

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Žemės sklypo Žagarėje, prie Parko gatvės, suformavimo detalusis planas

JURIDINIAI DUOMENYS

Planuojama teritorija yra Joniškio r. sav., Žagarėje, prie Parko gatvės.

Sklypas formuojamas laisvoje valstybinėje žemėje. Teritorijoje nekilnojamųjų daiktų įregistruota nėra.

Detalusis planas rengiamas remiantis Joniškio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2013 m. gegužės mėn. 15 d. įsakymu Nr. A-513 bei Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus 2013-08-26 išduotu planavimo sąlygų sąvadu detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. (29.18)-SDS-35. Detalusis planas rengiamas, derinamas ir viešai svarstomas bendrąja tvarka.

DOKUMENTO PAVADINIMAS: kitos paskirties žemės sklypo Žagarėje, prie Parko gatvės, suformavimo detalusis planas.

PLANO RENGIMO TIKSLAS: suformuoti kitos – inžinerinės infrastruktūros teritorijos paskirties žemės sklypą (vandens gerinimo įrenginiams statyti) laisvoje valstybinėje žemėje, nustatyti statybos, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo parametrus.

ESAMA BŪKLĖ

Planuojama teritorija yra Joniškio r. sav., Žagarėje, Žagarės miesto kadastrinėje vietovėje. Sklypas formuojamas valstybinėje žemėje. Įregistruotų nekilnojamųjų daiktų teritorijoje nėra. Formuojamas sklypas patenka į Žagarės regioninio parko ribas. Tačiau planuojamoje teritorijoje saugomų kultūros vertybių ar Natura 2000 teritorijų nėra.

Formuojamas sklypas ribojasi su įregistruotu žemės sklypu, kurio kad. Nr. 4793/0305:2 (F. Vaitkaus g. 1), nuosavybės teise priklausančiu Stefai Vaitkienei, laisva valstybine žeme ir Parko gatve. Kitoje Parko gatvės pusėje prasideda Žagarės miesto istorinė dalis (17127).

SPRENDINIAI

Detalioju planu yra formuojamas žemės sklypas Žagarėje, prie Parko gatvės, vandens išgavimo įrenginiams statyti. Sklypui nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdai – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) – žemės sklypai, skirti susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams ir vandenvietėms. Sklype numatoma vandens gerinimo įrenginių statyba.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka šiuo metu rengiamo Žagarės miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius. Teritorija, kurioje formuojamas sklypas, numatyta kaip neužstatoma teritorija vandenvietėms įrengti. Formuojamas sklypas į Žagarės dvaro apsaugos zonas nepatenka, tačiau yra Žagarės regioninio parko ribose.

Sklypas formuojamas įvertinus reikiamą artezinių vandens gręžinių kiekį ir jų išdėstymą. Formuojamo žemės sklypo ribos tarp taškų Nr.5-7 sutampa su Nekilnojamojo turto registre įregistruoto žemės sklypo F.Vaitkaus g. 1 (kad.Nr.4793/0305:2) ribomis. Šiaurės rytų pusėje formuojamo sklypo riba tarp taškų Nr.1-2 sutampa su perspektyvinės D2 kategorijos Parko gatvės raudonosiomis linijomis (tarp raudonųjų linijų 15 m).

Sklypas formuojamas laisvoje valstybinėje žemėje, sklypo plotas – 13463 m². Statant vandens bokštą, jo aukštis leidžiamas iki 30 m. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos žemės sklype: nacionaliniai ir regioniniai parkai (XXXIV).

Statybos zona atitaukta nuo sklypo ribų per 4 m. Detaliajame plane nurodytos statinių ir įrenginių vietos gali būti tikslinamos ir detalizuojamos rengiant techninius projektus, kurie turi būti nustatyta tvarka suderinti ir kuriais vadovaujantis išduodami statybą leidžiantys dokumentai. Techniniai projektai turi neprieštarauti galiojantiems įstatymams ir kitiems teisės aktams.

Patekimas į sklypą planuojamas iš Žagarės miesto teritorijos bendrajame plane numatytos D2 kategorijos Parko gatvės (tarp raudonųjų linijų 15 m).

Planuojamame sklype numatoma vandens bokšto, gręžinių, rezervuarų ir kitų inžinerinių tinklų bei statinių, susijusių su vandens išgavimu bei tiekimu statyba. Gręžiniams nustatomos trys apsaugos zonos: griežto režimo I-oji apsaugos zona (10 m pl.), vandenvietės SAZ II juosta bei vandenvietės SAZ III juosta. Griežto režimo I-oji apsaugos zona neturi išeiti iš formuojamo sklypo ribų. Švaraus vandens rezervuarui nustatoma 30 m apsaugos zona, vandens gerinimo įrenginių apsaugos zona – 15 m, o vandens bokšto – 10 m, kurios neturi išeiti iš sklypo ribų, priešingu atveju techninio projekto rengimo metu turi būti gauti gretimų sklypų savininkų ir naudotojų sutikimai raštu.

Planuojamame sklype statant vandens bokštą, jo aukštis galimas iki 30 m. Eksploatuojant vandens bokštą, vietoje švaraus vandens rezervuaro, būtų mažesnės išlaidos, nes nereikėtų antrojo pakėlimo siurblių, dingus elektros energijai, būtų užtikrintas vandens tiekimas gyventojams, nereikėtų statyti elektros generatoriaus.

