

1. Aiškinamasis raštas

1.1. Esama būklė.

Pavadinimas:

Teritorijos, esančios Sidabros g. 2C, Satkūnų k., Satkūnų sen., Joniškio r. sav., detaliojo plano, patvirtinto Joniškio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2007 m. kovo 26 d. įsakymu Nr. A-223 „Dėl detaliojo plano patvirtinimo“ – koregavimas.

Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas:

Žemės sklypo (kad. Nr. 4777/0004:225) padalinimo ir 3-jų sklypų formavimo motelio, autoserviso ir degalinės statybai detalusis planas, patvirtintas Joniškio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2007 m. kovo 26 d. įsakymu Nr. A-223 (TPD Nr. T00010469).

Teritorijų planavimo dokumento rūšis:

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

Teritorijų planavimo lygmuo:

Vietovės.

Organizatorius:

Joniškio rajono savivaldybės administracijos direktorius, Livonijos g. 4-1, LT-84124 Joniškis, tel. (+370 426) 69 140.

Iniciatorius (-iai):

Juridinis asmuo.

Projekto rengėjas:

UAB „Projektavimas“, Linkmenų g. 5, Vilnius.

Teritorijų planavimo vadovas:

Tadas Markilevičius, kv. atestato Nr. TPV 0071, el. p. tadas@uabprojektavimas.lt, tel. 8 676 37738.

Planavimo tikslai:

Teisės aktų nustatyta tvarka koreguoti detalųjį planą, turint tikslą - vadovaujantis galiojančių aukštesnės galios planavimo dokumentų reikalavimais, pakeisti teritorijos, esančios adresu Satkūnų g. 2C, Satkūnų k., Satkūnų sen., Joniškio r. sav., Objekto statinių statybos ribas / zonas, kategorijas, kitus Objekto naudojimo reglamentus, kad Objektas būtų tinkamas viešojo maitinimo veiklai ir, detalizuojant bendrojo plano sprendinius, nustatyti teritorijos naudojimo reglamento reikalavimus, neprieštaraujančius įstatymų ir kitų teisė aktų reikalavimams bei Teritorijų planavimo įstatymo 4 straipsnio 4 dalyje nurodytų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

Planuojama teritorija:

Planuojama teritorija - 0,7491 ha ploto žemės sklypas kad. Nr. 4777/0004:356, esantis Joniškio r. sav., Satkūnų sen., Satkūnų k., Sidabros g. 2C. (žr. *Paveikslas 1*). Planuojama teritorija atitinka LR Teritorijų planavimo įstatymo 2 str., 10 p. pateiktą kvartalo apibrėžimą, nes ją šiaurės ir vakarų pusėse riboja inžinerinės infrastruktūros koridoriai – atitinkamai krašto kelias Nr. 210 ir IIIv kategorijos kelias, o rytų pusėje – antropogeninis elementas (esama užstatyta teritorija) ir suformuotas inžinerinės infrastruktūros (susisiekimo) koridorius – kelio servitutas.

Planuojamas žemės sklypas:

Žemės sklypas, kad. Nr. 4777/0004:356.

Adresas: Joniškio r. sav., Satkūnų sen., Satkūnų k., Sidabros g. 2C.

Žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai, plotas – 0,7491 ha.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;

Žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos.

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 5250 m²;
- Pastatų, kuriuose laikomi ūkiniai gyvūnai, su esančiais prie jų mėšlo ir srutų kaupimo įrenginiais arba be jų, sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) – 7491 m²;
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 7491 m².

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu:

- Nėra.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 4626 m²;
- Pastatų, kuriuose laikomi ūkiniai gyvūnai, su esančiais prie jų mėšlo ir srutų kaupimo įrenginiais arba be jų, sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) – 7491 m².

Žemės sklype registruoti servitutai:

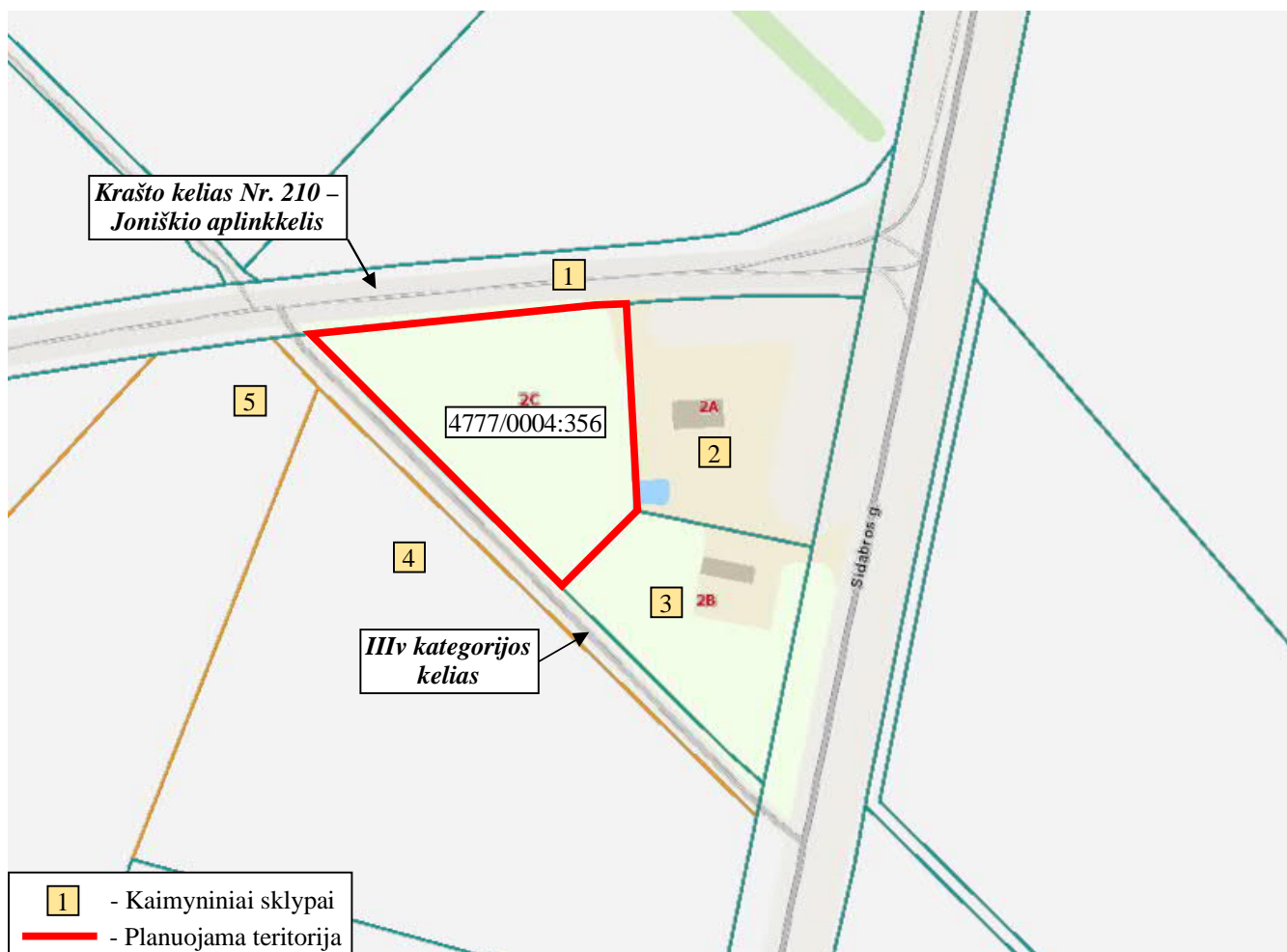
- Nėra.

