



Uždaroji akcinė bendrovė

„MEDINIS AKMUO“

Ozo g. 32-68, LT-07150 Vilnius

El. p. info@medinisakmuo.lt

Planavimo
organizatorius

**JURBARKO RAJONO SAVIVALDYBĖS
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS
Dariaus ir Girėno g. 96, 74187 Jurbarkas**

Objekto adresas

**TERITORIJA TARP A. DAUGĖLOS, DRAUGYSTĖS,
KLAUSUČIŲ GATVIŲ BEI STADIONO, KLAUSUČIŲ
K., SEREDŽIAUS SEN., JURBARKO R. SAV.**

Objekto
pavadinimas

**GYVENAMŲJŲ NAMŲ KVARTALO IR VIEŠŲJŲ
ERDVIŲ TARP A. DAUGĖLOS, DRAUGYSTĖS,
KLAUSUČIŲ GATVIŲ BEI STADIONO, KLAUSUČIŲ
KAIME, SEREDŽIAUS SENIŪNIJOJE, DETALUSIS
PLANAS**

Planavimo rūšis ir
lygmuo

**VIETOVĖS LYGMENS ŽEMĖS SKLYPO
DETALUSIS PLANAS (SDP)**

Derinimo ir tvirtinimo
procedūra

BENDRAJA TVARKA

Byla

MA-14-01-SDP

Stadija

**ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ, KONCEPCIJOS
NUSTATYMAS, PRELIMINARŪS SPRENDINIAI**

Direktorius

Tadas Markilevičius
(Atestato Nr. 27840)

Projekto vadovas

Tadas Markilevičius
(Atestato Nr. 27840)

Inžinierius

Viktoras Dagilis

Vilnius, 2014

1. TITULINIS LAPAS

Detaliojo plano pavadinimas	GYVENAMŲJŲ NAMŲ KVARTALO IR VIEŠŲJŲ ERDVIŲ TARP A. DAUGĖLOS, DRAUGYSTĖS, KLAUSUČIŲ GATVIŲ BEI STADIONO, KLAUSUČIŲ KAIME, SEREDŽIAUS SENIŪNIJOJE, DETALUSIS PLANAS
Objekto adresas	Teritorija tarp A. Daugėlos, Draugystės, Klausučių gatvių bei stadiono, Klausučių k., Seredžiaus sen., Jurbarko r. sav.
Planavimo rūšis ir lygmuo	Vietovės lygmens žemės sklypo detalusis planas (SDP)
Planavimo organizatorius	JURBARKO RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS Dariaus ir Girėno g. 96, 74187 Jurbarkas
Detaliojo plano rengėjas	UAB „Medinis akmuo“, Ozo g. 32-68, LT-07150 Vilnius Tel. 8 676 37738 El. paštas: info@medinisakmuo.lt Interneto tinklalapis: www.medinisakmuo.lt. Asmuo kontaktavimui: Inžinierius Viktoras Dagilis Ozo g. 32-68, LT-07150 Vilnius, Tel. 8 600 06271, El. paštas: info@medinisakmuo.lt.

2. DETALIOJO PLANO SUDĖTIS

1. Titulinis lapas.....	2
2. Detaliojo plano sudėtis	3
3. Aiškinamasis raštas	4
3.1. Planavimo pagrindas.....	4
3.2. Planavimo tikslai	4
3.3. Esamos būklės analizė	4
3.4. Detaliojo plano sprendiniai	5
4. Sprendinių poveikio vertinimo ataskaita	7
5. Grafinė dalis	10
5.1. Pagrindinis brėžinys	11
5.3. Topografinis planas.....	12
6. Detaliojo planavimo procedūrų dokumentai	13
6.1. Jurbarko rajono savivaldybės tarybos 2012-01-26 sprendimas „Dėl detaliųjų planų rengimo“ Nr. T2-12	14
6.2. Planavimo sąlygų sąvadas detaliojo planavimo dokumentui rengti 2012-03-13, Nr. A9-33	15
6.3. Planavimo užduotis	32
7. Priedai.....	33

3. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

3.1. Planavimo pagrindas

Gyvenamųjų namų kvartalo ir viešųjų erdvių tarp A. Daugėlos, Draugystės, Klausučių gatvių bei stadiono, Klausučių kaime, Seredžiaus seniūnijoje, detaliojo plano projektas parengtas vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymu, Detaliųjų planų rengimo taisyklėmis, Visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatais ir kitais teisinais dokumentais. Detalusis planas rengiamas, derinamas ir teikiamas tvirtinti bendrąja tvarka.

