

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS

1.1. Detaliojo plano pavadinimas. Žemės sklypų (kad. Nr. 8767/0003:386, Nr. 8767/0003:190, Nr. 8767/0003:387, Nr. 8767/0003:388, Nr.8767/0003:390, Nr. 8767/0003:398, Nr. 8767/0003:389), esančių Šilalės rajono sav., Traksėdžio sen., sujungimo ir jungtinio žemės sklypo dalijimo į atskirus sklypus, gyvenamųjų namų ir inžinerinių komunikacijų statybai detaliojo plano koregavimas žemės sklype Slėnio g.10, Šėrikų k., Šilalės r. sav.

1.2. Detaliojo plano organizatorius. Šilalės rajono savivaldybės administracija, Šilalės rajono sav., J. Basanavičiaus g. 2, LT-75138 Šilalė, tel. Nr.(+370 449) 76114, faks. +370449 76118, el. paštas: info@silale.lt

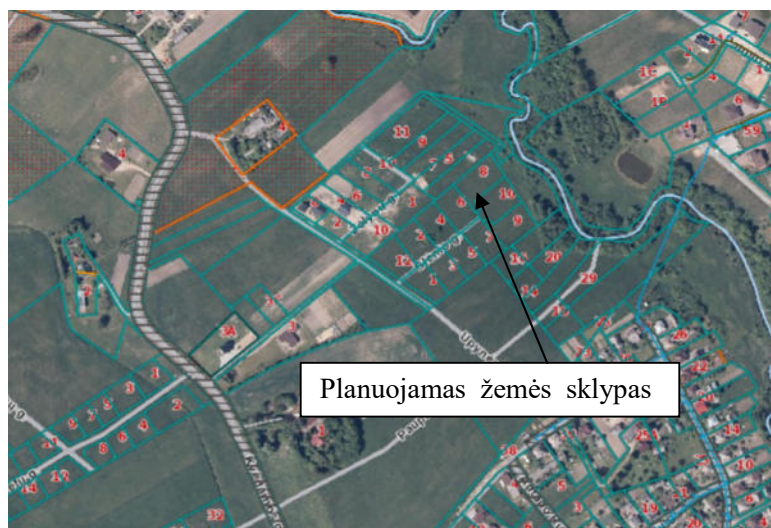
1.3. Detaliojo plano rengėjas: Jurgitos Comienės individuali veikla, teritorijų planavimo vadovė Jurgita Comienė, atestato Nr. 0021, el. p. j.comiene@gmail.com, mob. 861738752.

1.4. Planuojamo žemės sklypo adresas: žemės sklypas (kad. Nr. 8767/0003:487), Slėnio g.10, Šėrikų k., Šilalės r. sav. Planuojamo žemės sklypo plotas - 1542 m².

1.5. Projekto tikslas: koreguojama statybos zona, statybos riba, panaikinama statybos linija.

II. SKLYPO ESAMOS PADĖTIES APIBŪDINIMAS

2.1 *Žemės sklypų bendrieji kadastro duomenys.* Planuojamo žemės sklypo Slėnio g.10, Šėrikų k., Šilalės r. sav., pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Registruotų statinių žemės sklype nėra.



1 pav. Ištrauka iš regia

Žemės sklype registruoti servitutai:

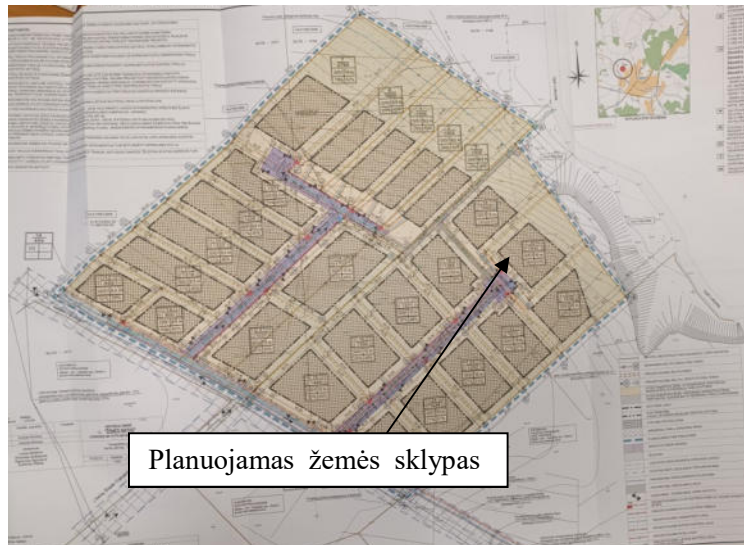
- teisė tiesti, naudoti požemines, atžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas -0,0589 ha;
- kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėms (viešpataujantis), plotas - 0,0589 ha;
- teisė tiesti, naudoti požemines, atžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas -0,0096, (S25) ha;
- kelio servitutas (S25) - teisė važiuoti transporto priemonėms (viešpataujantis), plotas - 0,0096 ha;
- teisė tiesti, aptarnauti požemines, atžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas - 0,0081, (S24) ha;
- kelio servitutas (S24) - teisė važiuoti transporto priemonėms (viešpataujantis), plotas - 0,0081 ha;
- teisė tiesti, naudoti požemines, atžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas - 0,0081 ha, (S23);
- kelio servitutas (S23) - teisė važiuoti transporto priemonėms (viešpataujantis), plotas - 0,0081 ha;
- teisė tiesti, naudoti požemines, atžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas - 0,0101 ha, (S22);
- kelio servitutas (S22) - teisė važiuoti transporto priemonėms (viešpataujantis), plotas - 0,0101 ha;
- teisė tiesti, naudoti požemines, atžemines komunikacijas (viešpataujantis), (S18), plotas - 0,0109 ha;
- kelio servitutas (S18) - teisė važiuoti transporto priemonėms (viešpataujantis), plotas - 0,0109 ha;
- teisė tiesti, naudoti požemines, atžemines komunikacijas (viešpataujantis), (S17), plotas - 0,0088 ha;
- kelio servitutas (S17) - teisė važiuoti transporto priemonėms (viešpataujantis), plotas - 0,0088 ha;
- teisė tiesti, naudoti požemines, atžemines komunikacijas (viešpataujantis), (S16), plotas - 0,0088 ha;
- kelio servitutas (S16) - teisė važiuoti transporto priemonėms (viešpataujantis), plotas - 0,0088 ha;
- teisė tiesti, naudoti požemines, atžemines komunikacijas (viešpataujantis), (S15), plotas - 0,0078 ha;
- kelio servitutas (S15) - teisė važiuoti transporto priemonėms (viešpataujantis), plotas - 0,0078 ha;
- teisė tiesti, naudoti požemines, atžemines komunikacijas (viešpataujantis), (S20), plotas - 0,0078 ha;
- kelio servitutas (S20) - teisė važiuoti transporto priemonėms (viešpataujantis), plotas - 0,0078 ha;

Žemės sklype registruotos specialiosios sąlygos:

- melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)

2.2. Žemės sklypo sprendinių atitikimas atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

Žemės sklypas (kad. Nr.8767/0003:487) suformuotas žemės sklypų (kad. Nr. 8767/0003:386, Nr. 8767/0003:190, Nr. 8767/0003:387, Nr. 8767/0003:388, Nr.8767/0003:390, Nr. 8767/0003:398, Nr. 8767/0003:389), esančių Šilalės rajono sav., Traksėdžio sen., sujungimo ir jungtinio žemės sklypo dalijimo į atskirus sklypus, gyvenamųjų namų ir inžinerinių komunikacijų statybai detaliuoju planu (toliau – Detalus planas), patvirtintas Šilalės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2010 m. balandžio 14 d. įsakymu Nr. DĮV-419 "Dėl žemės sklypų detaliojo plano patvirtinimo".