Žemės sklype registruoti statiniai:

- Nėra.

Paveikslas 1. Planuojama teritorija ir gretimybės.

www.registrucentras.lt duomenys.



Gretimybės.

Šiaurinėje pusėje planuojama teritorija ribojasi su susisiekimu ir inžinerinės infrastruktūros žemės sklypu kad. Nr. 4777/7001:3 – krašto keliu Nr. 210, rytinėje pusėje – su žemės sklypu kad. Nr. 4777/0004:354, pietinėje pusėje – su žemės sklypu kad. Nr. 4777/0004:355, o vakarinėje pusėje – su IIIv kategorijos keliu (laisva valstybine žeme). Kitoje besiribojančio IIIv kategorijos kelio pusėje esantys sklypai kad. Nr. 4777/0004:35 ir kad. Nr. 4777/0004:222 yra priskiriami prie kaimyninių (žr. *Paveikslas 1, Lentelė 1*).

Lentelė 1. Kaimyninių žemės sklypų duomenys.

www.registrucentras.lt duomenys.

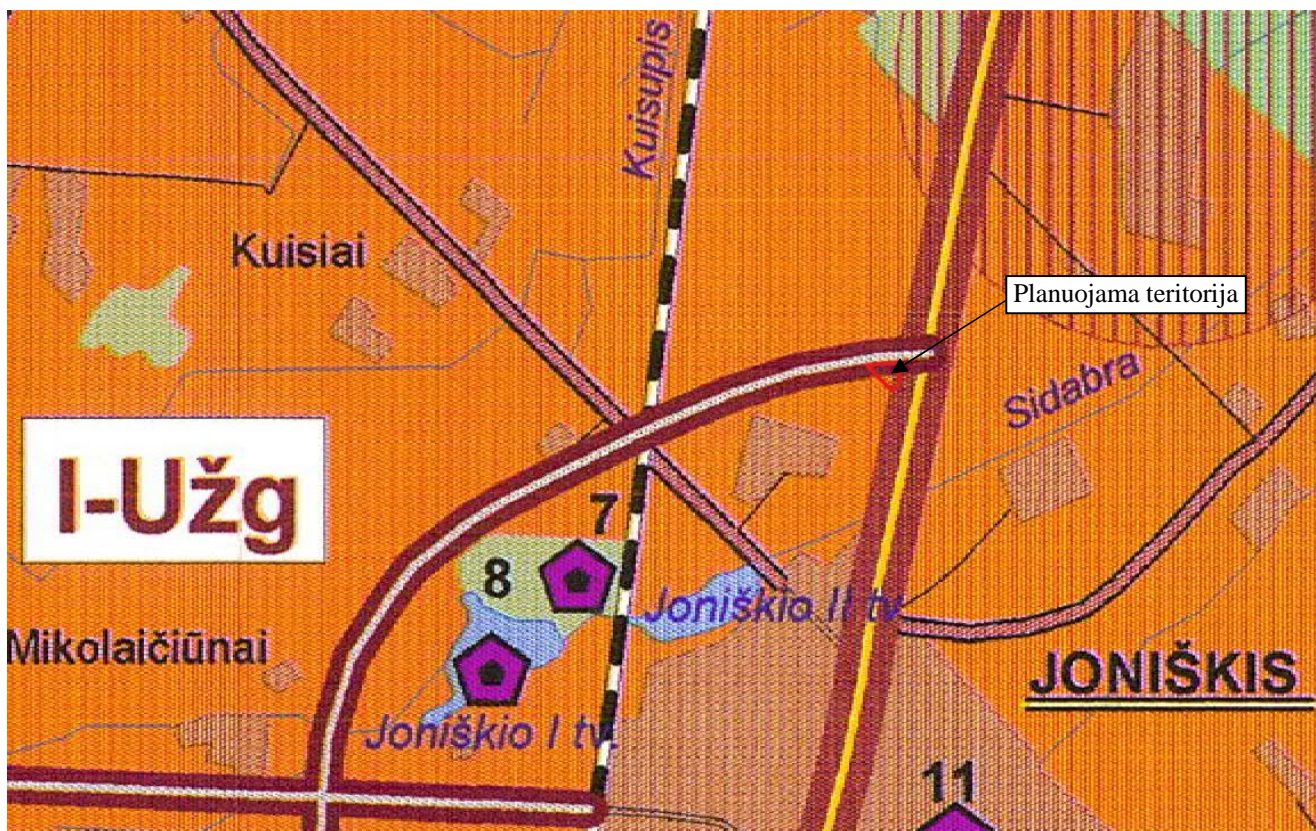
Eil. Nr.	Adresas	Kadastrinis Nr.	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Naudojimo būdas
1.	Joniškio r. sav., Joniškio r. sav. teritorija	4777/7001:3	Kita	Susisiekimu ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
2.	Joniškio r. sav., Satkūnų sen., Satkūnų k., Sidabros g. 2A	4777/0004:354	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos
3.	Joniškio r. sav., Satkūnų sen., Satkūnų k., Sidabros g. 2B	4777/0004:355	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos
4.	Joniškio r. sav., Satkūnų sen., Satkūnų k.	4777/0004:35	Žemės ūkio	Naudojimo būdas nenustatytas
5.	Joniškio r. sav., Satkūnų sen., Satkūnų k.	4777/0004:222	Žemės ūkio	Naudojimo būdas nenustatytas

