla, nenumatomi statiniai ar pastatai. Dalis 10 kV el. linijų yra kabeliuojama, jas iškeliant.

Dujotiekio 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)19-90, planuojamuose sklypuose valstybei priklausančių melioracijos statinių nėra.

Panuojami žemės sklypai:

Esamas žemės sklypas Sidabros g. 1B, Satkūnų kaimas, Satkūnų seniūnija, Joniškio rajono savivaldybė (kad. Nr. 4777/0003:66 Satkūnų k.v.) yra padalijamas į du atskirus žemės sklypus:

Esamas sklypas Nr. a (plotas 8.5708 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.

Formuojamas žemės sklypas Nr. 01 (plotas 2.0000 ha):

- pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- žemės naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P);
- žemės 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 servitutiniu keliu per UAB "Kepalių bekonas" priklausantį žemės sklypą Sidabros g. 1, Satkūnų km., Satkūnų sen., Joniškio raj. sav. (kad. Nr. 4777/0003:6). Servitutai žemės sklypams sudaromi administraciniu aktu. 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 numatoma statyti biodujų jėgainę, kurioje dirbančiųjų bus minimalus skaičius. Vadovaujantis minėto statybos techninio reglamento nuostatais: amatų ir pramonės įmonės: 1 vieta kiekvienai 60 m² darbo patalpų ploto. 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 (pramonės įmonių statybos sklypai), numatoma sklypų dalis, skirta želdynams – ne mažesnė 20% (atitinkamai sklypo Nr. 01 dalis ~4000 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“.
- 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“.

Formuojamas žemės sklypas Nr. 02

- 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. 02 numatomas servitutiniu keliu per UAB "Kepalių bekonas" priklausantį žemės sklypą Sidabros g. 1, Satkūnų km., Satkūnų sen., Jonišio raj. sav. (kad. Nr. 4777/0003:6). Servitutai žemės sklypams sudaromi administraciniu aktu. 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 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.
- 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:

UAB "Jenergija" direktorius
(ar jo įgaliotas asmuo)

Projektų vadovas
Paulius Babrauskas

Projekto vadovas

Juozas Bučius
(kv. atestato Nr.13770)