

**Šilalės r. sav., Trakسدžio sen., Dirkinų k. (duomenys neskelbtini),
detaliojo plano, patvirtinto Šilalės rajono savivaldybės administracijos
direktoriaus 2014 m. kovo 24 d. įsakymu Nr. DĮV-438"(duomenys neskelbtini)
žemės sklypo detaliojo plano tvirtinimo", koregavimas**

Sprendinių konkretizavimas

Planavimo organizatorius:	Šilalės rajono savivaldybės administracija
Plano rengėjas:	MB „Geoatika“

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Šilalės r. sav., Trakسدžio sen., Dirktų k. (duomenys neskelbtini), detaliojo plano, patvirtinto Šilalės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014 m. kovo 24 d. įsakymu Nr. DĮV-438"(duomenys neskelbtini) žemės sklypo detaliojo plano tvirtinimo", koregavimo organizatorius – Šilalės rajono savivaldybės administracija.

Šilalės r. sav., Trakسدžio sen., Dirktų k. (duomenys neskelbtini), detaliojo plano, patvirtinto Šilalės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014 m. kovo 24 d. įsakymu Nr. DĮV-438"(duomenys neskelbtini) žemės sklypo detaliojo plano tvirtinimo", koregavimo iniciatorius – juridinis asmuo.

Planuojamos teritorijos adresas: žemės sklypas adresu Traukšlio g.2, Dirktų k., Trakسدžio seniūnija, Šilalės rajonas.

Planavimo tikslai – pakeisti kitos paskirties 0,1934 ha žemės sklypo Traukšlio g. 2 (kadastro Nr. 8701/0004:570) naudojimo būdą iš vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorijos į komercinės paskirties objektų teritorijas.

Teritorijų planavimo dokumento rengimo pagrindas – 2021-11-11 Šilalės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas Nr. DĮV-1164 “Dėl žemės sklypo detaliojo plano koregavimo, tikslų nustatymo, planavimo darbų programos patvirtinimo“.

Teritorijų planavimo dokumento rengėjas – MB „Geoatika“, įmonės kodas:306067329 Taikos pr.5, Klaipėda, tel. +37061530201, El.paštas: reda.burnn@gmail.com, Teritorijų planavimo vadovė: Laura Merkelienė (atestato Nr. ATP 1779).

2. ESAMA SITUACIJA

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti naudota: žemės sklypo nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas, žemės sklypo planas, informacija iš VĮ Registrų centro, informacija iš Regionų geoinformacinės aplinkos (REGIA), informacija iš geoportal.lt, informacija iš Šilalės rajono savivaldybės Teritorijų planavimo dokumentų bazės, topografinis planas.

2.1 Informacija apie planuojamą žemės sklypą:

1.	Žemės sklypo adresas	Jotvingių g. 1A, Klaipėda Traukšlio g.2, Dirktų k., Trakسدžio seniūnija, Šilalės rajonas.
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	8701/0004:570
3.	Žemės sklypo plotas	0.1934 ha
4.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
5.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
6.	Žemės sklypo savininkas/ai	Juridinis asmuo
7.	Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, plotas (ha)	Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.0095 ha. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antras skirsnis) - 0.0893 ha.
8.	Matavimo tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus
9.	Servitutai	Nėra
10.	Nekilnojamieji daiktai	Nėra

TPD Nr. K-VT-21-22-19	Lapas	Lapų
	2	12



Ištrauka iš regia.lt

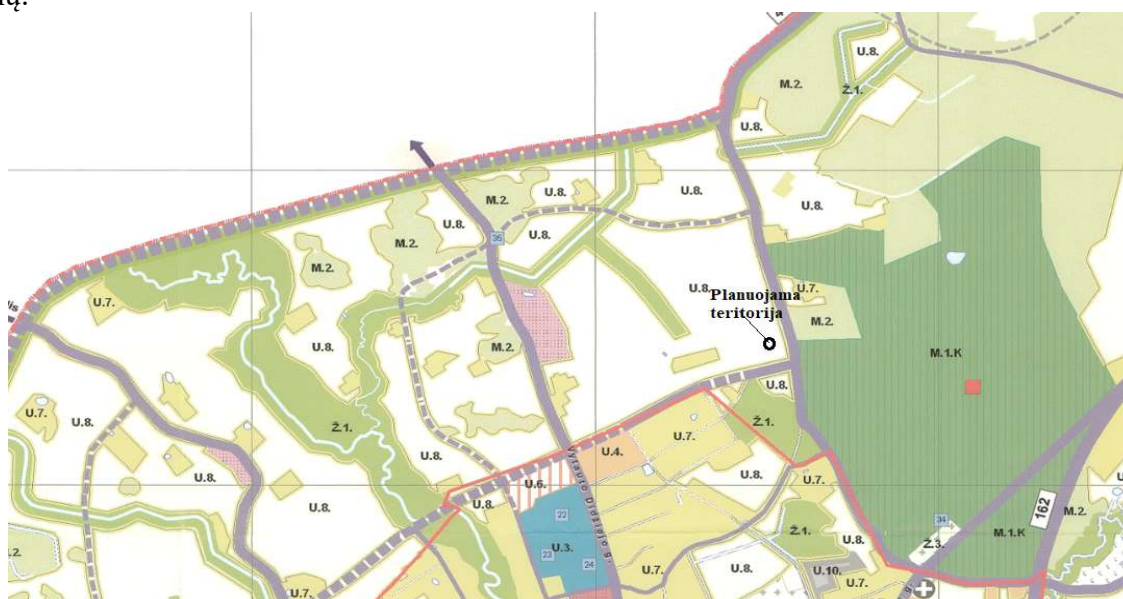
2.2 Inžineriniai tinklai. Planuojama teritorija inžineriškai neišvystyta. Sklype yra tik esami ryšių tinklai.

