

DETALIOJO PLANO DĖL INDIVIDUALIŲ GYV. NAMŲ STATYBOS KVARTALO PRIE VYTAUTO G. TAURAGĖJE KOREGAVIMAS

SPRENDINIAI

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendri duomenys

1.1. Rengiamo teritorijų planavimo dokumento duomenys:

Rengiamo TPD pavadinimas: „**Detaliojo plano dėl individualių gyv. namų statybos kvartalo prie Vytauto g. Tauragėje koregavimas**”.

Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo dokumentų registre (TPDR, www.tpdr.lt) koreguojamo TPD Reg. Nr. **T00063302**. Pavadinimas: „Detalusis planas dėl individualių gyv. namų statybos kvartalo prie Vytauto g. Tauragėje”. Koreguojamas DP patvirtintas Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2002 m. rugsėjo 25 d. sprendimu Nr. 694 (TP Registro Nr.:007773000097). DP Rengėjas: AB "Miestprojektas".

Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinės sistemoje (TPDRIS, www.tpdris.lt) rengiamo TPD Nr. K-VT-77-23-562.

Planuojamos teritorijos plotas: **0,1434 ha**.

Planuojamos teritorijos adresas: Pulko g. 1, (kadastro Nr. 7755/0003:100), Tauragėje.

Teritorijų planavimo dokumento rūšis: kompleksinis teritorijų planavimo dokumentas;

Porūšis - detalusis planas;

Lygmuo pagal teritoriją: vietovės.

Planuojamas darbų atlikimo terminas: 2024m. I ketvirtis;

Nagrinėjama teritorija: kvartalas tarp Jūros skg., Jūros g., Vytauto g. ir Pulko g. Nagrinėjamos teritorijos plotas apie 1,26 ha;

1.2. Planavimo organizatorius: Tauragės rajono savivaldybės administracijos direktorius (Respublikos g. 2, Tauragė, tel. (8-70) 011 220; e-paštas: savivalda@taurage.lt).

1.3. Planavimo iniciatorius: UAB „AT 14“

1.4. Planavimo iniciatoriaus įgaliojimas asmuo: Algimantas Černiauskas (2023-05-30 Įgaliojimas).

1.5. Detaliojo plano rengėjas: MB Algimanto Černiausko architektūros studija (Įm. kodas 145316324; adresas: Žemaitės g. 45-13, LT-76339 Šiauliai; buveinės adresas: Vytauto g. 107, LT-77160 Šiauliai; tel. (8-41) 424 802, e-paštas: arch.studija@inbox.lt). Įmonės vadovas, projekto vadovas: Algimantas Černiauskas (kvalifikacijos atestatas A 589).

1.6. Detaliojo plano koregavimo pagrindas:

1) Tauragės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. birželio 29 d. įsakymas Nr. 5-426 „Dėl detaliojo plano dėl individualių gyv. namų statybos kvartalo prie Vytauto g. Tauragėje koregavimo ir finansavimo”.

2) Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis 2023-06-13 Nr. 5-382;

3) Planavimo darbų programa;

4) Išduotos Teritorijų planavimo sąlygos (žr. AR p. 1.11.).

1.7. Planavimo tikslai ir uždaviniai:

• pakeisti žemės sklypo Tauragėje, Pulko g. 1 (kadastro Nr. 7755/0003:100) privalomuosius teritorijos naudojimo reglamentus, sąlygas ir apribojimus.

1.8. Teritorijų planavimo dokumento rengimo etapai: parengiamasis, rengimo, baigiamasis.

1.9. Kitos sąlygos (nurodytos Planavimo darbų programoje):

• strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) - nerengiamas (žr. pastabą);

• atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti – nerengiamas (*programoje*:

„*neorganizuojamas*”);

• teritorijos vystymo koncepcija – nebus rengiama.