Atitiktis teritorijų planavimo dokumentams:

*Joniškio rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2008 m. balandžio 10 d. sprendimu Nr. T-61 (T00010947) (žr. *Paveikslas 2*).*

Planuojama teritorija patenka į perspektyvių gyvenamųjų vietovių įtakos zoną I-Užg. Jai priskiriamos teritorijos aplink šias vietas: Joniškio ir Žagarės miestus; Gataučių, Linkaičių, Kepalių, Kriukų, Rudiškių, Plikiškių, Bariūnų, Skaistgirio, Jurdaičių, Stungių miestelius ir kaimus. Šios zonos arealuose prioritetas teikiamas gyvenamųjų vietovių plėtrai ir individualiai statybai. Gyvenamųjų sodybų ir rekreacinės paskirties pastatų statybai galima rengti detaliuosius planus, tačiau prieš tai, planavimo sąlygas išduodančių institucijų reikalavimu, turi būti rengiami specialieji planai inžinerinės infrastruktūros objektų išdėstymui. Žemės ūkio veikla šioje zonoje turi būti plėtojama orientuojant ūkinius subjektus kurti nedidelio ploto, bet intensyvios gamybos ūkius, kurie specializuotųsi miestų ir miestelių gyventojų poreikių tenkinimui arba kaimo turizmui. Galimas pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimas iš žemės ūkio paskirties ir miškų ūkio paskirties (IV grupės miškuose) į kitą paskirtį, neviršijant specialiaisiais planais nustatytų proporcijų tarp žemės ūkio paskirties žemės plotų, gyvenamosios statybos ir rekreacinės – urbanistinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zoną, gyvenamųjų vietovių grupę U1, kur galimos gyvenamosios, visuomeninės, komercinės, bendro naudojimo ir rekreacinės teritorijos su joms reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra. Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Paveikslas 2. Ištrauka iš Joniškio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano.



SUTARTINIAI ŽENKLAI

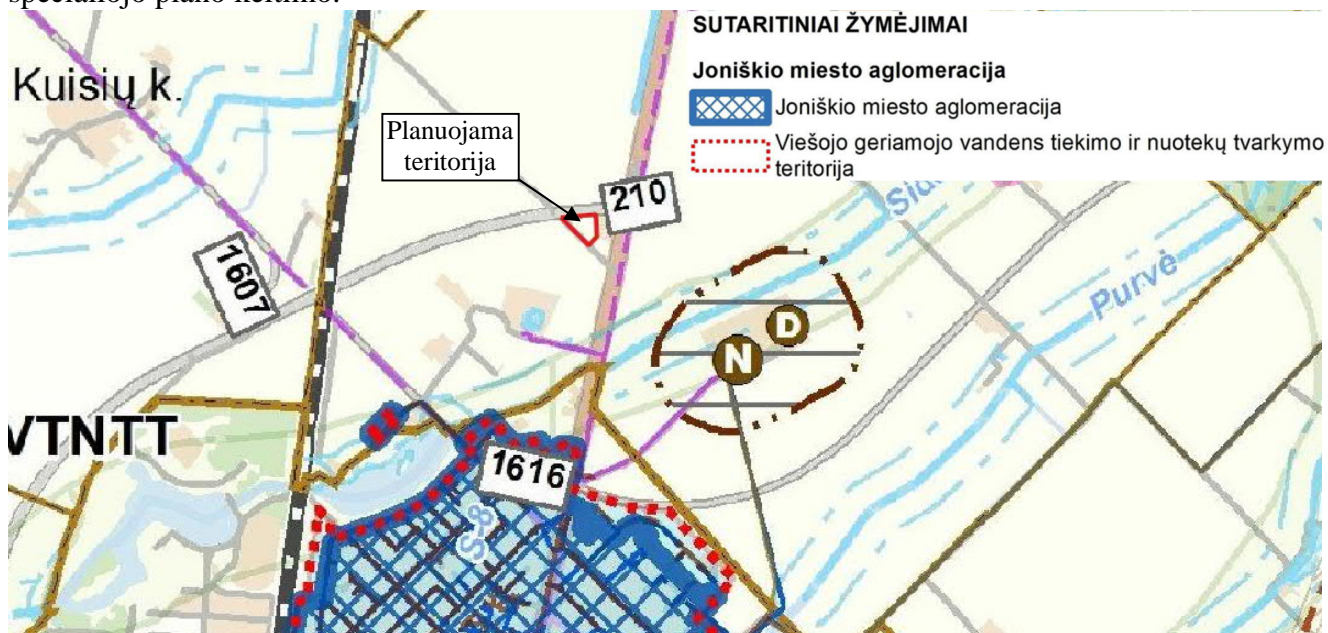
Žemės ūkio paskirties žemė

I-Užg perspektyvių gyvenamųjų vietovių įtakos zona

Joniškio rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas, patvirtintas Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2021 m. balandžio 29 d. sprendimu Nr. T-52 (T00086155) (žr. Paveikslas 3).