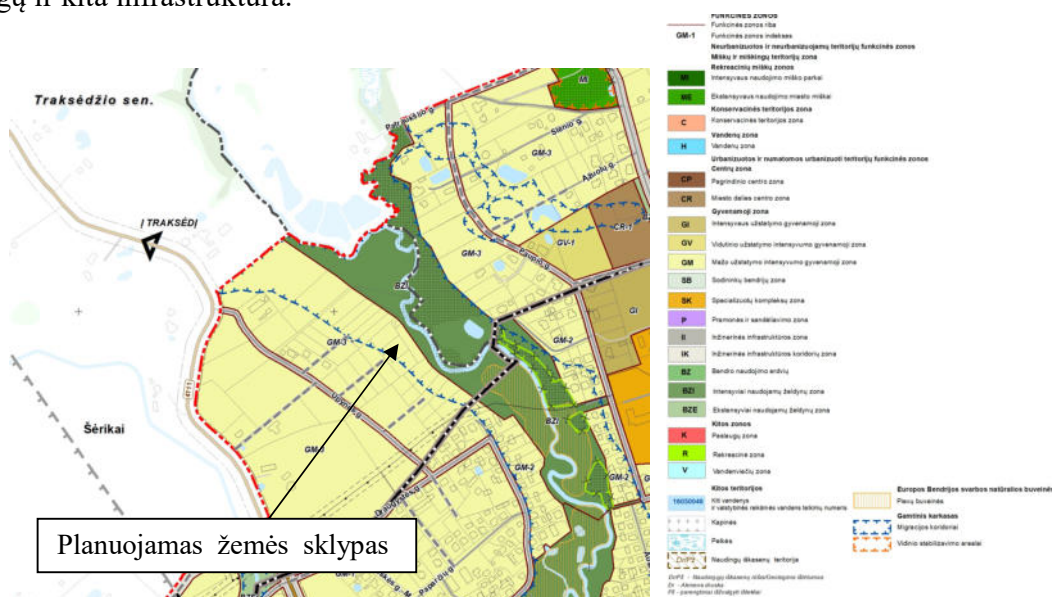


Planuojamas žemės sklypas

2 pav. Ištrauka iš žemės sklypų (kad. Nr. 8767/0003:386, Nr. 8767/0003:190, Nr. 8767/0003:387, Nr. 8767/0003:388, Nr. 8767/0003:390, Nr. 8767/0003:398, Nr. 8767/0003:389), esančių Šilalės rajono sav., Traksėdžio sen., sujungimo ir jungtinio žemės sklypo dalijimo į atskirus sklypus, gyvenamųjų namų ir inžinerinių komunikacijų statybai, detaliojo plano (pagrindinis brėžinys)

Detaliojuoju planu pakeista žemės sklypų paskirtis iš žemės ūkio paskirties į kitos paskirties, numatyti naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Vadovaujantis Šilalės rajono savivaldybės teritorijos dalies (Šilalės miesto) bendrojo plano keitimo planu, patvirtintu Šilalės rajono savivaldybės tarybos 2024 m. sausio 18 d. sprendimu Nr. T1-6, planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo teritoriją, kurioje leidžiami visi kitos paskirties žemės naudojimo būdai, išskyrus pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijas, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijas. Teritorija skirta gyvenamajai veiklai, kartu su jai aptarnauti reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra.



Planuojamas žemės sklypas

3 pav. Ištrauka iš Šilalės rajono savivaldybės teritorijos dalies (Šilalės miesto) bendrojo plano keitimo pagrindinio brėžinio

Planuojamas žemės sklypas patenka į GM3 funkcinę zoną mažo užstatymo intensyvumo teritoriją. Galimas maksimalus pastatų aukštis iki 10 m., žemės sklypo intensyvumas – 0.4, užstatymo tankis – 0.4 proc.

III. KOREGUOJAMI SPRENDINIAI

Koreguojamo žemės sklypo pagrindiniai reglamentai nekeičiami. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Sklypo plotas – 1542 m².

Maksimalus statinių aukštis iki kraigo (m) – 10 m;

Užstatymo tankis – (25 %);

Užstatymo intensyvumas – (50 %).

Žemės sklype galima vienbučių ar dvibučių gyvenamųjų pastatų statyba su priklausiniais. Statinių statybos zona ir riba koreguojama išlaikant normuojamus atstumus iki sklypo ribos. Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ planuojami statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų Ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ planuojami statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.09:2005, 8 priedu).