1.10. Detaliojo plano koregavimui išduotos Teritorijų planavimo sąlygos:

1) Tauragės rajono savivaldybės administracija, 2023-07-26 Nr. REG287703;

2) AB "Energijos skirstymo operatorius", 2023-07-26 Nr. REG287704;

3) UAB „Tauragės vandenys“, 2023-07-26 Nr. REG287745;

4) Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie SAM, 2023-07-27 Nr. REG287973;

5) AB "Telia Lietuva", 2023-07-28 Nr. REG288198;

6) Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie VRM, 2023-08-08 Nr. REG289710;

7) Lietuvos kariuomenė, 2023-09-12 Nr. REG294635.

2. Esamos būklės įvertinimas (santrauka)

2.1. Esama situacija, planuojamos teritorijos aplinka, gretimybės

Planuojama teritorija – žemės sklypas Pulko g. 1 (kad. Nr. 7755/0003:100), Tauragėje.

Planuojamos teritorijos plotas: 0,1434 ha. (Planuojamos teritorijos sklypų duomenis žr. AR p. 2.2., duomenis apie kaimyninius sklypus žr. AR p. 2.3.).

Nagrinėjama teritorija – ~6 ha ploto. Teritorija apima kvartalą tarp Jūros skg., Jūros g., Vytauto g. ir Pulko g.

Planuojama teritorija yra Tauragės mieste, Vizbutų mikrorajone, gyvenamųjų pastatų kvartale. Už maždaug 0,1 km į šiaurės vakarus teka Miltaujos upė.

Planuojama teritorija yra prie Vytauto gatvės (B kategorijos) ir Pulko gatvės (D kategorijos) sankirtos. Ribojasi su privačių savininkų bei valstybei priklausančia žeme. Kaimyniniame sklype pietryčių pusėje yra Tauragės baseinas.

Pagal Tauragės miesto savivaldybės bendrąjį planą teritorija patenka į komercinių ir gyvenamosios mažaaukštės statybos objektų teritorijas.

2.2. Planuojamos teritorijos duomenys

Planuojamos teritorijos Tauragės m., sklypas Pulko g. 1, (kadastru Nr. 7755/0003:100), sklypo savininkas UAB „AT 14“.

Žemės sklypo Pulko g. 1 (kad. Nr. 7755/0003:100) naudojimo paskirtis: *kita*, naudojimo būdas: *komercinės paskirties objektų teritorijos*.

Planuojamos teritorijos sklype pastatų nėra.

Želdiniai

Planuojamos teritorijos sklypų plotą užima natūrali pieva.

Susisiekimo komunikacijos

Planuojama teritorija yra prie Vytauto gatvės (B kategorijos) ir Pulko gatvės (D kategorijos) sankirtos. Vytauto g. patogus susisiekimas su Tauragės miesto centru. Galimas nesudėtingas susisiekimas su A12 magistraliniu keliu Ryga- Šiauliai- Tauragė- Kaliningradas.

Pagal esamą padėtį įvažiavimas į sklypą yra iš Pulko g.

Inžineriniai tinklai

Planuojamoje teritorijoje inžineriniai tinklai neįrengti.

Aplinkinėse teritorijose esantys inžineriniai tinklai įrengti Vytauto g. ir Pulko g. – požeminiai elektros kabeliai, požeminis vandentiekio vamzdis, buitinių ir gamybinių nuotekų vamzdis. Požeminis ryšių kabelis ir lietaus nuotakyno vamzdis įrengtas Vytauto g. Požeminis šilumotiekio vamzdis įrengtas už sklypo ribų pietinėje pusėje.

Gaisrinė sauga

Artimiausi požeminiai gaisriniai hidrantai yra Vytauto g. ties planuojamo sklypo riba (atstumas iki tolimiausio gaisro židinio ~70 m) ir Pulko g. ties sklypu Pulko g. 4 (atstumas iki tolimiausio gaisro židinio ~80 m). Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra Respublikos g. 1, Tauragėje, nutolusi ~1,4 km atstumu nuo planuojamos teritorijos (atvykimo laikas ~4 min).

Kultūros paveldas ir saugomos teritorijos

Planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Saugomų gamtos vertybių planuojamoje teritorijoje ir aplink ją nėra.