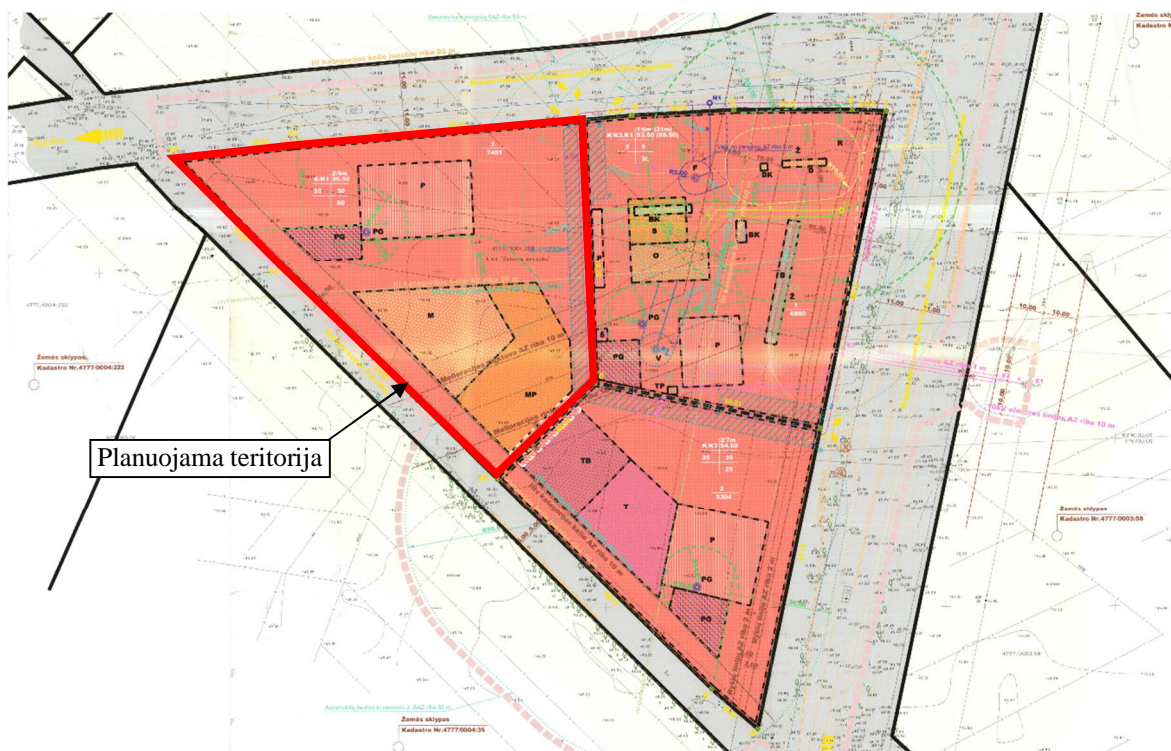
Planuojama teritorija nepatenka į viešojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritoriją.

Paveikslas 3. Ištrauka iš Joniškio rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo.



Žemės sklypo (kad. Nr. 4777/0004:225) padalinimo ir 3-jų sklypų formavimo motelio, autoserviso ir degalinės statybai detalusis planas, patvirtintas Joniškio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2007 m. kovo 26 d. įsakymu Nr. A-223 (TPD Nr. T00010469) (žr. Paveikslas 4).

Paveikslas 4. Ištrauka iš detaliojo plano.



Detaliojo plano sprendiniai neprieštaruoja galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams.

Vadovaujantis LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimo Nr. 967 „Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašas“ nuostatomis (Žin., 2011, Nr. 50-2431) strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

Pagal Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (Žin., 1996, Nr. 82-1965; 2008, Nr. 81-3167) reikalavimus, planuojama ūkinė veikla nepatenka, dėl poveikio aplinkai vertinimo rūšių sąrašą, todėl planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

Detaliojo plano sprendiniai.

Įvertinus planavimo tikslus bei institucijų parengtas teritorijų planavimo sąlygas, detaliojo plano koregavimo sprendiniais esamo žemės sklypo kad. Nr. 4777/0004:356 ribos, plotas, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas yra nekeičiami. Esamas žemės sklypas yra suskirstomas į dvi skirtingų reglamentų zonas 1A ir 1B.

Planuojama teritorija patenka į *pastatų, kuriuose laikomi ūkiniai gyvūnai, su esančiais prie jų mėšlo ir srutų kaupimo įrenginiais arba be jų, sanitarinę apsaugos zoną* (UAB IDAVANG; 1976-01-01 Komplexas Nr. 0282201- Joniškio rajono Tarpūkinis gamybinis susivienijimas „Sidabra“ Nr. 1), todėl sklypui yra taikomi 2019 m. birželio 6 d. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 IV skyriaus, pirmojo skirsnio reikalavimai.

Pagal Statybos techninio reglamento STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, 3 priedą, statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Mažiausi atstumai iki gretimo sklypo ribos nuo statinių iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies. Ne visuomeninės paskirties inžinerinių statinių, esančių sklype, išskyrus sklypo aptvarus, atstumas iki gretimo sklypo ribos ne mažesnis kaip 1,0 m. Nurodyti atstumai gali būti sumažinti, gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu.

