

Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2009 m. sausio 29 d. sprendimu Nr. 1-943 „Dėl teritorijos prie pastatų Tauragėje, Pramonės g. 18, detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano koregavimas

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### BENDRIEJI DUOMENYS

**Objektas:** Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2009 m. sausio 29 d. sprendimu Nr. 1-943 „Dėl teritorijos prie pastatų Tauragėje, Pramonės g. 18, detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano koregavimas.

**Planavimo organizatorius:** Tauragės rajono savivaldybės administracijos direktorius, Tauragė, Respublikos g. 2, tel. 8 700 11220, el. p. savivalda@taurage.lt

**Planavimo iniciatorius:** UAB „Tauragės agrotechnika“, Tauragė, Pramonės g. 12B, tel. 8446617825, el. paštas: tagro@tagro.lt.

**Detaliojo plano rengėjas:** PV Regina Sabeckienė, TPV atestatas Nr. TPV 0014, Tauragė, Vytauto g. 64, 5 kabinetas, tel. 868787551, el. paštas: tauragesplanas@gmail.com

**Planuojama teritorija:** Žemės sklypas Tauragėje, Pramonės g. 18 (kadastrinis Nr. 7755/0024:0056). Planuojamos teritorijos plotas 0,5737 ha. Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, žemės sklypo naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

**Detaliojo plano keitimo tikslas:** žemės sklypo Tauragėje, Pramonės g. 18 (kadastrinis 7755/0024:56), naudojimo būdo keitimas iš pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų į komercinės paskirties objektų teritorijas, teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas.

**Planuojamoje teritorijoje galioja šių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:**

Tauragės miesto bendrasis planas, patvirtintas Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2008-11-13 sprendimu Nr. 1-851.

### DETALIOJO PLANO PARENGIAMASIS ETAPAS

Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2009 m. sausio 29 d. sprendimu Nr. 1-943 „Dėl teritorijos prie pastatų Tauragėje, Pramonės g. 18, detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo planą.

Tauragės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-05-18 įsakymas Nr. 5-339 „Dėl teritorijos prie pastatų Tauragėje, Pramonės g. 18, detaliojo plano koregavimo ir finansavimo“.

Patvirtinta Planavimo darbų programa.

Gautos planavimo sąlygos:

Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2009 m. sausio 29 d. sprendimu Nr. 1-943 „Dėl teritorijos prie pastatų Tauragėje, Pramonės g. 18, detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano koregavimas

Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos 2021-06-01 Nr. REG180640.

Lietuvos geologijos tarnybos prie aplinkos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos 2021-06-14 Nr. REG182268;

AB „Energijos skirstymo operatorius“ Teritorijų planavimo sąlygos 2021-05-31 Nr. REG180554.

Tauragės rajono savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos 2021-05-31 Nr. REG180502.

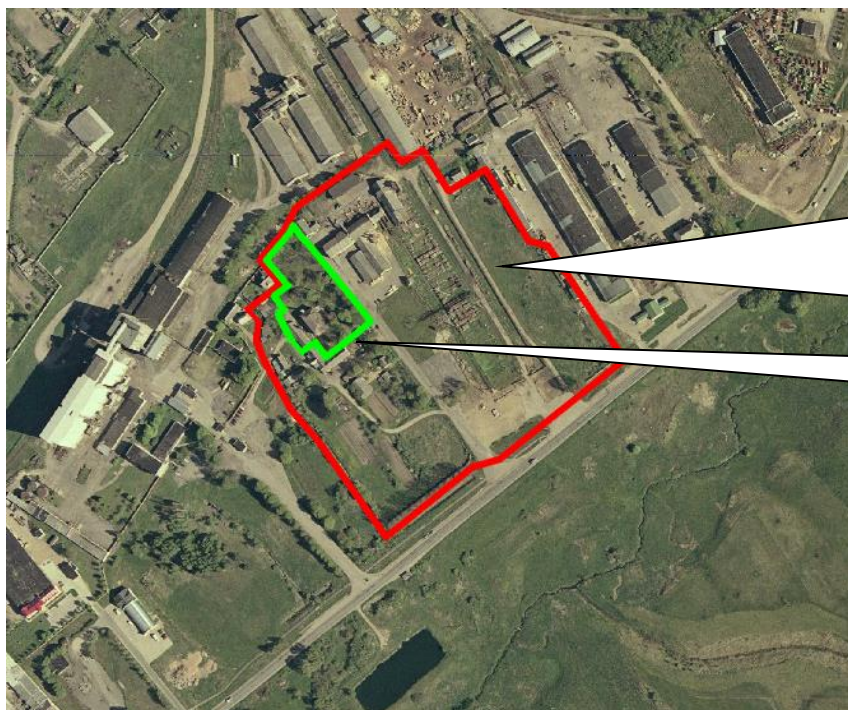
Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos 2021-06-03 Nr. REG180918.