Detaliojo plano rengimo privalomieji dokumentai:

1. Jurbarko rajono savivaldybės tarybos 2012-01-26 sprendimas „Dėl detaliųjų planų rengimo“ Nr. T2-12;
2. Planavimo sąlygų sąvadas detaliojo planavimo dokumentui rengti 2012-03-13, Nr. A9-33:
 - Jurbarko rajono savivaldybės administracijos Urbanistikos skyriaus planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentui rengti 2012-03-13, Nr. A9-33-1;
 - Tauragės visuomenės sveikatos centro planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentui rengti 2012-02-24, Nr. JTPS-8;
 - AB „LESTO“ Jurbarko tinklo eksploatavimo grupės 2012-03-05 planavimo sąlygos Nr. TS-42330-12-0220;
 - UAB „Jurbarko vandenys“ 2012-03-09 raštas Nr. SD-103 „Dėl planavimo sąlygų detaliojo planavimo dokumentui rengti“;
 - TEO LT, AB 2012-03-09 planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. 03-2-05-712;
 - Jurbarko rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriaus 2012-03-01 raštas „Dėl planavimo sąlygų detaliojo planavimo dokumentui rengti“ Nr. ŽSD-72;
 - Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Jurbarko žemėtvarkos skyriaus 2012-03-13 planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentui rengti nr. 32PLS-(14.32 41)-5;
3. Planavimo užduotis.

Teritorijų planavimo dokumentai, kuriais remiantis rengiamas detalusis planas:

1. Jurbarko rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas 2008 m. kovo 27 d. Jurbarko rajono savivaldybės Tarybos sprendimu Nr. T2-81.

3.2. Planavimo tikslai

Žemės sklypų suformavimas, žemės sklypų naudojimo būdų ir pobūdžių, naudojimo apribojimų ir sąlygų, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo, architektūrinių urbanistinių apribojimų nustatymas.

3.3. Esamos būklės analizė

Planuojama teritorija užima apie 10 ha plotą ir yra išsidėsčiusi šiaurinėje Klausučių kaimo, Seredžiaus sen., Jurbarko r. sav., dalyje. Planuojamoje teritorijoje šiuo metu yra vienas Nekilnojamojo turto registre įregistruotas kitos paskirties (gyvenamųjų teritorijų) žemės sklypas (kadastro Nr. 9430/0002:153). Planuojama teritorija šiaurinėje pusėje ribojasi su Klausučių gatve, vakarinėje pusėje – su Draugystės gatve, pietinėje pusėje – su A. Daugėlos gatve, o rytinėje pusėje – su Nekilnojamojo turto registre įregistruotu žemės sklypu (kadastro Nr. 9430/0002:387), kuriame yra įrengtas stadionas.

Planuojamoje teritorijoje šiuo metu yra dešimt Nekilnojamojo turto registre registruotų daugiabučių gyvenamųjų namų, malūnas bei daugybė garažų bei įvairios kitos paskirties pastatų bei statinių, apie kuriuos Nekilnojamojo turto registre nėra jokių duomenų. Dauguma jų – savavališkos statybos. Dalyje planuojamos teritorijos vietiniai gyventojai yra įsirengę daržus.

Planuojamos teritorijos pietinėje dalyje, kurioje yra daugiabučiai gyvenamieji pastatai, yra gerai išvystyta inžinerinė infrastruktūra. Visi gyvenamieji namai yra aprūpinti jų eksploatacijai būtinomis inžinerinėmis sistemomis. Šiaurinė planuojamos teritorijos dalis yra mažiau aprūpinta inžinerinėmis sistemomis, išskyrus 10 kV elektros oro liniją, kertančią planuojamą teritoriją išilgai šiaurinės jos ribos. Teritorijoje taip pat yra gerai išvystyta susisiekimo sistema.