Detaliojo plano koregavimu koreguojama statybos zona, statybos riba, naikinama statybos linija. Statybos riba numatoma atsižvelgiant į detaliojo planu maksimalų leistiną pastatų aukštį (galiojančiame detaliojame plane leistinas maksimalus pastatų aukštis 10 m), vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priedu. Statytojas pageidauja gyvenamąjį namą ir (ar) kitus priklausinius statyti labiau į pietus sklypo atžvilgiu. Vadovaujantis galiojančio detaliojo plano sprendiniais ir remiantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 1 skirsnio 2 straipsnio 17 dalyje statybos linijos apibrėžimu, pagal kurį „Statybos linija – linija, su kuria turi sutapti pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių antžeminės dalies gatvės fasado projekcija, neįskaitant balkonų, erkerių, karnizų ir kitų fasado elementų“, yra smarkiai apribojamas projektuojamo pastato užstatymo kontūras ir vidinių erdvių išplanavimas. Norint įgyvendinti statytojo projekcinį sumanymą (suprojektuoti stačiakampio formos pastatą), būtinas statybos ribos ir statybos zonos koregavimas, bei statybos linijos naikinimas, nekeičiant patvirtintu detaliojo planu nustatytą privalomųjų teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimų. Numatomi sprendiniai nesukels neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei gretimuose sklypuose.

IV. GAISRINĖ SAUGA

Gaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Nuo planuojamo sklypo iki artimiausios Šilalės priešgaisrinės gelbėjimo valdybos, adresu Dvaro g. 3, Šilalė yra ~ 3 km atstumas.

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66 „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklai ir statiniai. Projektavimo ir įrengimo taisyklės“ nurodo, kad kai nėra techninių galimybių įrengti gaisrinių hidrantų, vandens gaisrui gesinti tiekimą leidžiama numatyti iš gaisrinių rezervuarų arba natūralių ir (ar) dirbtinių vandens telkinių. Gaisro atveju vanduo imamas iš žemės sklype (unikalus Nr. 4400-0278-0881) Šilalės r. sav., Traksėdžio sen., Šėrikų k., Kvėdarnos g. esančio vandens telkinio. Atstumas nuo vandens telkinio iki planuojamo pastato tolimiausio perimetro taško yra apie 692 m. Gautas žemės sklypo savininko raštiškas sutikimas. Prie esamo vandens telkinio privažiavimui gaisriniams 12x12 m apsisukimo aikštelė nenumatoma, kadangi vandens telkinys žemės sklype yra greta Kvėdarnos gatvės (apie 10 metrų nuo gatvės).

V. ŽELDINIAI

Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (aktualia redakcija), želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas vienuočių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypuose – ne mažesnis kaip 25% viso žemės sklypo ploto.

VI. SUSISIEKIMAS

Įvažiavimas į sklypą numatytas iš Upynės gatvės per suprojektuotą Slėnio gatvę. Gatvės raudonosios linijų plotis numatytas patvirtintu detaliuoju planu. Gatvių raudonųjų linijų plotis numatytas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Automobilių stovėjimo vietų skaičius numatomas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai“ 30 lentelę. Sprendžiant automobilių parkavimą būtina užtikrinti, kad nebūtų padaryta žala gamtos ištekliams, dirvožemiui, kad nebūtų pažeisti trečiųjų asmenų interesai.

VII. INŽINERINIAI TINKLAI

Vadovaujantis galiojančio detaliojo plano sprendiniais geriamos kokybės vandens tiekimas numatomas iš Upynės gatvėje planuojamų vandentiekio ir nuotekų tinklų. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas. Artimiausiose teritorijose centralizuotų lietaus nuotekų tinklų nėra, todėl prisijungti prie centralizuotų tinklų sistemos nėra galimybės. Numatomas lietaus nuotekų vanduo infiltruojamas į gruntą. Lietaus vandens nuotekos tvarkomos vadovaujantis LR AM 2007-04-02 įsakymu Nr. D1-193 patvirtintu Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu. Nepažeisti trečiųjų asmenų interesų rengiant planavimo dokumentus lietaus nuotekų surinkimui bei nuvedimui. Draudžiama jungti lietaus nuotekas į buitinių nuotekų tinklus.

VIII. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI APLINKOS KOKYBĖS IR HIGIENINĖS BŪKLĖS POŽIŪRIU

Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla, kuri nepatenka į ūkinės veiklos rūšis, kurioms numatomos sanitarinės apsaugos zonos, bei nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai.

Projekto vadovė

Jurgita Comienė

