

ŽEMĖS SKLYPŲ TAURAGĖJE, VYTAUTO G. 150, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS (JŪROS G. 55B RIBOSE)

SPRENDINIAI

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendri duomenys

1.1. Rengiamo teritorijų planavimo dokumento duomenys:

Rengiamo TPD pavadinimas: „**Žemės sklypų Tauragėje, Vytauto g. 150, detaliojo plano koregavimas (Jūros g. 55B ribose)**“.

Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo dokumentų registre (TPDR, www.tpdr.lt) koreguojamo TPD Reg. Nr. **T00062858**. Pavadinimas: „Detalusis planas dėl žemės sklypų prie esamų pastatų ir naujų žemės sklypų suformavimo Tauragėje Vytauto g.150“. Koreguojamas DP patvirtintas Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2007 m. sausio 24 d. sprendimu Nr. 1-1941 (TP Registro Nr.:007773000499). DP Rengėjas: AB "Miestprojekta".

Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinės sistemoje (TPDRIS, www.tpdris.lt) rengiamo TPD Nr. K-VT-77-23-954.

Planuojamos teritorijos plotas: **0,4190 ha**.

Planuojamos teritorijos adresas: Jūros g. 55B, (kadastrinis Nr. 7755/0003:316), Tauragėje.

Teritorijų planavimo dokumento rūšis: kompleksinis teritorijų planavimo dokumentas;

Porūšis - detalusis planas;

Lygmuo pagal teritoriją: vietovės.

Planuojamas darbų atlikimo terminas: 2024 m. III ketvirtis;

Nagrinėjama teritorija: kvartalas tarp Jūros skg., Jūros g., ir Miltaujos upės gamtinio karkaso. Nagrinėjamos teritorijos plotas ~6 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: M.D.

1.4. Planavimo iniciatoriaus įgaliojimas: Algimantas Černiauskas (2023-10-26 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. gruodžio 1 d. įsakymas Nr. 5-698 „Dėl žemės sklypų Tauragėje, Vytauto g. 150, detaliojo plano koregavimo ir finansavimo“

2) Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis 2023-12-12 Nr. PL-14;

3) Planavimo darbų programa;

4) Išduotos Teritorijų planavimo sąlygos (žr. AR p. 1.10.).

1.7. Planavimo tikslai:

- žemės sklypo Tauragėje, Jūros g. 55B (kadastrinis 7755/0003:316) naudojimo būdo pakeitimas iš pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijas, padalijimas į sklypus, nustatyti suplanuotuose sklypuose teritorijos naudojimo reglamentus.

Planavimo uždaviniai:

- detalizuoti bendrojo plano sprendinius, nustatyti naudojimo reglamentus, nustatyti aprūpinimą inžineriniais tinklais.

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) AB "Energijos skirstymo operatorius", 2023-12-20 Nr. REG307861;

2) Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie SAM, 2023-07-27 Nr. REG308076;

- 3) AB "Telia Lietuva", 2023-07-28 Nr. REG308196;
- 4) Nacionalinė žemės tarnyba prie AM, 2023-12-22 Nr. REG308270;
- 5) Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie VRM, 2024-01-03 Nr. REG309306;
- 6) Tauragės rajono savivaldybės administracija, 2024-01-04 Nr. REG309496;
- 7) UAB „Tauragės vandenys“, 2023-07-26 Nr. REG309611;
- 8) Lietuvos kariuomenė, 2024-01-16 Nr. REG311241;
- 9) Geologijos tarnyba prie AM, 2024-01-17 Nr. REG311615;
- 10) Valstybinė miškų tarnyba, 2024-03-25 Nr. REG321365.

2. Esamos būklės įvertinimas (santrauka)

2.1. Esama situacija, planuojamos teritorijos aplinka, gretimybės

Planuojama teritorija – žemės sklypas Jūros g. 55B (kad. Nr. 7755/0003:316), Tauragėje.

Planuojamos teritorijos plotas: 0,4190 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., ir Miltaujos upės gamtinio karkaso.