Teritorija nėra priskirta prie kultūros paveldo saugomų teritorijų. Planuojamos teritorijos artimiausioje aplinkoje yra šios saugomos kultūros vertybės: į Šiaurės vakarus žydų žudynių ir užkasimo vieta, unikalus objekto kodas: 11250 (atstumas iki planuojamos teritorijos – ~0,5 km) ir nacistinės Vokietijos karo belaisvių užkasimo vieta ir kapai, unikalus objekto kodas: 2431 (atstumas iki planuojamos teritorijos – ~0,33 km).

Aplinkos apsauga ir visuomenės sveikatos sauga

Planuojami detaliojo plano koregavimo sprendiniai pokyčių, kurie įsisavinant teritoriją sukeltų riziką visuomenės sveikatai, sudarytų prielaidas aplinkos taršai, ar padidintų aplinkos taršą aplinkinių teritorijų atžvilgiu, nesukels. Poreikio atlikti triukšmo lygio analizę, nustatyti sanitarines apsaugos zonas, ar numatyti kitus veiklos apribojimus nėra.

Servitutai

Sklype įregistruotų servitutų nėra.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Sklypui esančiam planuojame teritorijoje yra nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos - patenka į elektros tinklų apsaugos zoną.

3. Sprendiniai

3.1. Suformuoti sklypai ir jiems nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai

Sklypas Nr. 01

Privalomieji reglamentai:

Sklypo plotas: 1434 m²;

Teritorijos naudojimo tipas: gyvenamoji teritorija (GG);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita (KT);

Žemės sklypo naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos (K);

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis: 30 %;

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0,6;

Užstatymo tipas: kitas (kt);

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus: 9 m (altitudė: 42,68 m);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: 10 % sklypo ploto (143 m²);

Papildomi reglamentai:

Pastatų aukštų skaičius: 2;

Statinių paskirtys: negyvenamosios paskirties pastatai ir jų priklausiniai;

Sklypas Nr. 01 turi servitutus sklype:

S1 (plotas 55 m²): servitutas 218-Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas); servitutas 222-Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);

Sklypui Nr. 01 nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (kodas 101) - 12 m² ;

Elektros linijų apsaugos zonos (kodas 106) – 30 m²;

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (kodas 120) - 1434 m²;

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros a.z. (kodas 149) - 120 m²;

Valstybės sienos apsaugos objektų ir įrenginių apsaugos zonos (kodas 154) - 1434 m²;

Radiolokatorių apsaugos zonos (kodas 155) - 1434 m².

Pastabos:

1) Suformuotame sklype, kitos paskirties žemėje, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų – nurodytos vadovaujantis „Žemės naudojimo būdų turinio aprašu“, įsigaliojusiu nuo 2014 m. sausio 1 d.

2) Galimos pastatų paskirtys komercinės paskirties objektų teritorijos sklype atitinka STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ p. 7 (negyvenamieji pastatai) pogrupį 7.1. viešbučių paskirties pastatai – trumpalaikio apgyvendinimo pastatai (viešbučiai, moteliai ir svečių namai); 7.2. administracinės paskirties pastatai – pastatai administraciniams tikslams (bankai, paštas, valstybės ir savivaldybės įstaigos, ambasados, teismai, kiti įstaigų ir organizacijų administraciniai pastatai); 7.5. maitinimo paskirties pastatai – skirti žmonėms maitinti: valgyklos, restoranai, kavinės, barai ir kiti pastatai.

3.2 Urbanistinė struktūra, funkciniai bei kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis

Planuojama teritorija yra Tauragės mieste, Vizbutų mikrorajone, gyvenamųjų pastatų kvartale. Už maždaug 0,1 km į šiaurės vakarus teka Miltaujos upė.

Planuojama teritorija yra prie Vytauto gatvės (B kategorijos) ir Pulko gatvės (D kategorijos) sankirtos. Vytauto g. patogus susisiekimas su Tauragės miesto centru. Galimas nesudėtingas susisiekimas su A12 magistraliniu keliu Ryga- Šiauliai- Tauragė- Kaliningradas.

Pagal esamą padėtį įvažiavimas į sklypą yra iš Pulko g.

