

Žemės sklypų Žiurių kaime, Žagarės seniūnijoje, Joniškio rajono savivaldybėje, detaliojo plano AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliojo plano rengimo pagrindas:

1. 2013 m. gegužės 3 d. Joniškio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas Nr. A-458 "Dėl detaliojo plano rengimo ir planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo"
2. 2013 m. gegužės 13 d. sutartis Nr. (3.45) A8-6 "Dėl detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo"
3. 2013 m. birželio 10 d. Planavimo sąlygų sąvadas detaliojo planavimo dokumentui rengti (29.18)-SDS-23

Detaliojo plano organizatorius:

Petras Makaveckas, Žagarės g. 21, Žiurių kaimas, Žagarės seniūnija, Joniškio rajono savivaldybė, tel. 8 612 77179.

Detaliojo plano užsakovas:

Petras Makaveckas, Žagarės g. 21, Žiurių kaimas, Žagarės seniūnija, Joniškio rajono savivaldybė, tel. 8 612 77179.

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@bpil.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 Žiurių kaime, Žagarės seniūnijoje, Joniškio rajono savivaldybėje, ir apima du žemės sklypus:

- Žagarės g. 21, Žiurių kaimas, Žagarės seniūnija, Joniškio rajono savivaldybė (kad. Nr. 4787/0001:117 Šarūnų k.v.), žemės sklypo plotas 0.2200 ha, savininkas - Petras Makaveckas.
- Žiurių kaimas, Žagarės seniūnija, Joniškio rajono savivaldybė (kad. Nr. 4787/0001:118 Šarūnų k.v.), žemės sklypo plotas 0.1700 ha, savininkas - Petras Makaveckas.

Planuojamos teritorijos plotas sutampa su planuojamų sklypų ribomis, analizuojama teritorija apima šiek tiek didesnę plotą.

Planavimo tikslai ir uždaviniai bei numatoma veikla:

Žemės sklypo Žiurių kaime, Žagarės seniūnija, Joniškio rajono savivaldybė (kadastrinis Nr. 4787/0001:117 Šarūnų k.v.) paskirties keitimas iš žemės ūkio į kitą - gyvenamosios teritorijos (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos) ir prijungimas prie sklypo Žagarės g. 21, Žiurių kaime, Žagarės seniūnija, Joniškio rajono savivaldybė (kadastrinis Nr. 4787/0001:118 Šarūnų k.v.).

Situacijos analizė ir bendroji apžvalga

Detaliojo plano projektas rengiamas planavimo organizatoriaus Petro Makavecko užsakymu pagal išduotą planavimo sąlygų sąvadą ir užduotį bei inžinerinių tinklų technines sąlygas.

Planuojama teritorija yra Žiurių kaime, Žagarės seniūnijoje, Joniškio rajono savivaldybėje, žemės sklypų kadastriniai numeriai yra kad. Nr. 4787/0001:117 Šarūnų k.v. (žemės sklypo plotas 0.2200 ha) ir kad. Nr. 4787/0001:118 Šarūnų k.v. (žemės sklypo plotas 0.1700 ha).

Esami žemės sklypai apjungiami į vieną žemės sklypą, pakeičiant vieno iš jų sklypo paskirtį į kitą, nustatant naudojimo būdą gyvenamosios teritorijos ir naudojimo pobūdį - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų.

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. Žagarės g. 23, Žiurių kaimas, Žagarės seniūnija, Joniškio rajono savivaldybė, kad. Nr. 4787/0001:318 Šarūnų k.v., Lietuvos Respublika.
2. Žiurių kaimas, Žagarės seniūnija, Joniškio rajono savivaldybė, kad. Nr. 4787/0001:319 Šarūnų k.v., Lietuvos Respublika, sudaryta nuomos sutartis su Genovaite Stasiukaitiene.
3. Žiurių kaimas, Žagarės seniūnija, Joniškio rajono savivaldybė, kad. Nr. 4787/0001:137 Šarūnų k.v., Vincentas Norvaišas.

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

Gamtinis karkasas

Vadovaujantis Joniškio rajono bendrojo plano sprendiniais, planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso jungtį, todėl jai nėra taikomi Gamtinio karkaso nuostatai, patvirtinti Aplinkos ministro 2010 m. liepos 16 d. įsakymu Nr. D1-624 „Dėl 2007 m. vasario 14 d. įsakymo Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo“.

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 0.65 km į šiaurę esančios Žagarės miesto senosios žydų kapinės, vadinamos Naujosiomis (kodas 11729) ir Žagarės miesto istorinė dalis (17127). Nagrinėjamos teritorijos padėtis nekilnojamųjų kultūros paveldo vertybių atžvilgiu pateikta ištraukoje iš Joniškio rajono kultūros paveldo tinklų schemeje.

Teritorija taip pat patenka į Žagarės regioninio parko teritoriją, kurioje galioja Žagarės regioninio parko apsaugos reglamentas, Žagarės regioninio parko nuostatai ir Žagarės regioninio parko ir jo zonų bei buferinės apsaugos zonų ribų planas.