Detaliojame plane statybos linija, kuri griežtai sąlygotų pastatų padėtį ir architektūrinę išraišką nenustatoma, siekiant vėlesnėse pastatų projektavimo stadijose neapriboti architektūrinių sprendinių realizavimo bei užtikrinti planuojame teritorijoje statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatytus insoliacijos ir natūralaus apšvietimo, triukšmo bei taršos ir priešgaisrinius reikalavimus.

1.2.1. Sklypas Nr. 1 (esamas).

Projektuojamą sklypą Nr. 1 sudaro dvi skirtingų reglamentų sklypo dalys (reglamentinės zonos) Nr. 1A ir Nr. 1B.

Žemės sklypo plotas.

Žemės sklypo plotas – 0,7491 ha.

Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
- užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (LPU);
- leistinas pastatų aukštis – 9 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 30%;
- leistinas užstatymo intensyvumas indeksas – 0,60;
- priklausomųjų želdynų norma – 10%.

Projektuojamam žemės sklypui nustatomi papildomi veiklos apribojimai, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis);
- Pastatų, kuriuose laikomi ūkiniai gyvūnai, su esančiais prie jų mėšlo ir srutų kaupimo įrenginiais arba be jų, sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).

Projektuojami servitutai.

- **S1** (anksčiau suprojektuotas, tikslinamas) - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), kodas 215, plotas – 485 m². Viešpataujantys daiktai - sklypai kad. Nr. 4777/0004:354 ir kad. Nr. 4777/0004:355; Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas - 485 m². Viešpataujantys daiktai - sklypai kad. Nr. 4777/0004:354 ir kad. Nr. 4777/0004:355.

1.2.1.1. Reglamentinė zona Nr. 1A.

Reglamentinės zonos plotas.

Reglamentinės zonos plotas – 0,4626 ha.

Teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas.

Reglamentinei zonai nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

- teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
- užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (LPU);
- leistinas pastatų aukštis – 9 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 23%;
- leistinas užstatymo intensyvumas indeksas – 0,46;
- priklausomųjų želdynų norma – 10%;

Reglamentinė zona Nr. 1A patenka į krašto kelio Nr. 210 apsaugos zoną, todėl joje galima tik Kelių techninio reglamento KTR1.01:2008 „Automobilių keliai“ 216 p. nurodytų transporto aptarnavimui ir eismo dalyviams skirtų paslaugų statinių (degalinė, kavinė, automobilių plovykla, tualetas) statyba. Mažiausi leistini atstumai nuo krašto kelio briaunos iki statinių nurodyti reglamento 17 lentelėje:

- Antžeminių statinių statyba galima ne arčiau kaip 30 m nuo krašto kelio briaunos;
- Poilsio ir automobilių stovėjimo aikštelių įrengimas galimas ne mažiau kaip 10 m atstumu nuo krašto kelio briaunos.

1.2.1.2. Reglamentinė zona Nr. 1B.

Reglamentinės zonos plotas.

Reglamentinės zonos plotas – 0,2865 ha.

Teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas.

Reglamentinei zonai nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

- teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
- užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (LPU);
- leistinas pastatų aukštis – 9 m;

- leistinas užstatymo tankumas – 50%;
- leistinas užstatymo intensyvumas indeksas – 1,00;
- priklausomųjų želdynų norma – 10%;

Reglamentinėje zonoje Nr. 1B galimos statinių paskirtys: negyvenamieji viešbučių, administracinės (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administracinius pastatus), prekybos, paslaugų, maitinimo, sporto paskirties pastatai.

Planuojamuose sklypuose nenumatoma ūkinė komercinė veikla, kuri patenka į ūkinės komercinės veiklos rūšių, kurioms nustatomos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus bei nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai.

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma vykdyti ūkinės veiklos, kuri patenka į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priede nurodytą planuojamos ūkinės veiklos, kuriai turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo rūšių sąrašą.

Veikla, kurios metu pavojingų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje būtų viršijamos, nenumatoma.

1.2. Želdynų poreikis.

Priklausomųjų želdynų norma nustatoma 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 aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2014-01-14, Nr. D1-36), Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu:

Lentelė 2. Priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto

Eil. Nr.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, proc.	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto gamtinio karkaso stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo* teritorijose (proc.)	Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų dalis (procentiniai punktai)
5.	Komercinės paskirties objektų teritorijos	10	20	5

Pastaba: Ženklas () reiškia nuorodą į Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymą Nr. D1-96 „Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“.*

Pagal LR Miškų valstybės kadastro duomenis, planuojamoje teritorijoje miško žemės nėra. Taip pat nėra ir saugotinių želdinių.

1.4. Inžinerinė infrastruktūra.

Detalioju planu yra koreguojami anksčiau detalioju planu (TPD Nr. T00010469) suplanuoti inžinerinių tinklų sprendiniai. Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse nėra nutiestų centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų, taip pat, vadovaujantis *Joniškio rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo, patvirtinto Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2021 m. balandžio 29 d. sprendimu Nr. T-52 (T00086155)* (žr. *Paveikslas 3*) sprendiniais, planuojama teritorija nepatenka į viešojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritoriją, todėl yra planuojami vietiniai inžineriniai tinklai – vandens gręžinys ir biologiniai nuotekų valymo įrenginiai. Elektros tinklų prijungimas projektuojamas TP rengimo metu pagal išduotas prisijungimo sąlygas. Elektros skirstomieji tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi. Šildymas – elektra, geoterminis ar kt. atsinaujinančių šaltinių.

Detalioju planu yra numatomi inžinerinių tinklų koridoriai bei preliminarios inžinerinių tinklų paklojimo vietos, kurios gali būti tikslinamos TP rengimo metu. Sklypų prijungimui prie inžinerinių tinklų būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančių įmonių. Įrengus inžinerinius tinklus

ir įrenginius, projektuojamiems sklypams turi būti nustatomos apsaugos zonos, vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166).