Vertinant esamą būklę išanalizuota esama situacija nagrinėjamoje teritorijoje ir aplinkinėse teritorijose, įvertinti teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai, suplanuoti parengtame detalijame plane, taip pat aukštesnių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai. Atlikus analizę matyti, kad planuojama teritorija

patenka į komercinių ir gyvenamosios mažaukštės statybos objektų teritorijas, kurioje vyrauja laisvai išplanuoti sklypai su įvairaus dydžio 1-2 aukštų pastatais. Gretimame sklype pietryčių pusėje yra Tauragės baseinas.

Atsižvelgiant į aplinkinį užstatymą, siūloma užstatymo zona, kurioje atsiradęs statinys užpildytų Vytauto gatvės užstatymą. Siūlomas užstatymas 9 m aukščio, neviršijant BP leidžiamo maksimalaus aukščio.

3.3. Architektūriniai reikalavimai

Rengiant pastatų techninį projektą būtina laikytis nustatytos užstatymo zonos bei numatyto įvažiavimo vietos. Darniai spręsti pastatų medžiagiškumo, apželdinimo, aptvėrimo, alternatyvių energijos šaltinių įrengimo ir kt. sprendinius. Automobilių parkavimo vietos, inžinerinių tinklų pajungimo vietos detalajame plane pasiūlytos preliminaros. Rengiant pastato techninį projektą bei išplanavus sklypą, minėti objektai gali būti numatyti ir kitoje vietoje laikantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme numatytų reikalavimų. Suformuotuose sklypuose statant statinius privaloma laikytis architektūrinių reikalavimų, nustatytų Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo 5 straipsnyje „Esminiai statinio architektūros reikalavimai“.

Statinio architektūra turi būti tokia, kad ji neprieštarautų esminiams statinių reikalavimams, nustatytiems Reglamente (ES) Nr. 305/2011; statinys derėtų prie kraštovaizdžio; ji atitiktų statinio paskirtį; architektūriniai, inžineriniai ir technologiniai inžineriniai sprendiniai derėtų tarpusavyje; architektūriniai sprendiniai sudarytų darnią, bendrą visumą.

3.4. Susisiekimo komunikacijos

Planuojama teritorija yra prie Vytauto gatvės (B kategorijos) ir Pulko gatvės (D kategorijos) sankirtos. Vytauto g. patogus susisiekimas su Tauragės miesto centru.

Lengvųjų automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose, įvažiavimas į parkavimo aikštelę numatomas iš Pulko gatvės.

3.5. Inžineriniai tinklai

Į planuojamą teritoriją inžineriniai tinklai neatvesti, tačiau Pulko ir Vytauto gatvėmis nutiesti centralizuoti miesto tinklai (žr. GS-01 brėž.). Planuojama inžinerinės infrastruktūros schema parengta vadovaujantis išduotomis Teritorijų planavimo sąlygomis. Schema pateikiama detaliojo plano pagrindinių sprendinių brėžinyje GS-02.

Vandentiekio pajungimas planuojamas į esamus vandentiekio tinklus $d=200\text{mm}$ Vytauto g., buitines nuotekas pajungti į esamus buitinių nuotekų tinklus $d=100\text{mm}$ Vytauto g., lietaus nuotekas į esamus $d=500\text{mm}$ lietaus nuotekų tinklus Vytauto g.

Teritoriją kertantiems lietaus nuotekų tinklams numatytas servitutas S1, žr. brėž. GS-02.

Elektra numatoma pajungti iš esamos skirstomosios spintos, esančios prie sklypo ribos šiaurinėje pusėje.

Telekomunikacijų ryšio tinklus planuojama pajungti į esamus tinklus Vytauto gatvėje.

Inžineriniams tinklams, vadovaujantis „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ reikalavimais, numatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos – inžinerinių tinklų apsaugos zonos, (žr. AR p. 3.3). Nurodyti inžinerinių tinklų apsaugos zonų plotai įvertinti pagal suplanuotą inžinerinės infrastruktūros schemą.

