



AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ŽEMĖS SKLYPO SODŲ G. 1, ZINIŪNŲ K., JONIŠKIO SEN., JONIŠKIO R. SAV. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO

BENDRIEJI DUOMENYS

1. Planuojama teritorija – Joniškio r. sav. Joniškio sen., Ziniūnų k., Sodų g. 1.
2. Planavimo uždaviniai – koreguoti žemės sklypo Sodų g. 1 detaliojo plano sprendinius.
3. Teritorijų planavimo dokumento tikslai – koreguoti žemės sklypo Sodų g. 1 detaliojo plano sprendinius, pakeičiant žemės sklypo (kadastrinis Nr. 4790/0002:115, Ziniūnų k.v.), adresu: Joniškio r. sav., Joniškio sen., Ziniūnų k., Sodų g. 1) statybos zoną, statybos ribą, statybos liniją, vadovaujantis TP įstatymo 28 straipsnio 8 dalimi .
3. Planuojamos teritorijos plotas „brutto“ – 2,4594 ha.
4. Planuojamas žemės sklypo plotas „netto“ – 24594 m².
5. Planuojamų sklypų skaičius – 1 vnt.
6. Užstatymo aukštingumas (metrais) h_{max} – 8,50 m.
7. Planuojamos žemės naudojimo tikslinė paskirtis, naudojimo būdas
– kitos paskirties žemė (Erdvinio objekto kodas – KT), naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (Erdvinio objekto kodas – K, skaitinis kodas – 317).
8. Detaliojo plano rengimo, visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimas, priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo, tvarka: *neatliekama*, informacija apie priimtą sprendimą skelbiama Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimas, priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatų 43 punkto *nustatyta tvarka*.

atestatas					Kompleksinis teritorijų planavimo dokumentas:		
1727	UAB "STATINIŲ PROJEKTAVIJO BIURAS"				ŽEMĖS SKLYPO SODŲ G. 1 DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS		
atestatas	pareigos	V. pavardė	parašas	data	Objektas: Žemės sklypas (4790/0002:115) Joniškio r.. sav. Ziniūnų k.. Sodų g. 1		
TPV0088	PV	R. PILKAUSKAS		2018.03			
Etapas	Planavimo organizatorius: JONIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS				AIŠKINAMASIS RAŠTAS		Laida
DP	Planavimo iniciatorius: UAB „JONIŠKIO AUDRUVIS“				Indeksas: P/784-DP	Lapas 1	O
							Lapų

BENDROJI DALIS

Planavimo organizatorius – Joniškio rajono savivaldybės administracijos direktorius,
Livonijos g. 4 LT–84124 Joniškis.

Planavimo iniciatorius – UAB „JONIŠKIO AUDRUVIS“

Žemės sklypo savininkas – UAB „JONIŠKIO AUDRUVIS“ ,. į.k. 25753790,
Audronė Petraitienė, gim.1965-08-15.

Projekto rengėjas – UAB „Statinių projektavimo biuras“, J. Zikaro g. 41A LT-35222
Panevėžys.

Detaliojo plano keitimo projektas parengtas dokumentu pagrindu:

1. VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registro centrinių duomenų banko 2017-04-08 išrašu, Registro Nr. 47/21183;
2. Žemės sklypo, kadastro Nr. 4790/0002:115, planu;
3. Inžinerine topografinė nuotrauka 2016 m.

Planavimo procesas laikomas pradėtu, Architektūros ir urbanistikos skyriui išdavus Specialiuosius architektūros reikalavimus paskirties pastato Sodų g. 1 , Ziniūnų k., Joniškio sen, Joniškio r. sav., statybos projektui

ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

Bendra informacija apie planuojamą teritoriją

Nagrinėjama teritorija ir koreguojamas žemės sklypas (4790/0002:115) yra Sodų g.1 Ziniūnų kaimo rytinėje dalyje.Šiaurinėje dalyje yra ūkininko Sigito Petraičio privati valda,vakarinėje dalyje yra Audronės Petraitienės privati valda.Kitur sklypas ribojasi su valstybinio žemės fondo žeme.Pagrindinis priėjimas ir įvažiavimas nuo 210 kelio.

Nagrinėjamoje teritorijoje šalia žemės sklypo yra šie inžineriniai tinklai: ryšių, elektros, šalto vandens tiekimo bei buitinių nuotekų tvarkymo ir paviršinių (lietaus) nuotekų surinkimo tinklai.