2.3 Želdiniai. Planuojamoje teritorijoje yra keletas medžių.

3. Pertvarkomam žemės sklypui (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai

Bendrieji planai:

Vadovaujantis Šilalės miesto teritorijos bendruoju planu (Funkcinių prioritetų brėžinio sprendiniais), pertvarkomas žemės sklypas patenka į mažiaukštės gyvenamosios planuojamą teritoriją (U.8), kurioje numatytos mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos, kuriose galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai: Miškų, kitos teritorijos: gyvenamosios, paslaugų, viešojo naudojimo žedyniai, komunikaciniai koridoriai, sporto, žaidimų.

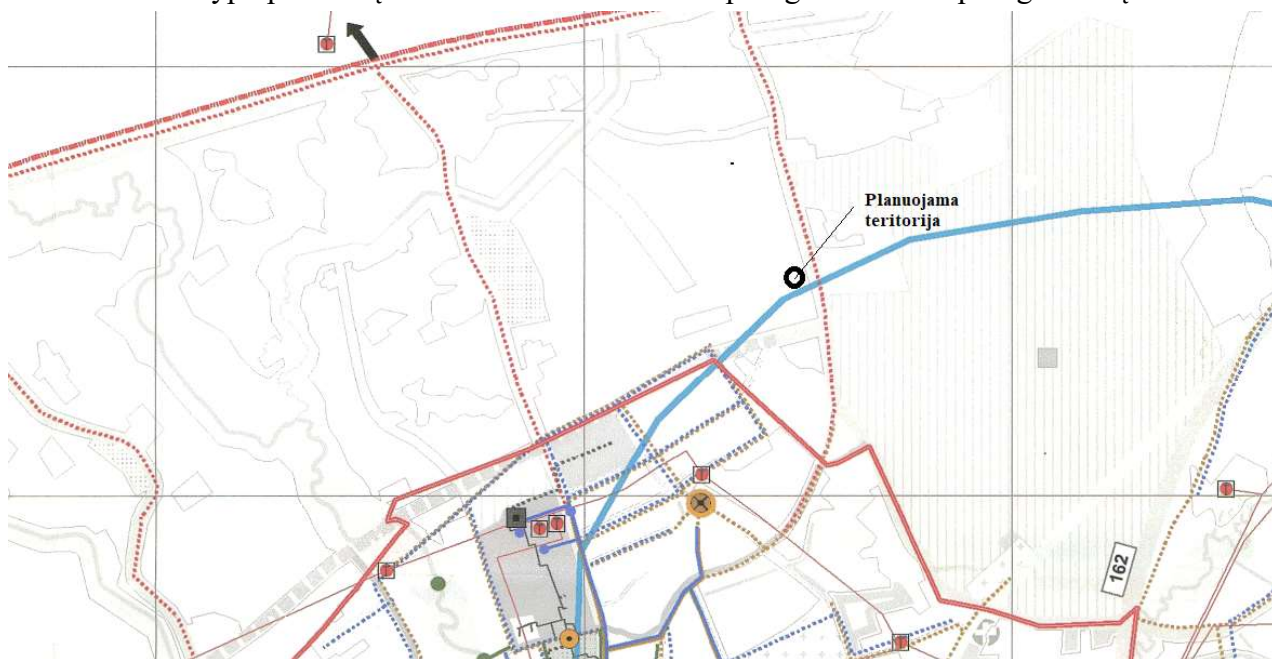


TPD Nr. K-VT-21-22-19	Lapas	Lapų
	3	13

Mažaaukštės gyvenamosios esamos teritorijos	U7	Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos	• Miškų; • Kitos teritorijos: – gyvenamosios; – paslaugų; – viešojo naudojimo želdynai; – komunikaciniai koridoriai; – sporto, žaidimų.				≤ 0,4	≤ 2a			+	p.1	p.1	
Mažaaukštės gyvenamosios planuojamos teritorijos	U8			≥ 5	≥ 3		≤ 0,4	≤ 2a			p.2		+	Pietros teritorijos DP

