

UAB „Geodezijos linija“

Įm. k. 302641399, Buveinės adresas: Tilžės g. 82A, Šiauliai
tel 8 600 22380, El. paštas : info@geoline.lt

Architektė Aldona Adomaitienė

Projekto vadovo atestato Nr. A 751

OBJEKTAS:

Žemės sklypo Joniškio r. sav., Saugėlaukio sen., Bariūnų k., Senoji g. 4,
kad. Nr. 4704/0002:96, detaliojo plano koregavimo projektas

PLANAVIMO INICIATORIUS:

UAB „BALTMĖSA“

STADIJA:

Detalusis planas

1. TERITORIJOS NAUDOJIMO IR TVARKYMO REGLAMENTAI

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai parengti vadovaujantis Joniškio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. rugpjūčio 10 d. įsakymas Nr. A-746 „Dėl detaliojo plano koregavimo organizavimo“, planavimo darbų programa ir išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis. Esamam kitos paskirties žemės sklypui keičiamas žemės sklypo naudojimo būdas iš komercinės paskirties objektų teritorijos į pramonės ir sandėliavimo objektų teritoriją ir nustatomi planuojamos teritorijos naudojimo reglamentai Senoji g. 4, Bariūnų k., Saugėlaukio sen., Joniškio r. sav.

Sklypui Nr. 1 nustatomas teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas:

Sklypo plotas – 6935 m²

Teritorijos naudojimo tipas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija – atitinkantis Joniškio rajono savivaldybės bendrajame plane nustatytą reglamentavimą.

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

Užstatymo reglamentai:

Pastatų aukštis – max 12m, 1-3a, max altitudė 57,00.

Užstatymo tankis - 80%.

Užstatymo intensyvumas – 2,50.

Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių.

Statinių paskirtys – pramonės ir sandėliavimo objektų paskirties pastatai.

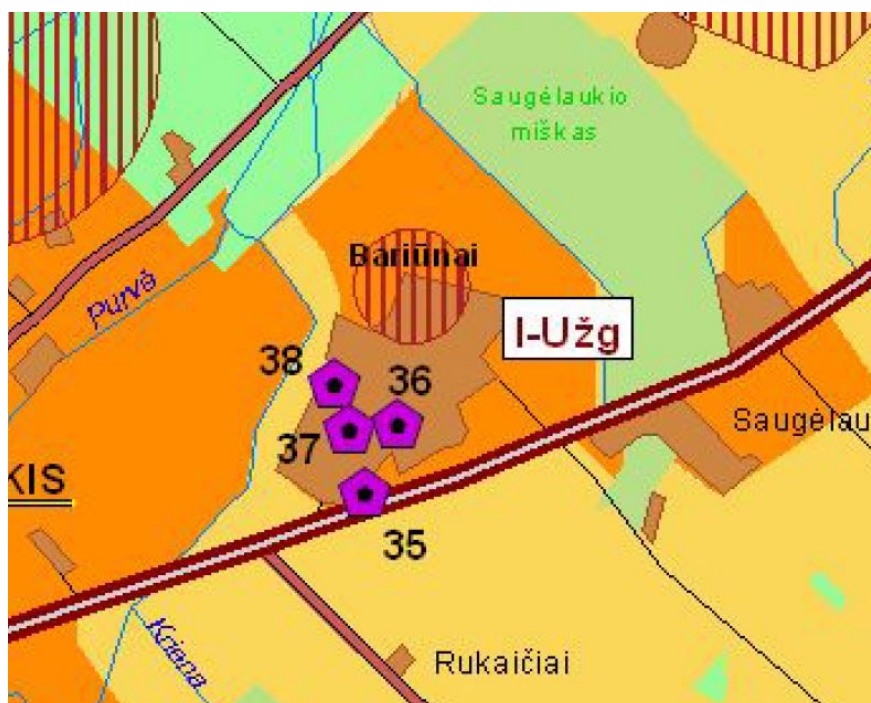
Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto - $\geq 20\%$.

Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

Pagal Joniškio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius, planuojama teritorija patenka į I-Užg zoną – perspektyvių gyvenamųjų vietovių įtakos zoną, kurioje leidžiama žemės ūkio konversija į kitą veiklą, pakeitus pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį į kitą paskirtį (4.2 lentelė Žemės naudojimo funkciniai prioritetai ir veiklos reglamentavimas).

Bendrojo plano sprendiniuose nenagrinėjami atskiri sklypai. Sprendiniuose taikomas polifunkcinio zonavimo metodas, kai teritorija dalinama į zonas pagal naudojimo tipus, išskiriant vyraujančią žemės naudojimo funkciją. I-Užg zonos arealuose prioritetas teikiamas gyvenamųjų vietovių plėtrai ir individualiai statybai, bet galimos ir kitos veiklų rūšys, kurios nedaro neigiamos įtakos prioritetinei sričiai.

Numatoma veikla - maisto gamyba (dešrų, dešrelių, mišrainių ruošimas). Gamybos pajėgumas - ~1 toną per parą. Vadovaujantis Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo Nr. I-1495 pakeitimo įstatymu 2017 m. birželio 27 d. Nr. XIII-529, poveikis aplinkai ir SPAV atlikimas nereikalingas.



Ištrauka iš Joniškio rajono savivaldybės bendrojo plano

Transportiniai sprendiniai:

Detaliojo plano koregavimo transportiniai sprendiniai parengti vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, įvertinti Joniškio rajono bendrojo plano, galiojančių ir rengiamų teritorijų planavimo dokumentų bei parengtų ir rengiamų techninių projektų sprendiniai.

Planuojamos teritorijos gatvių tinklas – esamas, funkciškai planuojama teritorija rišasi su Senąja ir Parko gatvėmis, kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis vystomi natūraliu būdu. Projektuojant konkrečius statinius techninio projekto rengimo metu, rengiamo detaliojo plano sprendiniai gretimoms teritorijoms įtakos neturės.

Esamos Senosios gatvės koridoriaus plotis tarp sklypų ~16m. Esamos Parko gatvės plotis tarp sklypų ~13m.

Šiaurinėje ir rytinėje planuojamos teritorijos pusėje yra esamos Senoji ir Parko gatvės, Bariūnų k.

I planuojamą teritoriją įvažiuojama/išvažiuojama iš šiaurės pusės – esama Senąja gatve, iš rytų pusės – esama Parko gatve.

Įvažiavimų/išvažiavimų vietos ir parametrai konkretizuojami techninio projekto stadijoje.

Automobilių stovėjimo vietos numatomos sklypo ribose, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus „Automobilių stovėjimo vietų reglamentavimas“, išlaikant 123 punkto nurodytus atstumus iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų pastatų.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais papildomos eismo saugumo priemonės neplanuojamos.

Inžinerinė infrastruktūra:

Inžinerinių tinklų rekonstravimas/nauja statyba, planuojamo naujo užstatymo prijungimas prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų bei esamų tinklų iškėlimas sprendžiamas techninio projekto stadijoje, gavus technines prisijungimo sąlygas.

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 274.6 punktu, dėl planuojamoje teritorijoje esančių inžinerinių tinklų ir nekilnojamojo turto registre registruotų apsaugos zonų kreiptasi į inžinerinius tinklus eksploatuojančias įmones dėl teritorijų planavimo sąlygų išdavimo:

Vadovaujantis AB "Energijos skirstymo operatoriaus" 2021 m. rugsėjo 21 d. sąlygomis Nr. REG193119, planuojama teritorija patenka į elektros tinklų apsaugos zoną.

UAB „Joniškio vandenys“ per nustatytą terminą teritorijų planavimo sąlygų neišdavė. Planuojamoje teritorijoje yra eksploatuojamų vandentiekio ir buitinių nuotekų šalinimo tinklų. Vandentiekis tiekiamas iš centralizuotų PE d100 vandentiekio tinklų. Buitinės nuotekos surenkamos į centralizuotus PVC d300 buitinių nuotekų tinklus. Artimiausias priešgaisrinis hidrantas yra už ~20m nuo sklypo ribos, prie kurio yra privažiavimas.

Vadovaujantis Telia Lietuva, AB 2021 m. rugsėjo 22 d. sąlygomis Nr. REG193364, planuojama teritorija patenka į ryšių tinklo apsaugos zoną.