Rengiant techninį projektą paviršinių nuotekų tvarkymą numatyti vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. D1-193 „Dėl Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ nuostatomis:

„7. Planuojant teritorijas ir jose numatomą vykdyti ūkinę veiklą, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, pirmiausia turi būti išnagrinėjamos šių techninių sprendimų taikymo galimybės:

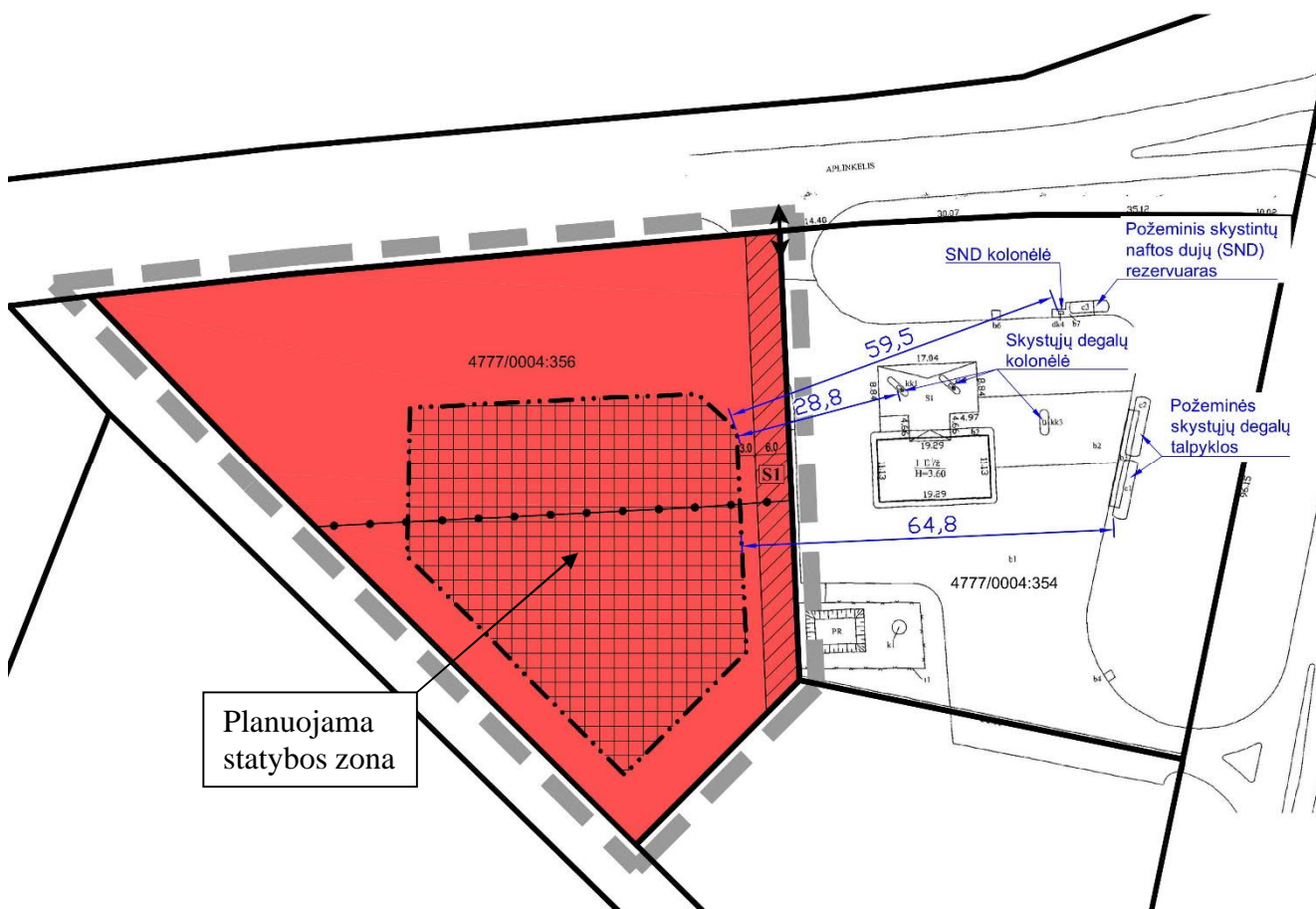
7.1. sumažinančių paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (turi būti įrengiama kiek galima mažiau nelaidžių paviršių (išskyrus galimai teršiamas teritorijas), įrengiami švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginiai, planuojamos kiek galima mažesnės galimai teršiamos teritorijos ir pan.);

7.2. sumažinančių kiekį centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų (pvz., numatomas paviršinių nuotekų panaudojimas gamybos, žaliųjų plotų laistymo, gaisrų gesinimo reikmėms, įrengiamos filtravimo juostos, sugėrimo takai, sulaikymo ir (ar) išlaikymo tvenkiniai ir pan.);

7.3. sumažinančių susidarantių paviršinių nuotekų užterštumą (pvz., numatyti sausą galimai teršiamų teritorijų valymą, įrengti stogines taršos atžvilgiu pavojingiausiose vietose ar pan.).