Teritorijoje atmosferos, dirvožemio užteršimo šaltinių, paveldo ir gamtos paminklų nėra.Teritorijoje yra melioracijos tinklai.

Žemės sklype auga saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miško ūkio paskirties žemėje.

Sklype yra paviršinio vandens apsaugos zonos ir juostoas, vandens telkiniai.

Žemės sklypo paviršiaus praktiškai lygus, altitudės 56,52÷ 56,62.

Informacija apie planuojamą teritoriją (koreguojamą žemės sklypą)

Koreguojamas žemės sklypas		
1	Žemės sklypo adresas	Sodų g. 1, Ziniūnų k., Joniškio sen., Joniškio r. sav.
2	Unikalus daikto numeris	4790-0002-0115
3	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	4790/0002:115, Joniškio m. k.v.
4	Bendras žemės sklypo plotas	2.4594 ha
5	Matavimų tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus
5	Paskirtis	Kitos paskirties žemė
6	Naudojimo būdas	komercinės paskirties objektų teritorijos, plotas – 24594 m ²
7	Statiniai	Nėra
8	Nuosavybė	UAB „JONIŠKIO AUDRUVIS ”
9	Valstybinės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė	Įrašų nėra.
10	Kitos daiktinės teisės	Įrašų nėra.
11	Juridiniai faktai	Įrašų nėra.
12	Žymos	Įrašų nėra.
13	Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos	<p>XLIX. Vandentiekio , lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos, plotas 0,0714 ha;</p> <p>XXIX.Paviršinio vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos,plotas-0,1178 ha;</p> <p>XXIX.Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos., plotas 0,1178 ha;</p> <p>XXVII. Vandens telkiniai, plotas 0,2329ha;</p> <p>XXVII. Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, plotas-0,1474 ha;</p> <p>XXI.Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai, plotas-1,9598ha;</p> <p>VI.Elektros linijų apsaugos zonos,plotas-0,0258ha;</p> <p>II.Kelių apsaugos zonos, plotas-0,7971ha;</p> <p>I.Ryšių apsaugos zonos, plotas-0,0095ha.</p>

Koreguojamo žemės sklypo gretimybės

Šiaurinėje dalyje yra ūkininko Sigito Petraičio privati valda, vakarinėje dalyje yra Audronės Petraitenės privati valda. Kitur sklypas ribojasi su valstybinio žemės fondo žeme. Pagrindinis priėjimas ir įvažiavimas nuo 210 kelio.

Planuojamos teritorijos ryšys su galiojančiais aukštesnio lygmens kompleksinio ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentais.

1. Ištraukos iš teritorijų planavimo dokumentų

1.1. Pagal Joniškio rajono bendrąjį planą, patvirtinta Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2008 m. balandžio 10 d. sprendimu Nr. T-61, nagrinėjama teritorija ir koreguojamas žemės sklypas (4790/0002:115 Ziniūnų k.v.), adresu: Joniškio r. sav. Ziniūnų k. Sodų g. 1 yra Ziniūnų kaimo rytinėje dalyje. Sklypy yra kelių apsaugos zonos ir elektros apsaugos zonos.



KOREGUOJAMO DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Teritorijos tvarkymas ir naudojimas

Koreguojamo žemės sklypo Sodų g. 1 Ziniūnų kaime pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, žemės naudojimo būdas ir statybos reglamentai, vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013-12-11 įsakymu Nr. 3D-830/D1-920 „Dėl žemės naudojimo būdų turinio“, naudojimas patikslinamas ir nustatomas sekančiai:

Konkretus teritorijos naudojimo tipas NAUD_TIP – inžinerinės infrastruktūros teritorija (TI)

Žemės sklypui Nr. 1, plotas – 24594 m²:

- žemės paskirtis PAGR_PASK – kitos paskirties žemė (Erdvinio objekto kodas – KT)
- naudojimo būdas NAUD_BUD – komercinės paskirties objektų teritorijos (Erdvinio objekto kodas – K, skaitinis kodas – 317). Tai žemės sklypai, skirti viešbučių paskirties pastatams, administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams) pastatams; *prekybos paskirties pastatams; paslaugų paskirties pastatams; maitinimo paskirties pastatams ir sporto paskirties pastatams.*

Pastabos:

- *nustatyta žemės sklypo naudojimo paskirtis, būdas atitinka Joniškio rajono savivaldybės bendrojo plano sprendinius,*

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ žemės sklype numatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, kurios nurodytos „*Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje*“.