Saugomos gamtos ir kultūros vertybės į planuojamą teritoriją nepatenka.

Pagal Jurbarko rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Jurbarko rajono savivaldybės Tarybos 2008 m. kovo 27 d. sprendimu Nr. T2-81, sprendinius, planuojama teritorija patenka į Klausučių kaimo urbanistinės plėtros zoną.

3.4. Detaliojo plano sprendiniai

3.4.1. Bendra informacija

Detaliuoju planu yra suformuojama 19 kitos paskirties žemės sklypų. Dauguma jų yra formuojami esamų pastatų eksploatacijai. Taip pat, yra numatoma ir nauja statyba bei bendrojo naudojimo teritorijos.

Suformuotiems sklypams nustatomas tvarkymo ir naudojimo režimas, kurio sprendiniai išdėstyti Pagrindiniame brėžinyje esančioje detaliojo plano teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo pagrindinių sprendinių aprašomojoje lentelėje.

3.4.2. Inžinerinės infrastruktūros sprendiniai

Esamiems inžineriniams tinklams, patenkantiems į planuojamų žemės sklypų ribas, nustatomos apsaugos zonos, vadovaujantis 1992-05-12 LRV nutarimu Nr. 343 patvirtintomis specialiosiomis žemės ir miško naudojimo sąlygomis.

Planuojamos teritorijos pietinėje dalyje yra gerai išvystyta inžinerinė infrastruktūra. Visi planuojamoje teritorijoje esantys gyvenamieji namai yra aprūpinti visomis jų eksploatacijai būtinomis inžinerinėmis sistemomis. Projektuojant naujus pastatus, inžinerinius tinklus jungti prie esamų tinklų. Taip pat, gali būti projektuojami ir vietiniai inžineriniai tinklai. Sprendiniai detalizuojami techninio projekto stadijoje, pagal gautas technines sąlygas.

3.4.3. Kiti sprendiniai

Transporto sprendiniai

Planuojamoje teritorijoje yra gerai išvystyta susisiekimo sistema. Esamoms gatvėms nustatomos raudonosios linijos, atsižvelgiant į jų kategoriją, vadovaujantis STR 2.06.01:1999 "Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos". Naujos gatvės nėra planuojamos. Įvažiavimai į planuojamus žemės sklypus – esami.

Automobilių stovėjimo vietos prie esamų pastatų – esamos. Naujai projektuojamiems pastatams automobilių stovėjimo vietų poreikis nustatomas techninio projekto stadijoje, vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.06.01:1999 „Miestų miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ 10 lentele, priklausomai nuo numatomų statyti pastatų dydžio ir patalpų struktūros. Projektuojant automobilių stovėjimo vietas, būtina išlaikyti minimalius atstumus, nurodytus reglamento 11 lentelėje. Taip pat, būtina įvertinti automobilių vietų, skirtų neįgaliesiems, poreikį, vadovaujantis STR 2.03.01:2001 „Statiniai ir teritorijos. Reikalavimai žmonių su negalia reikmėms“

Priešgaisrinė sauga

Planuojamuose žemės sklypuose statomų statinių zonos formuojamos atitraukiant jas ne mažiau kaip 3 m nuo esamų ir planuojamų sklypų ribų. Gaisrų gesinimas numatomas iš Jurbarko rajono savivaldybės priešgaisrinės sistemos.

Buitinių atliekų tvarkymas

Atliekos tvarkomos vadovaujantis Lietuvos Respublikos atliekų tvarkymo įstatymo 2002-07-01 Nr.IX-1004 (Žin., 2002, Nr.72-3016) reikalavimais. Susidariusios mišrios buitinės atliekos bus išvežamos nustatyta tvarka sudarius sutartį su atliekas tvarkančia įmone.

Atliekos bus surenkamos į sertifikuotus konteinerius. Komunalinių atliekų konteinerių surinkimo vieta - planuojamame sklype, prie įvažiavimo (konteinerių pastatymo vietas galima tikslinti). Pagal ekologinę specializaciją, atliekos turi būti rūšiuojamos.