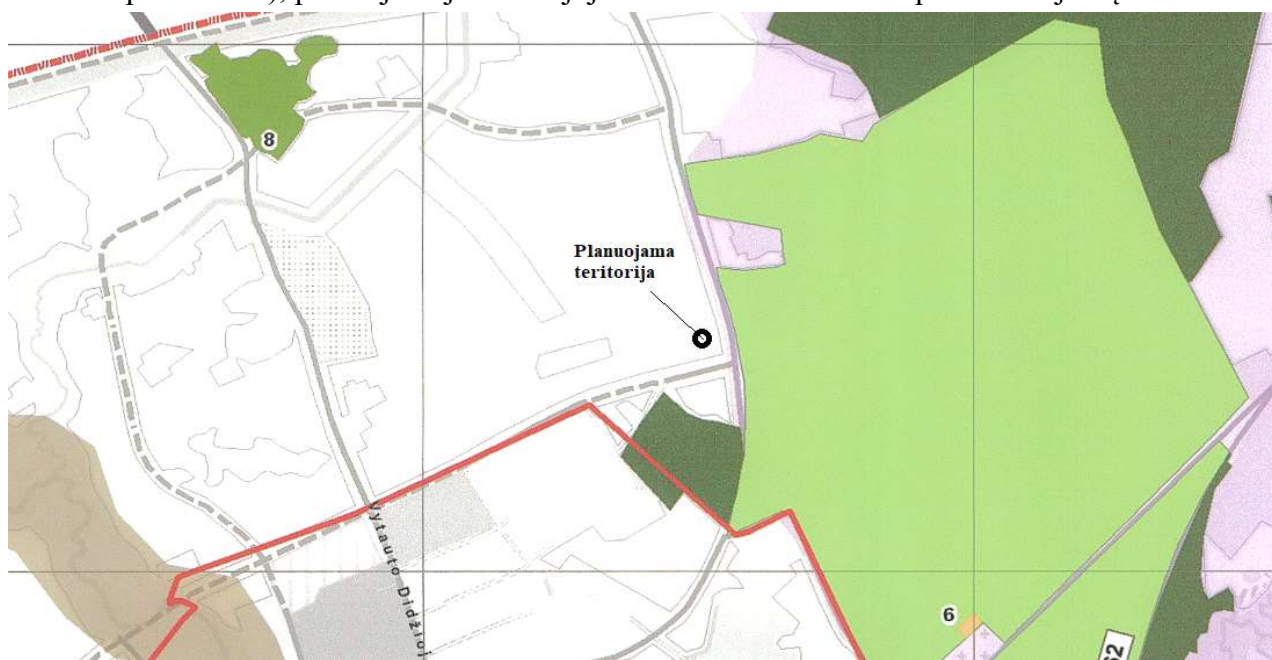
Ištrauka iš Šilalės miesto teritorijos bendrojo plano (Funkcinių prioritetų brėžinio)

Vadovaujantis Šilalės miesto teritorijos bendroju planu (Inžinerinės infrastruktūros brėžinio sprendiniais), netoli planuojamos teritorijos planuojami elektros, vandentiekio bei buitinių nuotekų tinklai. Dalis sklypo patenka į vandenvietės sanitarinės apsaugos zonos 3 apsaugos zoną.



Ištrauka iš Šilalės miesto teritorijos bendrojo plano (Inžinerinės infrastruktūros brėžinio)

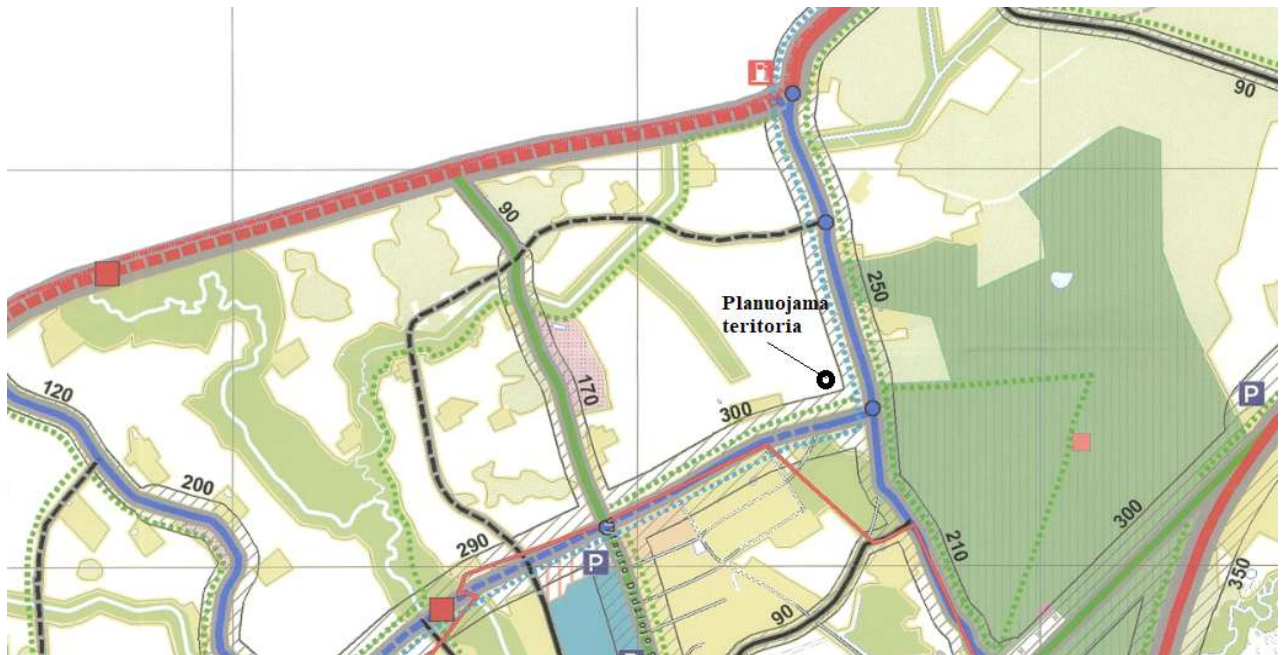
Vadovaujantis Šilalės miesto teritorijos bendroju planu (Kultūros paveldo ir miškų išdėstymo brėžinio sprendiniais), planuojamoje teritorijoje nėra miško ar kultūros paveldo objektų.