Esamiems inžineriniams tinklams nustatyti žemės naudojimo apribojimai ir specialiosios žemės naudojimo sąlygos, galioja tipinės apsaugos zonos pagal teisės aktų reikalavimus, servitutai esamiems inžineriniams tinklams nenustatomi. Esamų tinklų rekonstravimui ar iškėlimui, naujų tinklų projektavimui būtina gauti inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės technines prisijungimo sąlygas.

Aplinkos apsauga:

Ne mažiau kaip 20 % sklypo ploto bus skiriama žaliems plotams išlaikant želdinių vientisumą, kadangi planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Nuotekos tvarkomos vadovaujantis Nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymo Nr. D1-236 „Dėl Nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ ir Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. Nr. D1-193 „Dėl Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“.

Atliekų tvarkymui planuojama rūšiuotų atliekų konteinerių aikštelės sklypo ribose. Rūšiuotų atliekų konteinerių aikštelės(-ių) vieta ir dydis tikslinama rengiant statinių statybos techninius projektus projekto sklypo plano dalyje, remiantis LR Aplinkos ministro 1999 m. liepos 14 d. įsakymu Nr. 217 patvirtintose (2011 m. gegužės 6 d. įsakymu Nr. D1-368 patvirtinta redakcija) „Atliekų tvarkymo taisyklėse“ (redakcija nuo 2017 m. gegužės 6 d. iki 2017 m. gruodžio 31 d.) nustatytais reikalavimais ir rekomendacijomis.

Detaliojo plano sprendiniais nepažeidžiami trečiųjų šalių interesai: sprendiniai derinami su planuojamos teritorijos savininkais, inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis organizacijomis.

Priešgaisrinės saugos reikalavimai:

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2021 m. rugpjūčio 30 d. sąlygomis Nr. REG190495 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai. Teritorijų planavimo dokumentas parengtas vadovaujantis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo

departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312, ir Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Lauko gaisrinio vandentiekio statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, vandentiekio skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m.

Projektuojant užstatymą formuojamuose sklypuose turi būti užtikrinti normatyviniai priešgaisriniai atstumai tarp projektuojamų ir esamų aplinkinių pastatų, numatyti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimo keliai, prie visų planuojamos teritorijos statinių, kurių važiuojamoji dalis turi būti $\geq 3,5$ m pločio, danga - pritaikyta specialiajam transportui, atlaikanti gaisro technikos apkrovas (projektuojami priešgaisriniai privažiavimai prie naujų pastatų, nepabloginamos esamų privažiavimų sąlygos prie esamų pastatų).

Detalioju planu reglamentuojamas maksimalus galimas pastatų aukštis formuojamuose sklypuose – 12 metrų, todėl kelias privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų.

Numatomas planuojamų pastatų atsparumas ugniai - I arba II; sprendinys tikslinamas techninio projekto rengimo metu. Nesant galimybei išlaikyti normatyvinį atstumą iki kaimyninių pastatų bus formuojamos priešgaisrinės sienos (ugniasienės).

Statiniai turi būti išdėstomi sklypuose taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Bendruoju atveju, mažiausi atstumai nuo pastatų (priestatų) iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m iki sklypo ribos. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

Artimiausias priešgaisrinis hidrantas yra už ~20m nuo sklypo ribos, prie kurio yra privažiavimas.

Sveikatos apsauga:

Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinę ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Planuojant pastatų tūrius turi būti užtikrinti visi STR normomis nustatyti reikalavimai dėl automobilių parkavimo, želdynų plotų ir kt. Esant poreikiui servitutai bus nustatomi su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis organizacijomis techninio projekto rengimo metu. Inžinerinė infrastruktūra detalizuojama derinantis su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis techninio projekto rengimo etape. Inžinerinės infrastruktūros objektų, reikalingų sklypuose statomų pastatų eksploatacijai, statybos bus vykdomos žemės sklypo savininkų lėšomis. Infrastruktūros sprendiniai ne sklypo ribose sutarčių pagrindu bus sprendžiami su savivaldybe ir tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

101 Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

106 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

121 Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);

149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Projekto vadovas



Aldona Adomaitienė