Planuojama teritorija yra Tauragės mieste, Vizbutų mikrorajone, gyvenamųjų pastatų kvartale. Už maždaug 0,06 km į vakarus teka Miltaujos upė.

Planuojama teritorija yra prie Jūros gatvės (D kategorijos). Ribojasi su privačių savininkų bei valstybei priklausančia žeme (Miltaujos upės gamtiniu karkasu).

Pagal Tauragės miesto savivaldybės bendrąjį planą teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją teritoriją.

2.2. Planuojamos teritorijos duomenys

Planuojamos teritorijos Tauragės m., sklypas Jūros g. 55B, (kadastru Nr. 7755/0003:316), sklypo savininkas M.D.

Žemės sklypo Jūros g. 55B (kad. Nr. 7755/0003:316) naudojimo paskirtis: *kita*, naudojimo būdas: *pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos*.

Planuojamos teritorijos sklype pastatų nėra.

Želdiniai

Planuojamos teritorijos sklypo plotą užima natūrali pieva ir pietvakariuose esantys keli krūmai. Pietvakariuose sklypas patenka į miško žemę (19 m²)

Susisiekimo komunikacijos

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

Pagal esamą padėtį įvažiavimas į sklypą yra iš Jūros g.

Inžineriniai tinklai

Planuojamoje teritorijoje inžineriniai tinklai neįrengti.

Aplinkinėse teritorijose esantys inžineriniai tinklai įrengti Jūros g. - požeminiai elektros kabeliai, požeminis vandentiekio vamzdis, buitinių ir gamybinių nuotekų vamzdis.

Gaisrinė sauga

Artimiausi požeminiai gaisriniai hidrantai yra Jūros g., ties Jūros g. ir Jūros skg. sankryža. Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra Respublikos g. 1, Tauragėje, nutolusi ~1,43 km atstumu nuo planuojamos teritorijos (atvykimo laikas ~5 min).

Kultūros paveldas ir saugomos teritorijos

Teritorija patenka į gamtinį karkasą. 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 pietvakarius Tauragės sukilimo dalyvių kapas, unikalus objekto kodas: 11243 (atstumas iki planuojamos teritorijos – ~0,06 km).

Aplinkos apsauga ir visuomenės sveikatos sauga

Planuojami detaliojo plano koregavimo sprendiniai pokyčių, kurie įsivainant 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.

Šalia planuojamos teritorijos 2021 metais atliktas įmonės UAB "Geomina" tyrimas "Gyvenamųjų namų statybai skirtų žemės sklypų, esančių Jūros skg. 2, 4, 19, 55, 55A, preliminarusis ekogeologinis tyrimas", kurio numeris yra 23331-2021. Atlikus tyrimus grunto užterštumo nenustatyta, išvadoje teigiama, kad detalesnių ekogeologinių tyrimų atlikti netikslinga (žr. esamos būklės dok.).

Servitutai

Sklype įregistruotų servitutų nėra.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Sklypui esančiam planuojamoje teritorijoje galioja nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (kodas 120) - 1300 m²;

Miško žemės apsaugos zona (kodas 126) - 19 m²;

Valstybės sienos apsaugos objektų ir įrenginių apsaugos zonos (kodas 154) - 4190 m²;

Radiolokatorių apsaugos zonos (kodas 155) - 4190 m².

3. Sprendiniai

Sklypas padalinamas į 2 sklypus ir jiems nustatomas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdas.