Ištrauka iš Šilalės miesto teritorijos bendrojo plano (Kultūros paveldo ir miškų išdėstymo brėžinio)

TPD Nr. K-VT-21-22-19	Lapas	Lapų
	4	12

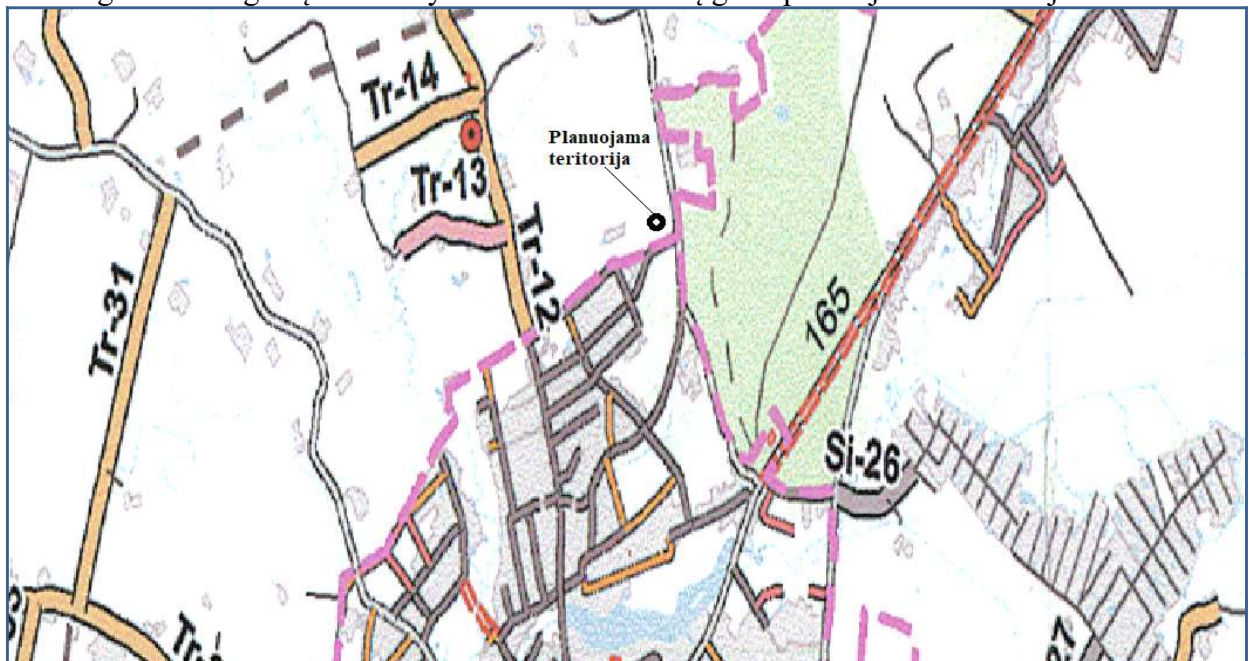
Vadovaujantis Šilalės miesto teritorijos bendroju planu (Susisiekimo sistemos brėžinio sprendiniais), planuojama teritorija ribojama esamos ir planuojamos C kategorijos gatvės. Greta jų rekomenduojamos magistralinės dviračių ir pėsčiųjų trasos bei miesto autobusų maršruto trasos.



Ištrauka iš Šilalės miesto teritorijos bendrojo plano (Susisiekimo sistemos brėžinio)

Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

Šilalės rajono savivaldybės teritorijoje esančių vietinės reikšmės kelių specialusis planas, patvirtintas Šilalės rajono savivaldybės tarybos 2011 m. rugsėjo 9 d. sprendimu Nr.T1-283 numato asfalto dangos Vilties gatvę bei valstybinės reikšmės kelią greta planuojamos teritorijos.

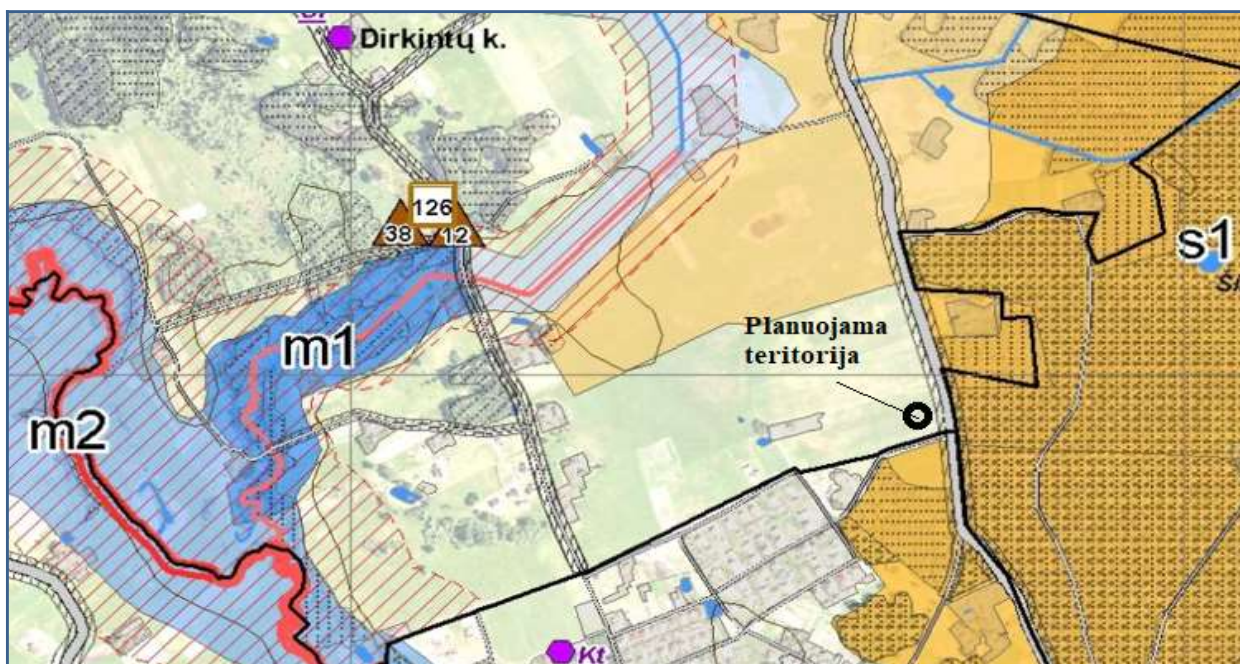


Ištrauka iš Šilalės rajono savivaldybės teritorijoje esančių vietinės reikšmės kelių specialiojo plano