7¹. Rengiant teritorijų planavimo dokumentus, statybos projektus, prioritetas turi būti skiriamas 7.1 ir 7.2 papunkčius atitinkančių techninių sprendinių įgyvendinimui. Jeigu nustatoma, kad dėl vietos aplinkos sąlygų, planuojamos ūkinės veiklos ypatumų, susidarantių paviršinių nuotekų užterštumo, teritorijos trūkumo 7.1 ir 7.2 papunkčiuose numatytų priemonių negalima įdiegti, paviršinės nuotekos gali būti tvarkomos per centralizuotas paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas.“

Paveikslas 5. Planuojamos teritorijos ir degalinės schema



Rytinėje pusėje planuojama teritorija ribojasi su žemės sklypu, kad. Nr. 4777/0004:354, kuriame yra įrengta degalinė (žr. *Paveikslas 5*). Horizontalūs atstumai nuo skystųjų degalų ir skystintų naftos dujų degalinės įrenginių iki planuojamos statybos zonos atitinka Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2009 m. balandžio 16 d. įsakymu Nr. 1-37 patvirtintų *Degalinių įrengimo ir eksploatavimo taisyklių* (lentelės 1 ir 2) reikalavimus.

1.5. Susisiekimo infrastruktūra.

Įvažiavimo į sklypą vieta suprojektuota rengiant *Žemės sklypo (kad. Nr. 4777/0004:225) padalinimo ir 3-jų sklypų formavimo motelio, autoserviso ir degalinės statybai detaliojo plano* patvirtinto Joniškio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2007 m. kovo 26 d. įsakymu Nr. A-223 (TPD reg. Nr. T00010469), sprendiniais. Šiuo metu yra įrengta bendra kelio nuovaža, planuojamam žemės sklypui kad. Nr. 4777/0004:356 ir gretimam žemės sklypui kad. Nr. 4777/0004:354. Įvažiavimo sprendiniai nekeičiami. Minėtuose sklypuose suprojektuoti servitutai turi būti įregistruoti Nekilnojamojo turto registre iki TP rengimo.

Automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatomas TP rengimo metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, 30 lentelės reikalavimais.

Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų, taip pat įvažiavimo / išvažiavimo vartų ir vėdinimo sistemos oro šalinimo angų iki pastatų ar patalpų varstomų langų / vėdinimo sistemos oro ėmimo angų nurodyti Reglamento 32¹ lentelėje.

1.6. Gaisrinė sauga.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas, vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2023-11-22 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG303483. Koreguojami anksčiau suplanuoti priešgaisriniai sprendiniai – vietoje priešgaisrinio vandens telkinio yra projektuojami požeminiai priešgaisriniai rezervuarai su vandens paėmimo vieta. Priešgaisrinių rezervuarų talpa ir parametrai konkretizuojami techninio projekto rengimo metu, atsižvelgiant į projektuojamų pastatų tūrius ir atsparumo ugniai laipsnį. Techninio projekto rengimo metu suprojektuoti gaisriniams automobiliams skirtą privažiavimą ir apsisukimo aikštelę 12x12 m prie vandens paėmimo vietos. Priešgaisrinių rezervuarų įrengimo vieta gali būti tikslinama. Galimi ir alternatyvūs priešgaisriniai sprendiniai.

Pastatai projektuojami III atsparumo ugniai laipsnio. Pastatų ugniai atsparumo laipsnis gali būti tikslinamas TP rengimo metu, išlaikant Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas. Minimalus atstumas nuo vandens paėmimo iš priešgaisrinių rezervuarų vietos iki III atsparumo ugniai laipsnio pastatų - 30 m.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Neišlaikant atstumų turi būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (ekranais), tiksliai įvertinus pastatų langų, sienų be langų paviršių plotus, stacionarių gaisrinių sistemų panaudojimo, gaisro apkrovos kategorijas, atstumus iki gaisrinių hidrantų ir kitas Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų sąlygas.

Planiniai pastatų išdėstymo sklype sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas, gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio.

Vadovaujantis Lauko gaisrinių vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, numatoma vienu metu kilusių gaisrų skaičius – 1. Maksimalus leistinas pastatų tūris numatomas iki 5000 m³. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinti pastatuose – 15 l/s.

Lentelė 3. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinant visuomeninius pastatus.

Pastatų paskirtis [9.8.]	Vandens kiekis vienam gaisrui gesinant gyvenamuosius ir visuomeninius pastatus (l/s), kai pastatų tūris V (tūkst. kub. m)					
	V < 1	1 ≤ V < 5	5 ≤ V < 25	25 ≤ V < 50	50 ≤ V < 150	V ≥ 150
Visuomeniniai pastatai, kai pastato aukštis F (m):						
F = 0,01	10	10	15	25	30	35
6 ≤ F < 18	10	15	20	25	30	35
18 ≤ F < 36	–	15	25	30	35	40
36 ≤ F < 48	–	15	25	30	35	40
F ≥ 48			25	30	35	40

Artimiausia yra Šiaulių priešgaisrinės gelbėjimo valdybos Jonišio priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba, esanti adresu Vilniaus g. 54A, Joniškis, nutolusi ~4 km nuo planuojamos teritorijos.

Prie pastato užtikrinti privažiavimą gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams:

- privažiuoti prie pastato, gaisrinių hidrantų turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo juostos ir aikštelės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus.
- kelias privažiuoti prie pastato turi būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu;
- kelių plotis turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m;
- keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams turi būti visada laisvi. Esant poreikiui įrengti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio);
- privažiavimo kelias turi būti įrengiamas atsižvelgiant į gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių sukeliama apkrovą.
- aklinoje kelio dalyje turi būti užtikrinama 12x12 m dydžio apsisukimui skirta aikštelė.

1.7. Aplinkos apsauga

Aplinkos apsauga.

Vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 rugpjūčio 18 d. nutarimu Nr. 967, nuostatomis, Organizatorius priėmė sprendimą neatlikti detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo.

Rengiant detalų planą, vadovautasi Lietuvos Respublikos miškų valstybės kadastro, Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių valstybės kadastro duomenimis.

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją, todėl projektuojamam sklypui nėra taikomi Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96, reikalavimai.

Priklausomųjų želdynų teritorijų dalys numatomos vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo, patvirtinto 2007 m. gruodžio 21 d. LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694, reikalavimais.