3.1. Suformuoti sklypai ir jiems nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai

<u>Sklypas Nr. 01</u>
<p><u>Privalomieji reglamentai:</u></p> <p>Sklypo plotas: 2640 m²; Teritorijos naudojimo tipas: gyvenamoji teritorija (GG); Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita (KT); Žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1); Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis: 20 %; Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0,4; Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su); Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus: 9 m (altitudė: 40,12 m); Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: 25 % sklypo ploto (660 m²);</p> <p><u>Papildomi reglamentai:</u></p> <p>Pastatų aukštų skaičius: 2; Statinių paskirtys: gyvenamosios paskirties pastatai ir jų priklausiniai;</p> <p><u>Sklypas Nr. 01 turi servitutus sklype:</u></p> <p>S1 (plotas 67 m²): servitutas 218 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas); servitutas 222 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).</p> <p><u>Sklypui Nr. 01 nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:</u></p> <p>Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (kodas 101) - 76 m²; Elektros linijų apsaugos zonos (kodas 106) – 74 m²; Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (kodas 120) - 1300 m²; Miško žemės apsaugos zona (kodas 126) – 19 m²; Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros a.z. (kodas 149) - 264 m²; Valstybės sienos apsaugos objektų ir įrenginių apsaugos zonos (kodas 154) - 2640 m²; Radiolokatorių apsaugos zonos (kodas 155) - 2640 m².</p>
<u>Sklypas Nr. 02</u>
<p><u>Privalomieji reglamentai:</u></p> <p>Sklypo plotas: 1550 m²; Teritorijos naudojimo tipas: gyvenamoji teritorija (GG); Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita (KT); Žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1); Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis: 25 %; Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0,4; Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su);</p>

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus: 9 m (altitudė: 41,88 m);
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: 25 % sklypo ploto (388 m²);

Papildomi reglamentai:

Pastatų aukštų skaičius: 2;

Statinių paskirtys: gyvenamosios paskirties pastatai ir jų priklausiniai;

Sklypas Nr. 02 turi servitutą kitame sklype:

S1 (plotas 67 m²): servitutas 218 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas).

Sklypui Nr. 02 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;

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros a.z. (kodas 149) - 35 m²;

Valstybės sienos apsaugos objektų ir įrenginių apsaugos zonos (kodas 154) - 1550 m²;

Radiolokatorių apsaugos zonos (kodas 155) - 1550 m².

Pastabos:

1) Suformuotuose sklypuose Nr. 01, Nr. 02, kitos paskirties žemėje, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos – nurodytos vadovaujantis „Žemės naudojimo būdų turinio aprašu“, įsigaliojusiu nuo 2014 m. sausio 1 d.

2) Galimos pastatų paskirtys vienbučių ir dvibučių pastatų teritorijos sklype atitinka STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ p. 6 (gyvenamieji pastatai) pogrupius 6.1., 6.2. (6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai – skirti gyventi vienai šeimai; 6.2. gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai – skirti gyventi dviem šeimoms; p. 7 (negyvenamieji pastatai) pogrupį 7.17. (7.17. pagalbinio ūkio paskirties pastatai – sodybų ūkio pastatai, pagalbinio ūkio pastatai (tvartai, daržinės, sandėliai, garažai, vasaros virtuvės, dirbtuvės, pirtys, kietojo kuro sandėliai (malkinės) ir panašiai, kurie tarnauja pagrindiniam daiktui).

3) Sklypuose formuojamos užstatymo zonos 2 aukštų užstatymui. Minimalus atstumas nuo sklypo ribos 3m statant pastatus iki 8,5. Mažinant pastatų atstumą iki kaimyninio žemės sklypo ribos, turi būti gautas kaimyninio žemės sklypo savininko sutikimas raštu. Statant pastatą aukštesnį nei 8,5 m vadovaujantis STR 2.03.02:2005 p. 8, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m arba gautas kaimyninio žemės sklypo savininko sutikimas raštu.

4) Suformuotuose sklypuose Nr. 01, Nr. 02 užstatymo linija nenustatoma.

3.2 Urbanistinė struktūra, funkciniai bei kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis

Planuojama teritorija yra Tauragės mieste, Vizbutų mikrorajone, gyvenamųjų pastatų kvartale. Už maždaug 0,06 km į vakarus teka Miltaujos upė.

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

Pagal esamą padėtį įvažiavimas į sklypą yra iš Jūros g.

Vertinant esamą būklę išanalizuota esama situacija nagrinėjamoje teritorijoje ir aplinkinėse teritorijose, įvertinti teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai, suplanuoti parengtame detalajame plane, taip pat aukštesnių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai. Atlikus analizę matyti, kad planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją teritoriją. Šiuo metu suplanuotas kvartalas kuriame vyrauja laisvai išplanuoti sklypai su įvairaus dydžio 1-2 aukštų gyvenamaisiais pastatais.