Architektūriniai reikalavimai

Koreguojant žemės sklypo Sodų g. 1 detaliojo plano sprendinius, pakeičiant suformuotam žemės sklypui Nr. 1 (kadastrinis Nr. 4790/0002:0115, Ziniūnų. k.v.), adresu: Joniškio r. sav. Ziniūnų k., Sodų g. 1) statybos zoną, statybos ribą, statybos liniją, buvo atsižvelgta į Joniškio rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą (2008-04-10 patvirtintas Joniškio rajono savivaldybės Tarybos sprendimu Nr. T-61), esamą užstatymą, teritorijos planinę struktūrą bei susisiekimo ir inžinerinius tinklus. Koreguojamas žemės sklypas patenka į inžinerinės infrastruktūros teritorija (TI), kurioje galimos pagrindinės kitos paskirties/naudojimo būdai (pramonės ir sandėliavimo objektų, komercinės paskirties objektų, inžinerinės infrastruktūros, rekreacinės bei bendro naudojimo) teritorijos, kur

maksimalus leistinas užstatymo intensyvumas (UI) $u_{\max} = 1.3$, o pastatų maksimalus aukštingumas $h_{\max} = 8.5$.

Pagal parengtą detalų planą, projektuojamų pastatų aukštis šiame žemės sklype negali viršyti 8.50 m. Projektuojamo kitos paskirties statinio (sporto paskirties pastato) aukštis – 6.00 m. Užstatymo tipas – atskirai stovintys pastatai. Įvažiavimas ir išvažiavimas – nuo kelio 210.

Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius prie įvairios paskirties statinių nustatomas pagal XIII skyriaus. Automobilių stovėjimo reglamentavimas, 107 punktą, vadovaujantis 30 lentele:

Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus stovėjimo vietų skaičius
12.	Sporto paskirties pastatai	0 vietų

*Naujai įrengiamose stovėjimo aikštelėse numatyti įkrovimo įrangą elektromobiliams.

Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sprendžiamos techninio projekto rengimo metu, patvirtinus projektuojamo pastato rodiklius.

Koreguojamame žemės sklype, vadovaujantis STR 2.02.07:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ visuomeninės paskirties statinių iki 8,5 m aukščio išlaikomi ne mažesnis kaip 3 (trys) metrai nuo gretimų žemės sklypų ribų. Aukštesniems statiniams atstumas didinamas 0.5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu, kai:

leistinas (paskirtis: kitos(sporto) paskirties statinio aukštingumas H_{\max} (1÷2 aukštų, ~ 3÷8.5 metrų), leistinas užstatymo tankumas UT_{\max} (≤ 0.53 %, ~ 516 m²).

– užstatymo tipas UZST_TIP: atskirai stovintys pastatai (ap),

Konkrečios statomų statinių vietos turėtų būti nustatomos (tikslinamos) techninių projektų sprendiniais, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų, inžinerinių tinklų ir įrenginių, vadovaujantis galiojančiais normatyviniais dokumentais. Statiniai turi būti išdėstomi žemės sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų interesai.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos“ aprašu su vėlesniais pakeitimais komercinės paskirties objektų teritorijos priklausomųjų želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, norma (plotas) procentas nuo viso žemės sklypo ploto:

– kitiems pastatams komercinės paskirties objektų teritorijų žemės sklypams – 10%;

Koreguojamame žemės sklype, augs įvairių rūšių želdiniai.

Detaliojo plano sprendiniuose, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimo Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo

saugotiniems” 3.6. p. nuostata priskiriami saugotiniems, todėl jiems nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir apribojimai. Koreguojamame žemės sklype, augantys įvairių rūšių želdiniai maksimaliai išsaugomi, kertami, persodinami ar kitaip šalinami tik tie kurie trukdo kitos paskirties statinių ir jiems eksploatuoti reikalingų inžinerinių tinklų statyboms ar patenka į esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonas.

Jei saugotini želdiniai trukdo kitos paskirties statinių (automobilių savitarnos plovyklos stoginės) statybai ir jų eksploatacijai reikalingų inžinerinių tinklų statyboms – jų kirtimo, persodinimo ar kitokio šalinimo tvarką reglamentuoja Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. sausio 31 d. įsakymo Nr. D1-87 „Dėl Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atvejų, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos” aprašo nuostatos.