Projektuojant inžinerinius tinklus, jų įrengimo vietos, nurodytos Pagrindinių sprendinių brėžinyje GS-02, tikslinamos gavus Prisijungimo sąlygas. Įrengus inžinerinius tinklus, atitinkamai tikslinami jų apsaugos zonų plotai, nurodyti detalajame plane.

Suformuotame sklype planuojant statinių statybą bei sklypų sutvarkymą vadovaujasi Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo ir poįstatyminių teisės aktų nuostatomis. Inžineriniai tinklai, patenkantys po kietomis dangomis, klojami apsauginiuose futliaruose.

Inžinerinę infrastruktūrą - susisiekimo komunikacijas, inžinerinius tinklus – sklypo savininkai privalo įrengti savo lėšomis. Sklypuose vykdant inžinerinės infrastruktūros įrengimo darbus privaloma nepažeisti kaimyninių sklypų savininkų bei trečiųjų šalių interesų.

3.6. Gaisrinė sauga

Artimiausi požeminiai gaisriniai hidrantai yra Vytauto g. ties planuojamo sklypo riba (atstumas iki tolimiausio gaisro židinio ~70 m) ir Pulko g. ties sklypu Pulko g. 4 (atstumas iki tolimiausio gaisro židinio ~80 m). Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra Respublikos g. 1, Tauragėje, nutolusi ~1,4 km atstumu nuo planuojamos teritorijos (atvykimo laikas ~4 min).

Gaisro saugos priemonės numatomos statinių statybos techniniuose projektuose. Statiniai privalo atitikti „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ ir kitų teisės aktų, reglamentuojančių gaisro saugos užtikrinimą, nuostatas. Rengiant DP koregavimo sprendinius papildomos gaisro saugos priemonės planuojamoje teritorijoje nenumatomos.

Vykdamas pastatų statybą numatytoje užstatymo zonoje turi būti išlaikyti minimalūs priešgaisriniai atstumai, pateikti 1 lentelėje.

1 lentelė Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Jeigu lentelėje pateikti priešgaisriniai atstumai neišlaikomi turi būti numatomos kompensacinės priemonės pagal Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus: gaisro plitimo ribojimas priešgaisrinėmis sienomis (ekranais), atliekant gaisrinio skyriaus skaičiavimus ar įvertinant kitas priemones galinčias mažinti minimalų priešgaisrinį atstumą tarp pastatų, tokias kaip gaisrinių žarnų ilgį nuo artimiausio vandens šaltinio, langų nebuvimą priešpriešinėse sienose ir kita.

3.7. Želdiniai

Suformuotame sklype, vadovaujantis „Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu“ (patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694), numatytas želdinių plotas: komercinės paskirties objektų teritorijos ne mažesnis kaip 10 % sklypo ploto, (žr. GS-02 brėž.).

3.8. Parkavimas

Suformuotame sklype šiaurės vakaruose numatoma 15 vt. automobilių parkavimo aikštelė. Dabartinis teritorijos vystytojas planuoja viešbučių paskirties pastato statybą (16 viešbučio numerių). Preliminarus skaičiavimas pateikiamas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII sk. p. 107, 30 lentelėje, 1 vieta / 2 viešbučio numeriams. Iš viso reikalingas minimalus parkavimo vietų kiekis ~8vt. (Techniniu projektu suprojektavus pastatą, numaćius kitokias galimas patalpų paskirtis automobilių skaićius turi būti perskaićiuotas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentele.)

Detalioju planu automobilių stovėjimo vietos išdėstytos sklypo šiaurės vakarų pusėje. Įvažiavimas į parkavimo aikštelę numatomas iš Pulko g.

Techninio projekto stadijoje išplanavus sklypą bei suprojektavus pastatus galimas kitoks automobilių kiekio ir jų vietų išdėstymas. Esant didesniai automobilių poreikiui, nei telpa antžeminėse stovėjimo aikštelėse sklypo ribose, galima numatyti parkavimą požeminiuose ar antžeminiuose garažuose arba pritaikomi kiti sprendiniai vadovaujantis „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ p.112, visais atvejais laikantis LR teritorijų planavimo įstatymo bei kitų statybos normatyvinių dokumentų reikalavimų.