Šilalės rajono savivaldybės teritorijos gamtinio karkaso lokalizavimo ir ūkinės veiklos apribojimų, specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo specialiojo plano, patvirtinto Šilalės rajono

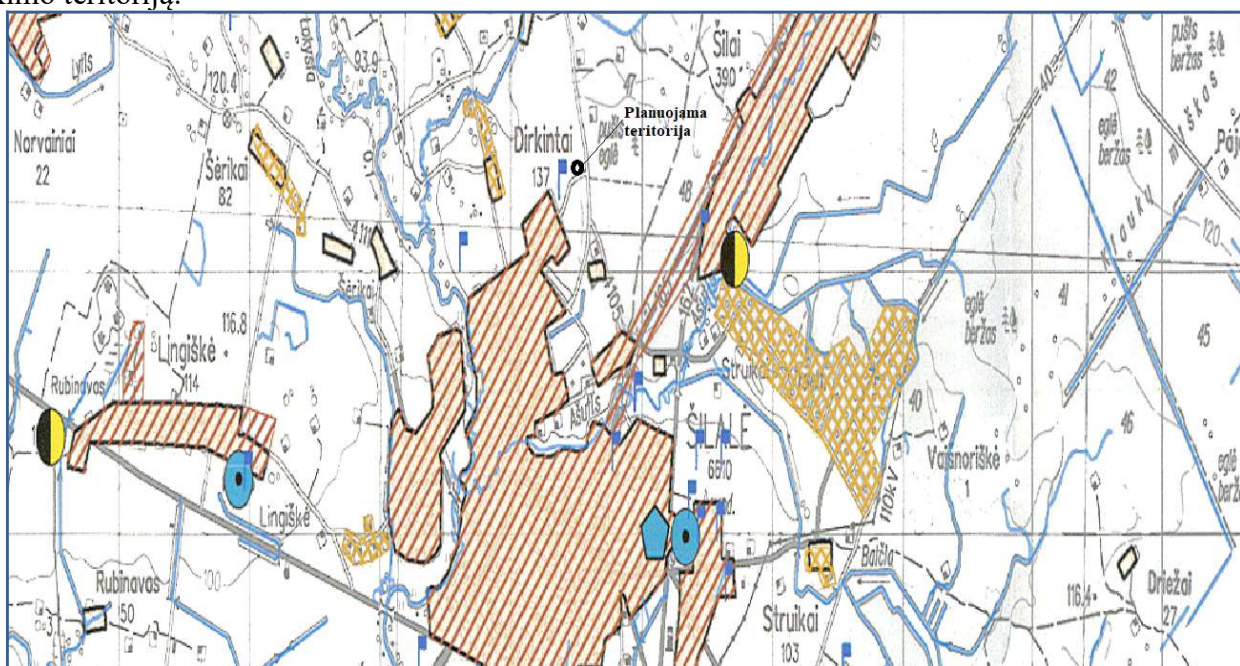
TPD Nr. K-VT-21-22-19	Lapas	Lapų
	5	13

savivaldybės tarybos 2013 m. gruodžio 30d. Sprendimu Nr.T1-316 sprendiniais, planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.



Ištrauka iš Šilalės rajono savivaldybės teritorijos gamtinio karkaso lokalizavimo ir ūkinės veiklos apribojimų, specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo specialiojo plano

Vadovaujantis Šilalės rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendiniais, planuojama teritorija nepatenka į viešojo vandens tiekėjo tiekimo teritoriją.