Artimiausia saugoma Natura 2000 teritorija (Žagarės ozas, vietovės identifikatorius – LTJOI0007) yra nutolusi nuo planuojamos teritorijos apie ~0.7 km. Kitos saugomos teritorijos yra išsidėsčiusios toliau, nei nurodytos šioje skiltyje, todėl joms planuojamoje teritorijoje numatoma veikla nedarys jokios neigiamos įtakos.

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

Teritorijos statusas Joniškio rajono bendriesiems planams

Rengiant detalųjį planą, buvo įvertinti Joniškio rajono bendrojo plano sprendiniai (VGTU TPMI, 2007) Detaliojo plano sudėtyje pridamos bendrųjų planų sprendinių ištraukos.

Rengiant detalųjį planą, teritorijai priskiriamas statusas ir nustatomi užstatymo reglamentai 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 yra esamos vietinės. Vandens tiekimas yra esamas iš esamo artezinio gręžinio, buitinės nuotėkos yra kaupiamos sertifikuotame buitinių nuotėkų kaupimo rezervuare.

Elektra ir elektroniniai ryšiai, jų tiekimas

Elektros tinklai planuojami vadovaujantis planavimo sąlygomis Nr. TS-44830-13-0319, išduotomis 2013 m. gegužės 29 d. Planuojama teritorija yra elektrifikuota, pagal išduotas planavimo sąlygas, tinklų plėtra nėra numatoma, todėl sprendiniai nerengiami. Teritorijoje esančiai orinei el. linijai nustatomos apsaugos zonos.

Ryšių tinklai planuojami vadovaujantis planavimo sąlygomis Nr. (29.17)-SAK-89, išduotomis 2013 m. birželio 07 d. Pagal išduotas planavimo sąlygas, teritorijoje yra ryšių tinklai, jiems nustatomos apsaugos zonos, plėtra nenumatoma.

Dujotiekio tinklai

Teritorijos dujotiekiai nenumatoma, kadangi planuojamoje teritorijoje dujotiekių tinklų nėra.

Melioracijos sistemos

Vadovaujantis Joniškio rajono savivaldybės administracijos žemės ūkio skyriaus planavimo sąlygomis Nr. (28.24)19-126, planuojamuose sklypuose nėra 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.

Pastaba: Apjungiamame sklype numatomoje statinių statybos zonoje numatomi pagalbinio ūkio paskirties pastatai, kuriems vandens tiekimo ir nuotėkų šalinimo, elektros ir kiti tinklai nenumatomi, todėl atskira inžinerinės infrastruktūros schema ir sprendiniai nėra ruošiami (-i).

Panuojami žemės sklypai:

Esami žemės sklypai Nr. a ir Nr. b yra apjungiami gaunant žemės sklypą Nr. 01.

Esamas sklypas Nr. a, Žagarės g. 21, Žiurių kaimas, Žagarės seniūnija, Joniškio rajono savivaldybė (kad. Nr. 4787/0001:117 Šarūnų k.v.), žemės sklypo plotas 0.2200 ha:

- pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kita.
- žemės naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos (G)
- žemės naudojimo pobūdis - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (G1).

Esamas sklypas Nr. b, Žiurių kaimas, Žagarės seniūnija, Joniškio rajono savivaldybė (kad. Nr. 4787/0001:118 Šarūnų k.v.), žemės sklypo plotas 0.1700 ha:

- pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio (Z).

Apjungiamas žemės sklypas Nr. 01 (a+b) (plotas 0.3900 ha):

- pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- žemės naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos (G);
- žemės naudojimo pobūdis – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (G1). Tai žemės sklypai, kuriuose yra esami arba numatomi statyti vieno ar dviejų butų gyvenamieji pastatai ir jų priklausiniai.

- žemės sklypo plotas, numatomas maksimalus pastatų aukštingumas, užstatymo tankumas ir užstatymo intensyvumas pateikiami detaliojo plano projekto pagrindiniame brėžinyje L-1. M1:1000.
- įvažiavimas į sklypą Nr. 01 yra esamas iš Žagarės gatvės. Šalia įvažiavimo į sklypą 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 sklype stovi vienas gyvenamasis namas su pagalbinio ūkio paskirties pastatu, todėl automobilių parkavimo vietų skaičius numatomas 2 vietos (skaičius gali būti patikslintas). Vietų skaičius ir išdėstymas detaliau būtų sprendžiamas ir tikslinamas techninio projekto stadijoje. Automobilių vietų parkavimo išdėstymo schema pateikta pagrindiniame brėžinyje L-1 (M1:1000).
- pagal žemės sklypo būdą ir pobūdį (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos), numatoma sklypo dalis, skirta želdynams – ne mažesnė 25% (atitinkamai sklypo Nr. 01 dalis ~975 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“.
- informacija apie servitutus pateikiama pagrindiniame brėžinyje L-1. M1:1000.
- 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“. Vanduo išoriniam gaisro gesinimui bus imamas iš gretimose teritorijose (nutolusiose ne daugiau kaip 1000 m) esančių vandens telkinių.

Planavimo organizatorius:

Petras Makaveckas



Projekto vadovas

Juozas Bučius
(kv. atestato Nr.13770)