3.9. Servitutai

Sklype nustatomas inžineriniams tinklams servitutas S1 (plotas 55 m²):

218- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas); servitutas **222-** Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);

Servitutas S1 įteisinamas sandoriu (sutartimi) ir įregistruojamas. Esant poreikiui, sklypų savininkų susitarimu, gali būti nustatomi papildomi servitutai. Servitutas inžinerinių tinklų tiesimui, aptarnavimui ir naudojimui, suplanuotas esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose.

3.10. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Suformuotame sklype, įvertinus esamus ir numatomus inžinerinius tinklus ir apribojimus, nustatomos teritorijos, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Apsaugos zonų plotai ir kodai pateikiami detaliojo plano sprendinių brėžinyje GS-02 esančiose lentelėse.

Sklypui yra numatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (kodas 101) - **12 m²** ;
Elektros linijų apsaugos zonos (kodas 106) – **30 m²**;
Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (kodas 120) - **1434 m²**;
Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros a.z. (kodas 149) - **120 m²**;
Valstybės sienos apsaugos objektų ir įrenginių apsaugos zonos (kodas 154) - **1434 m²**;
Radiolokatorių apsaugos zonos (kodas 155) - **1434 m²**.

3.11. Aplinkos apsauga

Suformuoto sklypo žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos.

Planuojama statyti viešbučio paskirties pastatą. Vykdamas pastatų statybą planuojamoje teritorijoje suformuotame sklype, aplinkos apsaugos reikalavimai užtikrinami galiojančių teisės aktų nustatyta tvarka. Taršių objektų statyba nenumatoma. Planuojamoje teritorijoje jokia ūkinė veikla nenumatoma. Žemės sklypų naudojimui nustatyti reglamentai ir specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Teritorijoje inžineriniai tinklai numatomi prijungti prie esamų centralizuotų tinklų. Viešbučio paskirties pastatą numatoma šildyti aplinkai nekenksmingomis šildymo sistemomis, tokios kaip oras-oras arba oras-vanduo.

Buitinių atliekų surinkimas numatytas individualiai iš sklypo kaip tai numato savivaldybės atliekų tvarkymo taisyklės. Buitinių atliekų konteinerių pastatymo tiksli vieta sprendžiama techninio projekto metu.

Sklypuose vykdamas veiklą už aplinkos apsaugos reikalavimų įvykdymą atsakingi sklypų bei statinių savininkai, valdytojai ir/ar naudotojai.

3.12. Detaliojo plano sprendinių atitikimas aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai apima žemės sklypą Pulko g. 1 (kad. Nr. 7755/0003:100). Pagal Tauragės miesto bendrąjį planą teritorija patenka į komercinių ir gyvenamosios mažaaukštės statybos objektų teritorijas, planuojamo detalaus plano sprendiniai neprieštaruoja aukštesnio lygmens planavimo dokumentams. Bendrojo plano rodikliai numatyti planuojamai teritorijai:

- užstatymo intensyvumas UI: **0,7**
- užstatymo aukštingumas: 2,5 aukšto

Remiamasi galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais. Į saugomas teritorijas ir gamtinę karkasą planuojama teritorija nepatenka.

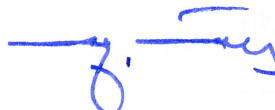
3.13. Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimas

„Detaliojo plano dėl individualių gyv. namų statybos kvartalo prie Vytauto g. Tauragėje koregavimas” Pulko g. 1 sklypo ribose įgyvendinami nustatyti privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai, sąlygos ir apribojimai.

Projekto sprendiniai nepažeidžia kaimyninių sklypų savininkų interesų, nesuvaržo kaimyninių žemės sklypų savininkams ir (ar) valstybės ar savivaldybės nuosavybės ar kitą valdymo teisę įgyvendinantiems subjektams teisės naudotis jų žemės sklypais.

Parengė: arch. A. Bitinienė (kvalifikacijos atestatas A2228)
arch. L. Binkovskaja

Projekto vadovas,
įgaliojtas detaliojo plano iniciatoriaus



Algimantas Černiauskas
(kvalifikacijos atestatas A589)