Pertvarkytą (koreguotą) komercinės paskirties objektų teritorijos valdą galima aptverti (įvertinant STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai”) tvora.

Gaisrinė sauga

Vadovaujantis „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti” keliamais gaisrinės saugos reikalavimais, išlaikomi minimalius priešgaisriniai atstumai 6 (šeši metrai) nuo planuojamame žemės galimos statomų statinių zonos (pastatų, kai pastato atsparumas ugniai I laipsnis). Rengiant pastatų ir kitų statinių techninius projektus, pastatų ugniatsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų norminių dokumentų reikalavimų. Techniniuose statinių projektuose turi būti skaičiavimais ir norminių dokumentų reikalavimais pagrįsti sprendimai dėl vidaus priešgaisrinės sistemos įrengimo.

Prie galimas statomų statinių zonos gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiavimas užtikrinamas nuo esamo 210 kelio iki gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Avarijoms ar stichinėms nelaimėms likviduoti, gaisrams gesinti bus naudojami esami atviri vandens telkiniai.

Susisiekimo infrastruktūra

Detaliojo plano sprendiniai išlaiko Joniškio rajono susisiekimo tinklo struktūrą ir užtikrina tęstinumą bei patekimą, planuojant ir kitas (gretimas) teritorijas.

Susisiekimo sistema išvystyta. Patekimas ir privažiavimas paliekamas esamas nuo 210 kelio. Papildomi sprendiniai neatliekami.

Apsaugos ir ūkinės veiklos sanitarinės apsaugos zonos

Detaliojo plano sprendiniai – (statybos zonos, statybos ribos, statybos linijos) koregavimas, atsižvelgiant į Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992-05-12 nutarimo „Dėl specialiųjų žemės ir

miško naudojimo sąlygų patvirtinimo” ir Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2004-08-19 įsakymo Nr. V-586 reikalavimų nuostatas, pertvarkomas žemės sklypas papildomai nesukuria jokių zonų ar gamybinės (ūkinės) veiklos sanitarinės apsaugos zonų, todėl nepažeidžia leistinų normų, nedaro neigiamo poveikio supančiai aplinkai bei gretimybėms triukšmo, atmosferinės taršos, natūralaus apšvietimo aspektais, todėl atitinka visuomenės sveikatos norminius teisės aktų reikalavimus.

Teritorijos inžinerinė infrastruktūra

Koreguojamo žemės sklypo inžinerinė infrastruktūra išvystyta. Nagrinėjamoje teritorijoje šalia koreguojamo ir žemės sklypo pakloti ryšių, elektros energijos ir vandens tiekimo bei paviršinių ir buitinių nuotekų surinkimo centralizuoti tinklai.

Žemės sklypui galima inžinerinių tinklų plėtra pagal tinklus eksploatuojančių žinybų prisijungimų sąlygų reikalavimus, o įrengtiems bei galimiems tinklams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir apribojimai.

Pastaba:

Konkretus žemės sklypo aprūpinimas inžineriniais tinklais nustatomas statinių techninių projektų sprendiniais.

Sprendinių įgyvendinimo eiliškumas

Realizuojant detaliojo plano sprendinius – vykdant kitos paskirties komercinės paskirties objektų teritorijoje statinių statybą ir eksploataciją, visais atvejais privaloma vadovautis Lietuvos Respublikos normatyviniais statybos dokumentais (STR), kuriuos reglamentuoja *Statybos įstatymas*.

Teritorijų planavimo dokumento rengiamą reglamentuoja:

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas;
- Lietuvos Respublikos žemės įstatymas;
- Lietuvos Respublikos statybos įstatymas;
- Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas;
- Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas;
- Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas;
- Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos įstatymas;
- Lietuvos Respublikos atliekų tvarkymo įstatymas;
- Lietuvos Respublikos želdynų įstatymas;

- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimas Nr. 343 "Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo";
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013-12-14 įsakymas Nr. D1-830/D1-920;
- Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-999;
- Teritorijų planavimo normos, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-7;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-8;
- Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2004-08-12 įsakymas Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“;
- Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“.
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimai.
- STR 2.02.07:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“;

Nustojus galioti rengimo galiojimo dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projekto vadovas (TPV0088)

Raimundas Pilkauskas