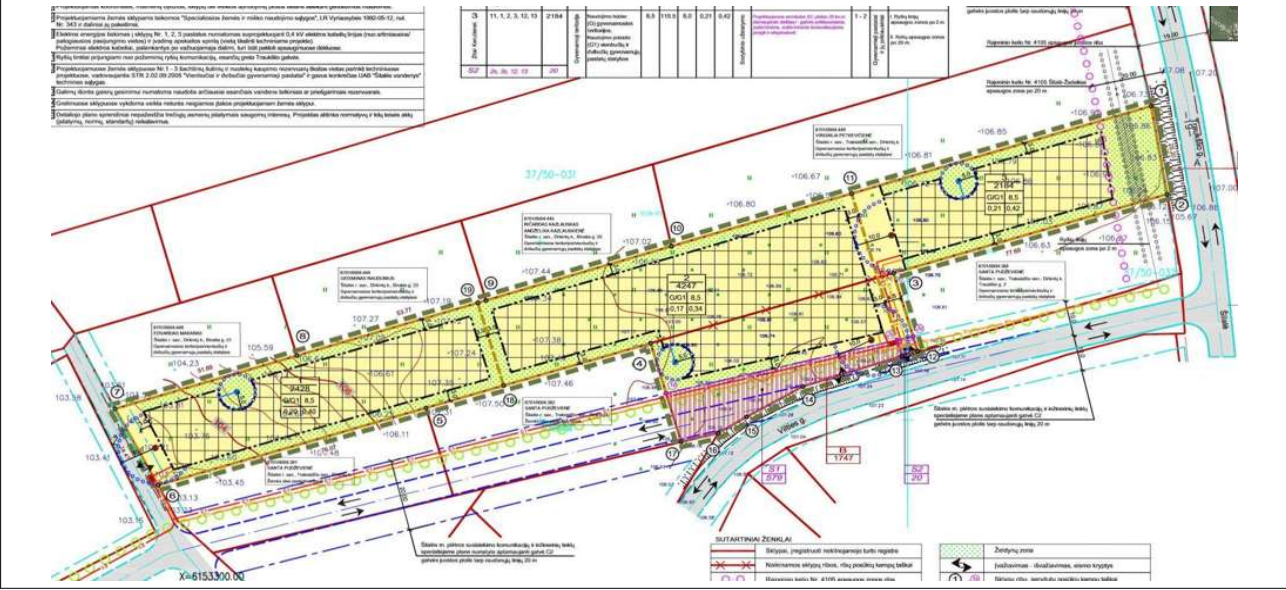
Ištrauka iš Šilalės rajono savivaldybės teritorijoje esančių vietinės reikšmės kelių specialiojo plano

Detaliojo teritorijų planavimo dokumentai:

Vadovaujantis Z. K., R. B. ir V.B. žemės sklypų, kadastrinis Nr. 8701/0004:199, Nr. 8701/0004:383, esančių Šilalės rajono savivaldybėje, Traksėdžio seniūnijoje, Dirkinčių kaime, sujungimo, jungtinio sklypo dalijimo ir atskirtų sklypų pagrindinės žemės naudojimo paskirties,

TPD Nr. K-VT-21-22-19	Lapas	Lapų
	6	12

naudojimo būdo ir pobūdžio keitimo, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai, detaliojo plano sprendiniais, dalyje žemės sklypo keičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, nustatomas naudojimo būdas – (G) gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis - (G1) vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos.



Ištrauka iš Z. K., R. B. ir V.B. žemės sklypų, kadastrinis Nr. 8701/0004:199, Nr. 8701/0004:383, esančių Šilalės rajono savivaldybėje, Traksėdžio seniūnijoje, Dirktintų kaime, sujungimo, jungtinio sklypo dalijimo ir atskirtų sklypų pagrindinės žemės naudojimo paskirties, naudojimo būdo ir pobūdžio keitimo, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai, detaliojo plano

4. Nagrinėjamos teritorijos apibrėžtis, analizė

Nagrinėjama (numatomų sprendinių įtaką patirianti) teritorija, atitinkanti kvartalo apibrėžtį. Kvartalas tai gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt. Analizuojamu atveju nagrinėjama teritorija ribojama Vilties, Traukšlio bei Pušų gatvių.



Ištrauka iš Klaipėdos miesto savivaldybės žemėlapių bazės

Atlikta teritorijoje galiojančių teritorijų planavimo dokumentų (detaliųjų planų) analizė, rodo, kad teritorijoje parengtas tik vienas detalusis planas apimantis dalį planuojamos teritorijos Traukšlio g. 2, Dirktintų k., Traksėdžio seniūnija, Šilalės rajonas bei gretimus sklypus.



Ištrauka iš geoportal.lt

Atlikta teritorijoje galiojančių žemėtvarkos planavimo dokumentų analizė, rodo, kad teritorijoje yra parengtų žemėtvarkos planavimo dokumentų.

TPD Nr. K-VT-21-22-19	Lapas	Lapų
	8	12



Ištrauka iš geoportal.lt

Žemės sklypo (kadastro Nr.8701/0004:0183), esančio Dirkintų k., Traksėdžio sen., Šilalės r. sav., Tauragės apskr., formavimo ir pertvarkymo projekto sprendiniais buvo pertvarkytas žemės sklypas, padalintas į du ar daugiau žemės sklypų bei pakeista pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) žemės sklypo naudojimo būdą (-us).



Ištrauka iš zpdri.lt

Žemės sklypų, esančių Traukšlio g.2 ir Traukšlio g. 4, Dirkintų k., Šilalės r. sav. formavimo ir pertvarkymo projektas buvo parengtas tikslu pertvarkyti žemės sklypus, kadastro Nr. 8701/0004:384 ir Nr. 8701/0004:472, pakeičiant gretimų tos pačios pagrindinės žemės naudojimo paskirties žemės sklypų ribą ar ribas (perdalijimas).

TPD Nr. K-VT-21-22-19	Lapas	Lapų
	9	13



Ištrauka iš zpdri.lt

Inžinerinė infrastruktūra. Aplinkinėse teritorijose išvystyta transporto susisiekimo sistema. Vilties bei Traukšlio gatvės asfalto dangos. Šios gatvės VĮ Registrų centre įregistruoti inžineriniai statiniai. *Gretimas susiformavęs užstatymas, žemės naudojimo būdai.* Teritorijoje yra esamas mažaaukštis 1-2 aukštų, vienbučių bei dvibučių gyvenamųjų namų užstatymas. Teritorija užstatyta dalinai.

Želdiniai. Želdynų sistema yra neatskiriama urbanistinės struktūros dalis. Kvartalas pakankamai žalias. Kvartalas apsuptas miško.