UAB „Tauragės vandenys“ Teritorijų planavimo sąlygos 2021-06-01 Nr. REG180633.

## ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

### **Bendra informacija apie planuojamą teritoriją.**

Planuojamas žemės sklypas Pramonės g. 18, yra Tauragės miesto pietinėje dalyje. Žemės sklypo Tauragėje, Pramonės g. 18 (kadastrinis numeris 7755/0024:56) plotas 0,5737 ha yra mažesnis už Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2009 m. sausio 29 d. sprendimu Nr. 1-943 „Dėl teritorijos prie pastatų Tauragėje, Pramonės g. 18, detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano galiojimo ribą, 1 schema.



Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2009 m. sausio 29 d. sprendimu Nr. 1-943 „Dėl teritorijos prie pastatų Tauragėje, Pramonės g. 18, detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano galiojimo riba

Koreguojamos teritorijos Tauragėje, Pramonės g. 18, riba

*1 schema*

Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2009 m. sausio 29 d. sprendimu Nr. 1-943 „Dėl teritorijos prie pastatų Tauragėje, Pramonės g. 18, detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano koregavimas

Žemės sklypo Pramonės g. 18 pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, žemės sklypo naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

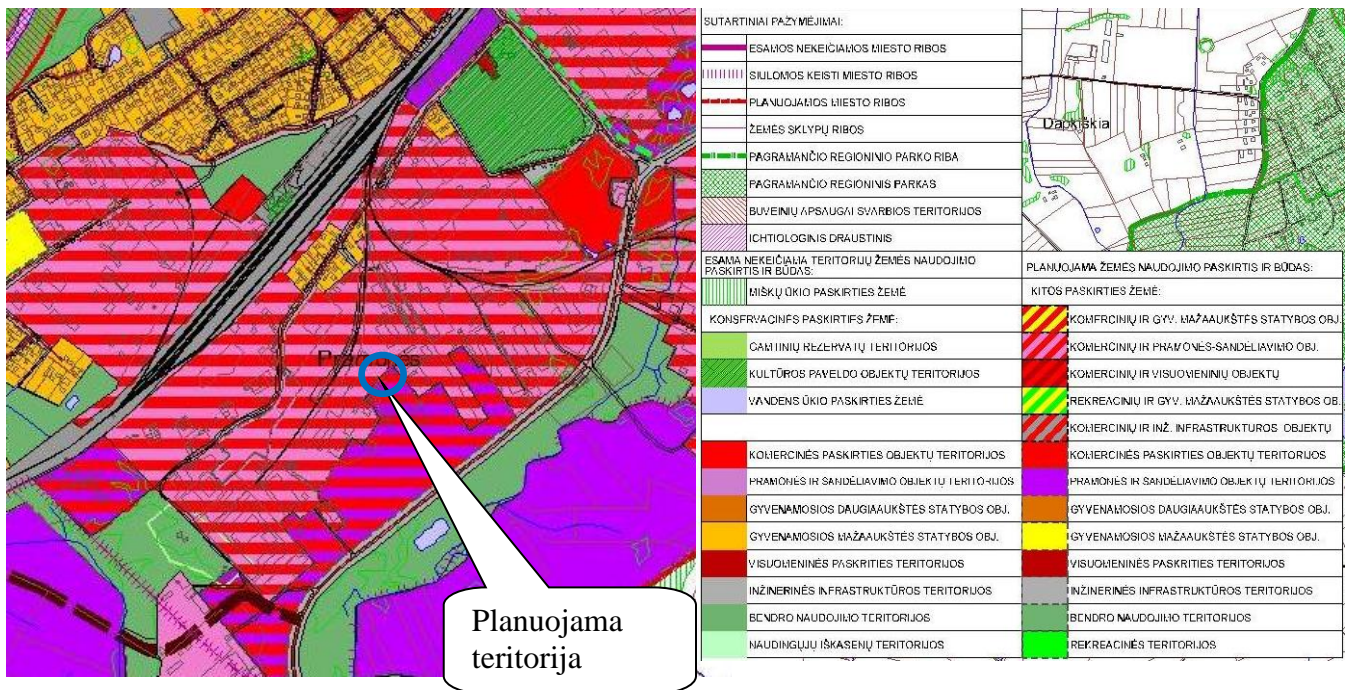
Vadovaujantis Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės registru Nr. 44/1328292 žemės sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso UAB „Tauragės agrotechnika“. Žemės sklype registruoti pastatai:

- Administracinis pastatas (1B2p), unikalus Nr. 7795-6003-8013, užstatytas plotas – 278 kv.m;
- Mechaninės dirbtuvės (28G1p), unikalus Nr. 7795-6003-8313, užstatytas plotas – 202 kv.m.

Vadovaujantis Tauragės miesto bendroju planu patvirtintu Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2008 m. lapkričio 13 d. sprendimu Nr. 1-851 planuojama teritorija patenka į mišrią komercinių ir pramonės – sandėliavimo objektų teritoriją, 2 schema.



2 schema. Ištrauka iš Tauragės miesto bendrojo plano Sprendinių brėžinio



Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2009 m. sausio 29 d. sprendimu Nr. 1-943 „Dėl teritorijos prie pastatų Tauragėje, Pramonės g. 18, detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano koregavimas

Vadovaujantis Tauragės miesto bendrojo plano patvirtinto Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2008 m. lapkričio 13 d. sprendimu Nr. 1-851 inžinerinės (ekologinės) infrastruktūros brėžiniu planuojamas žemės sklypas *patenka* į požeminių vandens telkinių (vandenviečių) III apsaugos juostą.



### SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

- Vandenvietės grėžiniai
- Geriamojo vandens vandentiekis
- Vandenvietės sanitarinė apsaugos zona
  - Griežtojo režimo juosta
  - II juosta
  - III juosta (a sektorius)
  - III juosta (b sektorius)

3 schema Ištrauka iš Tauragės m. bendrojo plano inžinerinės (ekologinės) infrastruktūros brėžinio

Planuojamo teritorijos kaimyniniai žemės sklypai (4 schema):

Eil. Nr.	Sklypo adresas	Kadastrinis Nr.	Žemės sklypo naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas	Žemės sklypo savininkas, naudotojas
1	Pramonės g. 18E	7755/0024:0058	Kita, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	UAB „Tauragės agrotechnika“
2	Pramonės g. 18F	7755/002400:0061	Kita, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	UAB „Tauragės agrotechnika“
3	Pramonės g.18G	7755/0024:0062	Kita, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	UAB „Tauragės agrotechnika“
4	Pramonės g. 18A	7755/0024:0057	Kita, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo R.B.

Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2009 m. sausio 29 d. sprendimu Nr. 1-943 „Dėl teritorijos prie pastatų Tauragėje, Pramonės g. 18, detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano koregavimas

5	Pramonės g. 18H	7755/0024:0064	Kita, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys T.N. ir I.N., E.P. ir O.P.
6	Pramonės g. 18I	7755/0024:0014	Kita, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys L.I.L., L.K., J.K., S.S., S.S.
7	Pramonės g. 18J	Žemės sklypas neregistruotas	Žemės sklypas neregistruotas	Pastato savininkai fiziniai asmenys S.S., L.K., J.K., L.I.L.
8	Pramonės g. 20	7755/0024:0030	Kita, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	Uždaroji akcinė bendrovė "AGROCHEMA",



4 schema. Ištrauka iš regia.lt žemėlapio

Pastatai prisijungti prie centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų, elektros tinklų. Į planuojamą teritoriją patenkama esamu įvažiavimu iš Pramonės gatvės, 4 schema.

Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2009 m. sausio 29 d. sprendimu Nr. 1-943 „Dėl teritorijos prie pastatų Tauragėje, Pramonės g. 18, detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano koregavimas

## DETALIOJO PLANO PROJEKTO SPRENDINIAI PLANUOJAMOS TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO REIKALAVIMAI

Įvertinus planuojamos teritorijos urbanistines sąlygas, vadovaujantis teisės aktais, normatyvinių statybos techninių dokumentų reikalavimais, patvirtinta planavimo darbų programa, išduotomis planavimo sąlygomis, parengtas teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinys, kuriame pažymimi teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai. Brėžinys parengtas ant topografinio plano M1:500. Planuojamos teritorijos riba sutampa su planuojamo žemės sklypo ribomis.

**Brėžinyje parengti sprendiniai** – žemės sklypo **Nr. 1** Tauragėje, Pramonės g. 18 (kadastrinis numeris 7755/00024:56) naudojimo būdas keičiamas iš pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos į Komerčinės paskirties objektų teritorijos, užstatymo tankis – 80%; užstatymo intensyvumas – 2,5 užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas, pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus iki 12 m.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu žemės sklypui taikomos:

- VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis – Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos.
- III skyrius, ketvirtasis skirsnis – Elektros tinklų apsaugos zonos.
- III skyrius, dešimtas skirsnis - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos.

Želdynai žemės sklype įrengiami 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“ komercinės paskirties objektų teritorijos - mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 10 %.

## PLANUOJAMOS TERITORIJOS VYSTYMO IR TVARKYMO KONCEPCIJA

Parengto detaliojo plano sprendiniai planuojamai teritorijai nekeičia susiformavusios gretimybių susisiekimo infrastruktūros - išlieka esami privažiavimai.

Nustatomi mažiausi atstumai nuo statinių iki sklypo ribos ir gatvių raudonųjų linijų: reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“. 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

Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2009 m. sausio 29 d. sprendimu Nr. 1-943 „Dėl teritorijos prie pastatų Tauragėje, Pramonės g. 18, detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano koregavimas

didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Žemės sklypuose projektuoti statinius ir pastatyti taip, kad juose ir šalia jų esančių žmonių girdimo triukšmo lygis nekeltų grėsmės jų sveikatai ir atitiktų jų darbui, poilsiui bei miegui būtinas komfortine aplinkos sąlygas t. y. nebūtų viršijami triukšmo ribiniai dydžiai patalpose bei jų aplinkoje, kurie nustatyti Lietuvos higienos normomis HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.

Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Statiniai turi būti suprojektuoti taip, kad būtų užtikrintos tinkamos Statinyje esančių žmonių higienos sąlygos ir nekiltų grėsmė žmonių sveikatai. Statant naujus statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai:

Vadovaujantis Lietuvos higienos norma HN 24:2017 „Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“, patvirtinta Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2017 m. spalio 25 d. įsakymu Nr. V-1220 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 24:2017 „Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“ patvirtinimo“ saugaus geriamojo vandens tiekimas bus užtikrintas nes pastatai yra prijungti prie centralizuotų vandentiekio tinklų.

Vadovaujantis Statybos techniniu reglamentu STR 1.04.02:2011 „Inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai“ reglamento 45 punktu projektiniai inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai (IGG tyrimai) turi būti atliekami statinio projektui rengti.

Norint Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos statyti, rekonstruoti, griauti statinius ir įrengti, išardyti įrenginius privaloma Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar aplinkos ministro nustatyta tvarka gauti šios infrastruktūros savininko ar valdytojo pritarimą (derinimą) projektui.