Papildoma informacija

Numatoma, kad triukšmą gali sukelti tik automobiliai. Kadangi automobilių žymaus srauto padidėjimo nenumatoma, todėl detaliojo plano sprendiniai įtakai gyvenamajai zonai neturės. Vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančios ir nejonizuojančios (elektromagnetinės) spinduliuotės planuojama veikla nesukels.

Objektas nepriskiriamas prie pavojingų objektų, kuriems reikia rengti rizikos analizės projektą ar avarijų likvidavimo planą. Gaisrų ir kitų ekstremalių situacijų (avarijų) tikimybė minimali. Apsauga nuo gaisrų atitinka Lietuvos Respublikos normas. Gaisrų gesinimas planuojamas iš artimiausios priešgaisrinės stoties.

Dirvožemio tarša nenumatoma.

Būsimų naujai projektuojamų pastatų tiksli statybos vieta bus nurodoma rengiant atskirus pastatų techninius projektus bei tikslinama pagal užsakovo pageidavimus užstatymo ribose, atsižvelgiant į gaisrinės saugos reikalavimus ir kitus, tuo metu galiojančius, norminius aktus.

4. SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMO ATASKAITA

4.1. SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMAS.

4.1.1. Įvadas

Planavimo tikslas: Žemės sklypų suformavimas, žemės sklypų naudojimo būdų ir pobūdžių, naudojimo apribojimų ir sąlygų, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo, architektūrinių urbanistinių apribojimų nustatymas.

4.1.2. Sprendinių poveikio vertinimas

4.1.2.1. Poveikis aplinkos kokybei

Paviršinių ir požeminių vandenų kokybė.

Detaliojo plano sprendinių neigiamą įtaką paviršinių ir požeminių vandenų kokybei nenumatoma.

Oro kokybė.

Reikšmingas visuomenės sveikatos požiūriu aplinkos oro teršalas yra tik dulkės (suspenduotos kietosios dalelės), galinčios susidaryti dėl automobilių. Oro taršą įtakos mobilūs taršos šaltiniai – automašinos (lengvieji automobiliai bei transporteriai), išmetančios į aplinkos orą anglies monoksidą, azoto oksidus ir angliavandenilius. Išmetimų vertės neviršija LR sveikatos apsaugos ministro 2007 m. gegužės 10 d. įsakymas Nr. V-362 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 35:2007 Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios aplinkos ore“ patvirtinimo“ (Žin. 2007 Nr. 55- 2162) ribinių verčių.

Žymus automobilių srauto padidėjimas dėl detaliojo plano sprendinių planuojamoje teritorijoje nenumatomas, todėl ir nenumatomas neigiamas detaliojo plano sprendinių poveikis aplinkos oro kokybei.

Dirvožemio ištekliai.

Dirvožemio tarša nenumatoma.

Ekosistemos, biologinė įvairovė ir gamtos objektų apsauga

Vietose, kur numatoma nauja statyba, šiuo metu klesti ekosistemos ir biologinė įvairovė, būdinga užmiesčio teritorijoms, kuriose nevykdoma žemės ūkio veikla. Urbanizuojant teritoriją, kai kurios ekosistemos išnyks ar bus pažeistos, bet sukūrus naują miestui būdingą želdinių sistemą bus sukurtos galimybės klestėti miesto teritorijose būdingoms ekosistemoms.

Plotai, kuriuose numatoma nuimti derlingąjį dirvožemio sluoksnį.

Statybos metu galimas derlingas vejų sluoksnio nukasimas. Dalis derlingojo sluoksnio bus panaudojamas vejų atnaujinimui užbaigus darbus. Likusi nepanaudota augalinio grunto dalis bus nuvežta sandėliavimui į savivaldybės administracijos nurodytą vietą.

Gamtos išteklių naudojimas.

Detaliojo plano sprendiniai gamtos išteklių naudojimui įtakos neturės.

Saugomos gamtos vertybės.

Saugomų gamtos vertybių planuojamoje teritorijoje nėra.

4.1.2.2. Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.