Vystymo tendencijos. Nagrinėjama teritorija patenka į mažaaukštės gyvenamosios planuojamą teritoriją (U.8), kurioje numatytos mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos, kuriose galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai: Miškų, kitos teritorijos: gyvenamosios, paslaugų, viešojo naudojimo žedyniai, komunikaciniai koridoriai, sporto, žaidimų.

3. SPRENDINIAI

3.1 Informacija apie žemės sklypą Nr.1

1.	Žemės sklypo adresas	Traukšlio g.2, Dirktintų k., Traksėdžio seniūnija, Šilalės rajonas.
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	8701/0004:570
3.	Žemės sklypo plotas	0.1934 ha
4.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
5.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos
6.	Žemės sklypo savininkas/ai	Juridinis asmuo
7.	Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, plotas (ha)	Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.0095 ha. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antras skirsnis) - 0.0893 ha.
8.	Matavimo tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus
9.	Servitutai	222 <i>Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – 0.051 ha</i>
10.	Nekilnojamieji daiktai	Nėra

3.2 Teritorijos naudojimo reglamentai nustatomi sklypui

TPD Nr. K-VT-21-22-19	Lapas	Lapų
	10	12

Teritorijos (jos dalies) Nr .	Traukšlio g.2, Dirktintų k., Traksėdžio seniūnija, Šilalės rajonas
Sklypo (jo dalies) adresas	Klaipėda
Sklypo (jo dalies) plotas	0.1934 ha
Žemės naudojimo paskirtis	Kita
Sklypo naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos
Statinių aukštų skaičius (nuo - iki)	8.5
Užstatymo tankumas (%)	40
Užstatymo intensyvumas	0.4
Priklausomųjų teritorijų dalys, želdynų ir želdinių %	10
Servitutai	222 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – 0.051 ha

3.3 Automobilių stovėjimo vietų reglamentavimas

Žemės sklype numatoma komercinės paskirties pastatų statyba. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 30 lentelė automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius bus numatomas, įvertinus planuojamo pastato naudingą plotą. Projekte numatomos tik vietos automobilių stovėjimo vietoms įrengti. Konkretus automobilių vietų skaičius nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentele, statinio projekto rengimo metu.

Prie planuojamų objektų bus užtikrinamas pakankamą transporto priemonių stovėjimo vietų kiekis (atsižvelgiant į statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus reikalavimus). Transporto priemonės nebus statomos rajoniniame kelyje.

3.4 Susisiekimo komunikacijos, skirstomųjų tinklų išdėstymas

Susisiekimo komunikacijos. Į planuojamą žemės sklypą bus patenkama iš Vilties gatvės Teritorijoje yra susiformavusi esama susisiekimo sistema. Žemės sklypą ribojančių gatvių kategorijos, atstumai tarp gatvės raudonųjų linijų, gatvių pagrindiniai techniniai parametrai ir ašinės linijos pateikiamos infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinyje. Numatoma susisiekimo sistema nepablogina gretimų sklypų naudojimo sąlygų.

Tinklai. Teritorija inžineriškai neįrengta. Teritorijoje yra esami ryšių tinklai.

Telekomunikacijų tinklai. Bus vadovaujama Lietuvos Respublikos elektroninių ryšių įstatymu, elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklėmis, Telia Lietuva, AB išduotomis techninėmis sąlygomis. Bus užtikrinama, kad telekomunikacijų tinklai nepatektų po planuojamais statiniais bei į gatvės važiuojamąją dalį. Priešingu atveju bus numatytos esamų telekomunikacijų tinklų ir įrengimų iškėlimo trasos, ir vietos. Techninio ar darbo projekto ruošimui bus gautos naujos tinklų prisijungimo sąlygos.

Vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai. Esami vandentiekio bei buitinių nuotekų tinklai yra Birutės bei Vilties gatvėse. Planuojamam gyvenamosios paskirties pastatui bus numatytas prisijungimas prie centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Tam tikslui bus gautos UAB „Šilalės vandenys“ prisijungimo sąlygos. Taip pat bus svarstoma galimybė pasijungti į greta (kaimyniniame sklype) esančius privačius vandentiekio ir nuotekų tinklus. Tam bus gautas savininkų sutikimas.

Rengiant statinio projektą bus vadovaujamasi Rengiant detaliojo plano sprendinius vadovautis Statybos techniniu reglamentu STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ (aktualia redakcija).

Vandens nuvedimas nuo planuojamos teritorijos bus projektuojamas savame žemės sklype (ne į rajoninio kelio vandens nuleidimo įrenginius).

Elektros tinklai. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros skirstomųjų tinklų bus gautos konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Atliekų surinkimas ir tvarkymas

Atliekų tvarkymas statybos ir eksploatacijos metu turi būti atliekamas vadovaujantis galiojančiomis „Atliekų tvarkymo taisyklėmis“. Atliekos surenkamos, saugomos ir rūšiuojamos taip, kad nekeltų pavojaus žmonių sveikatai ir aplinkai. Sklype numatomas konteineris, būtinoms atliekoms.

3.5 Želdynų plotai

Vadovaujantis 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtinto Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo (įsakymo pakeitimas 2017 m. gegužės 26 d. Nr. D1-453) priedu, komercinės paskirties objektų teritorijos reglamentuojamas mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto yra 10%.

3.6 Visuomenės sveikatos rizikos veiksniai

Oro tarša neturės reikšmingo poveikio aplinkos oro užterštumui planuojamos ūkinės veiklos vietovėje. Planuojama ūkinė veikla neįtakos vakaro ar nakties foninio triukšmo lygio.