Galima konstatuoti, kad įgyvendinus planuojamo žemės sklypo detaliojo plano projekto sprendinius ir įvykdžius detalajame plane nurodytų statybas bei ūkinę veiklą reglamentuojančių dokumentų reikalavimus, trečiųjų asmenų interesai nepažeidžiami.

## TRANSPORTAS

Prie žemės sklypo privažiuojama esamu įvažiavimu nuo Pramonės gatvės.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymu Nr. D1-933 dėl Statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji

Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2009 m. sausio 29 d. sprendimu Nr. 1-943 „Dėl teritorijos prie pastatų Tauragėje, Pramonės g. 18, detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano koregavimas

reikalavimai“ patvirtinimo sklypo ribose turi būti numatytas minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius reikalingas pastatų eksploatacijai ir aptarnavimui.

## PLANUOJAMOS TERITORIJOS INŽINERINIAI TINKLAI

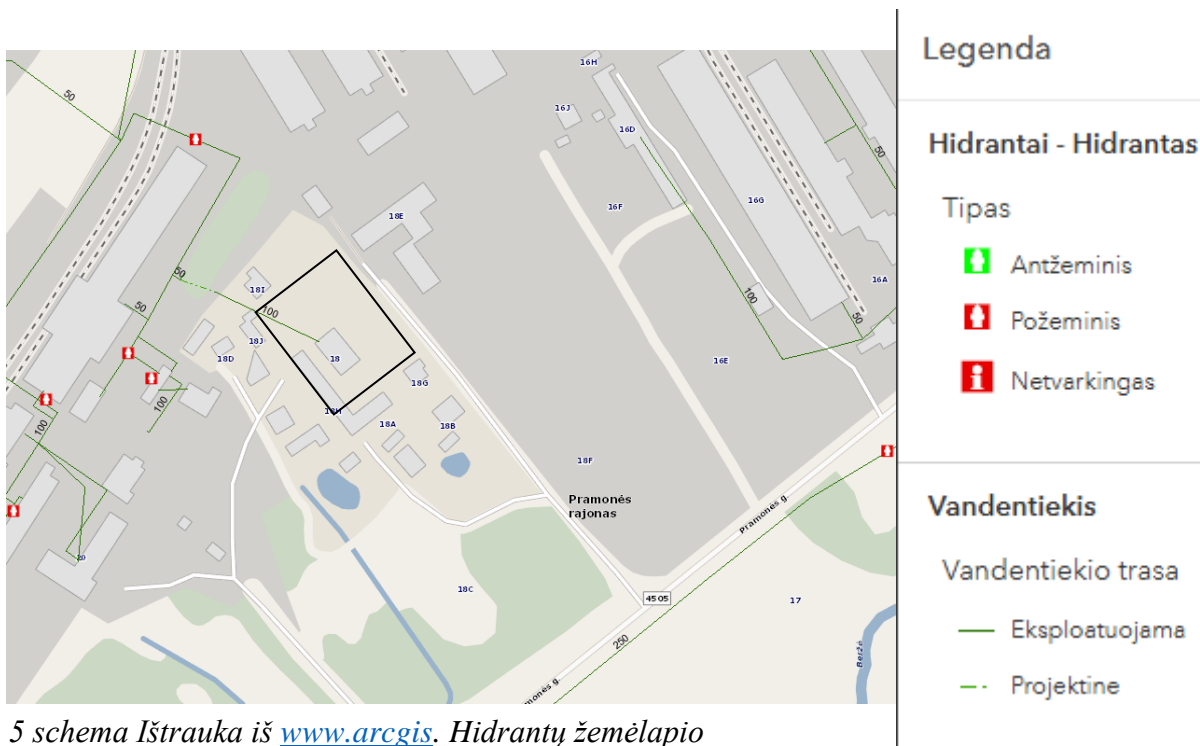
Esami pastatai yra prijungti prie centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų, lietaus nuotekų tinklų ir elektros tinklų. Planuojamos teritorijos šilumos poreikiai bus tenkinami juos prijungiant prie centralizuotų miesto tinklų arba įrengiant autonominį šildymą.