Statybos metu vykdant žemės darbus augalinis sluoksnis bus pažeistas. Siekiant minimalizuoti dangos fizinės būklės neigiamus poveikius, būtina, prieš pradedant žemės kasimą ir planavimą, derlingą sluoksnį stumti į krūvas, o vėliau panaudoti teritorijos vystymo reikmėms.

Sprendiniai turės teigiamą ilgalaikį poveikį. Bus sutvarkyta ir prižiūrima aplinka. Galimas trumpalaikis neigiamas poveikis statybos darbų metu.

4.1.2.3. Poveikis teritorijos vystymo darnai

Planuojamas teigiamas ilgalaikis poveikis, nes detaliojo plano sprendiniai atitinka Jurbarko rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius. Neigiamas poveikis nenumatomas.

4.1.2.4. Poveikis ekonominei aplinkai

Galimas teigiamas trumpalaikis poveikis statybos darbų metu.

4.1.2.5. Poveikis socialinei aplinkai

Neigiamas poveikis nenumatomas.

4.1.2.6. Poveikis trečiųjų asmenų objektyvių interesų saugai

Igyvendinant detaliojo plano sprendinius neigiamas poveikis trečiųjų asmenų objektyvių interesų saugai nenumatomas, nes planuojamas esamas sklypas, kurio ribos nepažeidžia gretimų sklypų ribų.

4.1.2.7. Kultūros paveldo objektams.

Planuojamoje teritorijoje kultūros paveldo objektų nėra.

4.1.3. Detaliojo plano sprendinių alternatyvos

Detaliojo plano sprendinių alternatyvos nenagrinėjamos.

4.2. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMO LENTELĖ

1	Teritorijų planavimo dokumento organizatorius	JURBARKO RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS Dariaus ir Girėno g. 96, 74187 Jurbarkas	
2	Teritorijų planavimo dokumento rengėjas	UAB „Medinis akmuo“	
3	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas	Gyvenamųjų namų kvartalo ir viešųjų erdvių tarp A. Daugėlos, Draugystės, Klausučių gatvių bei stadiono, Klausučių kaime, Seredžiaus seniūnijoje, detalusis planas	
4	Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais	Jurbarko rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas 2008 m. kovo 27 d. Jurbarko rajono savivaldybės Tarybos sprendimu Nr. T2-81.	
5	Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ir vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais	-	
6	Status quo situacija	Gyvenama ir gyventojų poreikiams naudojama teritorija.	
7	Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius	Žemės sklypų suformavimas, žemės sklypų naudojimo būdų ir pobūdžių, naudojimo apribojimų ir sąlygų, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo, architektūrinių urbanistinių apribojimų nustatymas.	
8	Galimo sprendinių poveikio vertinimas (pateikiamas apibendrintas poveikio aprašymas ir įvertinimas)	Planuojama veikla nedaro neigiamos įtakos aplinkos kokybei ir gamtos saugai. Detaliojo plano sprendinių poveikis kraštovaizdžiui, teritorijos vystymo darnai, ekonominei aplinkai, socialinei aplinkai numatomas teigiamas ilgalaikis.	
9	Vertinimo aspektai	Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis	Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis
	Sprendinio poveikis:		
	aplinkos kokybei	teigiamas ilgalaikis	galimas neigiamas trumpalaikis
	poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	teigiamas ilgalaikis	galimas neigiamas trumpalaikis
	teritorijos vystymo darnai	teigiamas ilgalaikis	nenumatomas
	ekonominei aplinkai	galimas teigiamas trumpalaikis	nenumatomas
	socialinei aplinkai	galimas teigiamas trumpalaikis	nenumatomas
	trečiųjų asmenų objektyvių interesų saugai	teigiamas ilgalaikis	nenumatomas
10	kultūros paveldo objektams	nenumatomas	nenumatomas
	Siūlomos alternatyvos poveikis:	alternatyvos nenagrinėjamos	alternatyvos nenagrinėjamos

Detaliojo planavimo organizatorius

Inžinierius

V. Dagilis

Projekto vadovas

T. Markilevičius (atestato Nr. 27840)