Planuojama statybos zona vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu nepatenka į sanitarines apsaugos zonas.

3.7 Vizualioji reklama

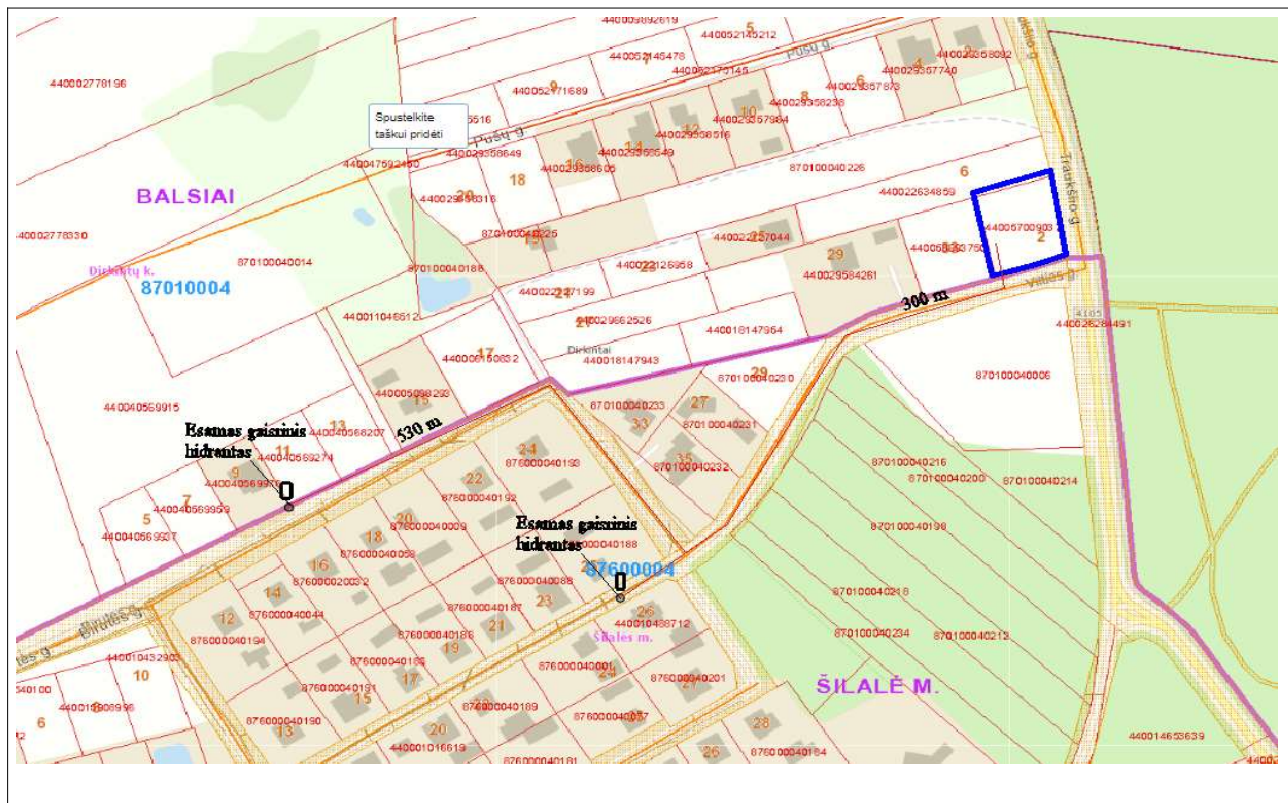
Rajoninio kelio apsaugos zonoje nebus planuojama ir įrengiama vizualioji reklama.

4. GAISRINĖ SAUGA

Išorės gaisro gesinimas. Gaisriniai hidrantai yra Birutės bei Vilties gatvėse (Žr. ištrauką iš Klaipėdos miesto ir rajono hidrantų išdėstymo schemos). Vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių 67 punktu Gyvenamosiose vietovėse, kuriose yra iki 5 tūkst. gyventojų, taip pat sodininkų bendrijose, kai pastatų išorės gaisrui gesinti vandens poreikis neviršija 10 l/s, gaisrams gesinti leidžiama:

- šakotiniame vandentiekio tinkle įrengti gaisrinius hidrantus;
- gaisrinius hidrantus įrengti nenormuojamo skersmens vandentiekio linijoje;
- kai nėra techninių galimybių įrengti gaisrinių hidrantų, vandens gaisrui gesinti tiekimą leidžiama numatyti iš gaisrinių rezervuarų arba natūralių ir (ar) dirbtinių vandens telkinių. Atstumas nuo gaisrinio rezervuaro arba natūralaus ir (ar) dirbtinio vandens telkinio iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško gali būti ne didesnis kaip 1000 m.

TPD Nr. K-VT-21-22-19	Lapas	Lapų
	12	12



Esami gaisriniai hidrantai UAB „Šilalės vandenys“ duomenimis

Privažiavimas. Gaisrinis privažiavimas prie sklypų numatomas iš Vilties gatvės.

5. SPRENDINIŲ ĮGYVENDINIMO PROGRAMA

5.1 Inžinerinė ir socialinė infrastruktūra

Patekimas į sklypą įrengiamas sklypo/ų savininko/ų lėšomis. Techninio projektui rengti bus gautos prisijungimo sąlygos.

5.2 Pastatai

Bus rengiamas projektas statybą leidžiančiam dokumentui Statybos įstatymo nustatyta tvarka gauti.

TPD Nr. K-VT-21-22-19	Lapas	Lapų
	13	13