## GAISRINĖ SAUGA

Žemės sklype rengiant pastatų techninius projektus prisilaikyti priešgaisrinių, sanitarinių, aplinkosauginių reikalavimų nurodytų STR 2.02.02.:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“.

Detalusis planas rengiamas, vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti. Statiniai sklype turi būti išdėstyti taip, kad būtų garantuotos normatyvinės sąlygos gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio. Gaisrinė technika prie statinių galės privažiuoti esamu privažiavimo keliu iš Pramonės gatvės.

Gaisrų gesinimas galimas iš esamų hidrantų kurie yra nutolę mažesniu negu 200 m atstumu..





Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2009 m. sausio 29 d. sprendimu Nr. 1-943 „Dėl teritorijos prie pastatų Tauragėje, Pramonės g. 18, detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano koregavimas

Detaliajame plane yra nurodyti maksimalūs leistini statybos zonos bei aukštingumo reglamentai, kurie techninių projektų stadijose bus detalizuojami. Detaliajame plane nurodyta statybos zona apima ir neturinčius stogo inžinerinius statinius, kuriems priešgaisriniai atstumai nenustatomi. Gaisro plitimas į gretimus pastatus privalo būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų t.y. priešgaisrinius atstumus. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos gali būti keičiami bei įgyvendinami techninių projektų rengimo stadijose, patikslinus atsparumo ugniai klasę taip, kaip tai išdėstyta Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose. Negalint užtikrinti saugius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų lauko sienų, būtina numatyti prevencines priemones (pvz. aklasienes arba priešgaisrines sienas) arba gauti gretimų sklypų savininkų sutikimus bendro gaisrinio skyriaus skaičiavimui.

## **TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMO LENTELĖ**

Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2009 m. sausio 29 d. sprendimu Nr. 1-943 „Dėl teritorijos prie pastatų Tauragėje, Pramonės g. 18, detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano koregavimas.

Detaliojo plano sprendiniai neturės įtakos teritorijos vystymo darnai ir planuojamai veiklos sričiai, ekonominei aplinkai, socialinei aplinkai, gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui, todėl sprendinių poveikis šiais aspektais nevertinas.

1.	Teritorijų planavimo dokumento organizatorius: <b>Tauragės rajono savivaldybės administracijos direktorius</b>
2.	Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: <b>projekto vadovė Regina Sabeckienė</b>
3.	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: <b>Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2009 m. sausio 29 d. sprendimu Nr. 1-943 „Dėl teritorijos prie pastatų Tauragėje, Pramonės g. 18, detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano koregavimas</b>
4.	Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais: <b>neprieštarauja Tauragės miesto bendrojo plano patvirtinto 2008 m. lapkričio 13 d. Tauragės rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-851 sprendiniams.</b>
5.	Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais: <b>neprieštarauja Tauragės miesto strateginiam plėtros planui.</b>
6.	<i>Status quo</i> situacija: <b>neįgyvendinus plano sprendinių, teritorijos potencialas būtų išnaudotas nepilnai.</b>

Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2009 m. sausio 29 d. sprendimu Nr. 1-943 „Dėl teritorijos prie pastatų Tauragėje, Pramonės g. 18, detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano koregavimas

7.	Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius: <b>naudingai ir ekonomiškai išnaudoti miesto teritoriją.</b>		
8.	Galimo sprendinių poveikio vertinimas (pateikiamas apibendrintas poveikio aprašymas ir įvertinimas): <b>poveikio nebus.</b>		
9.	Vertinimo aspektai	Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis	Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis
	Sprendinio poveikis:		
	teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	ilgalaikis	nebus
	ekonominei aplinkai	ilgalaikis	nebus
	socialinei aplinkai	ilgalaikis	nebus
10.	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	nebus	nebus
	Siūlomos alternatyvos poveikis: Alternatyva nenagrinėjama		
	teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai		
	ekonominei aplinkai		
	socialinei aplinkai		
gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui			

Projekto vadovė



Regina Sabeckienė