Formuojamas sklypas patenka į Žagarės regioninio parko urbanistinių draustinį, gyvenamojo prioriteto zoną. Žagarės regioninio parko tvarkymo plane nurodomos gyvenamųjų vietovių ir infrastruktūros plėtros kryptys: 23. Pagrindinis gyvenamųjų vietovių ir infrastruktūros plėtros Žagarės regioniniame parke principas – kompaktiškų miestų, miestelių ir kaimų ir infrastruktūros tobulinimas, siekiant geriau patenkinti vietos gyventojų ir lankytojų reikmes. 24. Skatinama įrengti šiuolaikinę technologijos lygį atitinkančius inžinerinius tinklus Žagarės mieste ir Juodeikių kaime. Rengiamu detaliuoju planu formuojamas sklypas vandens gerinimo įrenginiams statyti, todėl kuo puikiau atitinka šias kryptis.

Planuojamas vandenvietės pajėgumas – 840 m³/para, t.y. apie 306000 m³/metus. Vandens gręžinių vietos ir SAZ nustatytos atlikus prognozinę analizę (pridedama). Gręžinių vietos gali keistis techninio projekto rengimo metu. SAZ įvertinimas turi būti tikslinamas išgręžus gręžinius. Vandenviečių apsaugos juostose draudžiama veikla nustatyta LR Vyriausybės nutarime Nr.343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ XX p. „Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos“.

Pirmoje (griežtojo režimo) vandenviečių juostoje draudžiama: vykdyti statybos darbus, nesusijusius su vandens tiekimo įrenginių rekonstravimu, statyti pagalbinius pastatus, nesusijusius su vandens tiekimu; statyti gyvenamuosius ir visuomeninius pastatus, gyventi žmonėms; tiesti vamzdynus, nesusijusius su vandens tiekimu; išleisti nutekamuosius vandenį į atvirą telkinį, maudytis, girdyti ir ganyti gyvulius, skalbti, žvejoti, naudoti nuodinguosius chemikalus ir trąšas (organines ir mineralines); plynai kirsti mišką; verstis intensyviaja žemdirbyste.

Antroje vandenviečių juostoje draudžiama: teršti teritoriją buitinėmis, nuodingosiomis, pramoninėmis atliekomis, mėšlu; statyti tepalų, degalų, mineralinių nuodingųjų medžiagų sandėlius, degalines, atliekų rinktuvus, pramoninių atliekų saugyklas ir kitus objektus, kurie gali chemiškai užteršti požeminius ir atvirus vandens telkinius; steigti kapines, užkasti kritusius gyvulius, įrengti asenizacijos, filtracijos laukus, mėšlo saugyklas, siloso tranšėjas, statyti gyvulininkystės ir paukštininkystės įmones bei kitus objektus, kurie gali bakteriologiškai užteršti požeminius vandens telkinius; naudoti trąšas (organines ir mineralines) ir nuodinguosius chemikalus; imti iš upės dugno smėlį, gilinti dugną; ganyti gyvulių bandą (išskyrus pavienius gyvulius) 300 metrų pločio pakrantės zonoje.

Trečiojoje vandenviečių juostoje draudžiama: statyti mineralinių trąšų, nuodingųjų medžiagų, degalinių ir tepalų sandėlius, įrengti nuodingųjų atliekų saugojimo aikšteles, sąvartynus; naudoti chemikalus, kurie gali sąlygoti vandenvietės cheminę taršą.

Inžineriniai tinklai turi būti jungiami prie esamų miesto inžinerinių tinklų. Parko gatvėje yra nutiesti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai, taip pat ryšių linija. Elektros prisijungimas – pagal AB „Lesto“ išduotas planavimo sąlygas. Elektros prijungimui numatoma ant formuojamo sklypo ribos statyti komercinę apskaitos spintą (KAS), kuri 0,4 kV elektros kabeliu prijungiama nuo KT Žg-316 (žiūr.brėž.SP-3). Visi inžinerinės infrastruktūros sprendiniai bus tikslinami techninio projekto rengimo metu. Rengiant inžinerinių tinklų techninį projektą turi būti iš naujo gautos techninės sąlygos projektavimui iš tinklus eksploatuojančių organizacijų bei kitų institucijų.

Nutiesus naujus inžinerinius tinklus, turi būti nustatyti ir į sklypo registro dokumentus įrašyti apribojimai nuo jų. Apribojimų plotai nustatomi geodezinių matavimų metu. Rengiant techninį projektą ir nustačius, kad tinklai bus tiesiami per kitus nuosavybės teise valdomus ar nuomojamus žemės sklypus, įstatymų nustatyta tvarka būtina gauti tų sklypų savininkų ar nuomininkų sutikimus.

SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Detaliojo plano sprendiniai neigiamų socialinių, ekonominių pasekmių ar žalingo poveikio neturės. Jie taip pat nepažeis trečiųjų asmenų interesų. Planuojama veikla atitinka Žagarės miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius.

Formuojamas sklypas patenka į Žagarės regioninį parką, tačiau planuojamoje teritorijoje nei kultūros paveldo objektų, nei Natura 2000 teritorijų nėra. Įrengus vandens gerinimo įrenginius, būtų saugoma gamta, efektyviai ir tausojančiai naudojami požeminio vandens ištekliai, taip pat būtų daromas teigiamas poveikis žmonių sveikatai ir gerovei.

Planavimo organizatorius

Projekto vadovas

Jonškio rajono savivaldybės administracijos
direktorius

Aivaras Rudnickas

Dalius Šarakauskas