Atliekų tvarkymas.

Atliekos bus surenkamos į sertifikuotus higieniškus ir kompaktiškus konteinerius. Konteinerių pastatymo vietas galima pasirinkti laisvai sklypo ribose. Atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis LR Atliekų tvarkymo įstatymo (TAR 2016-01-05, 2016-00088) nuostatų. Konteineriai bus ištuštinami, pagal iš anksto sudarytą grafiką su atliekų utilizavimo įmonėmis.

Pavojingų atliekų susidarymas nenumatomas.

Galimų statybos procesų metu atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis „Statybinių atliekų tvarkymo taisyklėmis“ (TAR 2014-08-29, 2014-11431).

1.8. Visuomenės sveikata.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2023-12-01 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG304922.

Rengiant techninius projektus, būtina gauti technines sąlygas iš tinklus eksploatuojančių įmonių. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166) reikalavimais, turi būti įvertintos esamiems objektams nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Projektuojant ir statant naujus statinius, turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai.

Stacionarių triukšmo šaltinių be šiuos pastatus aptarnaujančių inžinerinių sistemų – rekuperacijos, šildymo-vėdinimo įrenginių – nenumatoma. Triukšmo šaltinių išorėje neprojektuojama. Šilumos ir šalčio šaltiniai parenkami TP rengimo stadijose.

Numatomų vėdinimo ir šildymo įrenginių keliamas triukšmas neturi viršyti higienos normų.

Nepastovus triukšmas gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje vertinamas pagal ekvivalentinį garso slėgio lygį ir maksimalų garso slėgio lygį, o pastovus – pagal ekvivalentinį garso slėgio lygį. Prognozuojamas planuojamos ūkinės veiklos triukšmas vertinamas pagal ekvivalentinį garso slėgio lygį arba pagal L_{dvn} , L_{dienes} , L_{vakaro} ir $L_{nakties}$ triukšmo rodiklius.

Lentelė 4. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje.

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas*	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L_{AFmax}), dBA
1	2	3	4	5
1.	Gyvenamųjų pastatų gyvenamosios patalpos, visuomeninės paskirties pastatų miegamieji kambariai, stacionariųjų asmenų sveikatos priežiūros įstaigų palatos	diena vakaras naktis	45 40 35	55 50 45
2.	Visuomeninės paskirties pastatų patalpos, kuriose vyksta mokymas ir (ar) ugdymas	–	45	55
3.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	diena vakaras naktis	65 60 55	70 65 60
4.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeltą triukšmą	diena vakaras naktis	55 50 45	60 55 50
5.	Maitinimo ir kultūros paskirties pastatų salėse estradinių ar kitų pramoginių renginių metu, kino filmų demonstravimo metu	–	80	85
6.	Atvirose koncertų ir šokių salėse estradinių ar kitų pramoginių renginių metu	diena vakaras naktis	85 80 55	90 85 60

* Paros laiko (dienos, vakaro ir nakties) pradžios ir pabaigos valandos suprantamos taip, kaip apibrėžta Lietuvos Respublikos triukšmo valdymo įstatymo [1] 2 straipsnio 3, 9 ir 28 dalyse nurodytų dienos triukšmo rodiklio (L_{dienes}), vakaro triukšmo rodiklio (L_{vakaro}) ir nakties triukšmo rodiklio ($L_{nakties}$) apibrėžtyse.

Lentelė 5. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai, naudojami triukšmo strateginio kartografavimo rezultatams įvertinti

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	L _{dvn} , dBA	L _{dienos} , dBA	L _{vakaro} , dBA	L _{nakties} , dBA
1	2	3	4	5	6
1	Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	65	65	60	55
2	Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje pramoninės veiklos (išskyrus transportą) stacionarių triukšmo šaltinių sukeliama triukšmo	55	55	50	45

Rengiant pastatų (statinių) techninius projektus siūloma juos projektuoti iš garsą izoliuojančių medžiagų, siekiant minimalaus garso prasiskverbimo į pastatų vidų bei priverstiniu patalpų vėdinimu, įrengti ekranus arba kitas triukšmą mažinančias priemones, kad kuo labiau sumažinti triukšmą. Svarbiausios triukšmo prevencijos priemonės – transporto srautų perskirstymas, tinkama gatvių danga, greičio ribojimas miegamuosiuose rajonuose, garsą sugeriančios užtvaros bei ekranai.

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma ūkinė pramoninė veikla, todėl teršalų, kurių kiekis aplinkoje yra ribojamas remiantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2000 m. spalio 30 d. įsakymu Nr. 471/582 „Dėl teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal Europos sąjungos kriterijus, sąrašo ir teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal nacionalinius kriterijus, sąrašo ir ribinių aplinkos oro užterštumo verčių patvirtinimo“ nenumatomas.

Planuojamoje teritorijoje nenumatomi tiksliniai kvapo taršos šaltiniai. Netikslinių taršos šaltinių irgi neplanuojama – numatoma, kad atliekų surinkimo konteineriai bus integruojami pastatų viduje arba uždaro tipo. Planuojamoje teritorijoje neplanuojama kita veikla, kuri sukeltų kvapus ir jų ribiniai dydžiai viršytų Lietuvos higienos normą HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“.

Vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančios ir nejonizuojančios (elektromagnetinės) spinduliuotės planuojama veikla nesukels.

Projektuojant naujus pastatus užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas ir išlaikyti natūralaus apšvietimo reikalavimus gretimuose žemės sklypuose.

Objektas nepriskiriamas prie pavojingų objektų, kuriems reikia rengti rizikos analizės projektą ar avarijų likvidavimo planą. Gaisrų ir kitų ekstremalių situacijų (avarijų) tikimybė minimali.

Projekto vadovas

Tadas Markilevičius
(kv. at. Nr. TPV 0071)