Atsižvelgiant į aplinkinį užstatymą, siūloma užstatymo zona, kurioje atsiradę statiniai išlietu į suplanuotą Jūros alėjos gyvenamųjų namų kvartalą. Siūlomas užstatymas iki 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 Jūros gatvės (D kategorijos). Jūros ir Vytauto gatvėmis patogus susisiekimas su Tauragės miesto centru.

Lengvųjų automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose, įvažiavimas į sklypus numatomas iš Jūros gatvės.

3.5. Inžineriniai tinklai

Į planuojamą teritoriją inžineriniai tinklai neatvesti, tačiau Jūros gatvėje 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 $d=110\text{mm}$ Jūros g. Buitinės nuotekas planuojama pajungti į esamus buitinių nuotekų tinklus $d=200\text{mm}$ esančius ties sklypu Jūros g. 55A, prie sklypo numatoma preliminarai siurblynės vieta, kuri tikslinama techninio projekto metu. Lietaus nuotekų pajungimas numatomas į esamus $d=200\text{mm}$ lietaus nuotekų tinklus Jūros g.

Elektra numatoma pajungti iš artimiausių tinklų esančių Jūros g.

Telekomunikacijų ryšio tinklams numatomas galimas pajungimas į artimiausius ryšio tinklus, kai jie atsiras artimiausioje aplinkoje.

Inžineriniams tinklams sklype Nr. 01 numatytas servitutas S1, žr. brėž. GS-02.

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 vietas, 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 vadovujamasi 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

Artimiausias požeminis gaisrinis hidrantas yra Jūros g., ties Jūros g. ir Jūros skg. sankryža. Šis hidrantas viršija 200 m atstumą iki sklypo Nr. 1 užstatymo zonos tolimiausio gaisrinio židinio (atstumas iki tolimiausio gaisro židinio skypui Nr. 02 ~200 m). Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra Respublikos g. 1, Tauragėje, nutolusi ~1,43 km atstumu nuo planuojamos teritorijos (atvykimo laikas ~5 min).

Jūros g. prie centralizuotų vandentiekio tinklų numatomas gaisrinis hidrantas (atstumas iki tolimiausio gaisro židinio skype Nr. 01 ~145 m, sklype Nr. 2 ~95m) (žr. GS-02 brėž.)

Gaisro saugos priemonės numatomos statinių statybos techniniuose projektuose. Statiniai privalo atitikti „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai” ir kitų teisės aktų, reglamentuojančių gaisro saugos užtikrinimą, nuostatas.

Vykdant 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

Suformuotuose sklypuose, 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: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorijos sklypuose ne mažesnis kaip 25% sklypo ploto, (žr. GS-02 brėž.). Priklausomųjų želdynų plotai tikslinami techninio projekto metu. Suformuotiems sklypams numatytas užstatymo tankumas (sklypui Nr. 01 - 20%, sklypui Nr. 02-25%) neviršija 30% nustatytą Gamtinio karkaso nuostatų.

Pietvakariuose sklypas patenka į miško žemę (19 m²), kuri kitomis naudmenomis neverčiama.

3.8. Parkavimas

Detalioju planu numatytas parkavimas pietryčių pusėje sklypo ribose. Įvažiavimas numatomas iš Jūros g.

3.9. Servitutai

Sklype Nr. 01 nustatomas, inžineriniams tinklams, servitutas **S1** (plotas 67 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.

Sklypams yra numatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (kodas 101) - *sklype Nr. 01 - 76 m² ; sklype Nr. 02 - 12 m²*;

Elektros linijų apsaugos zonos (kodas 106) – *sklype Nr. 01 - 74 m² ; sklype Nr. 02 - 30 m²*;

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (kodas 120) - *sklype Nr. 01 - 1300 m²*;

Miško žemės apsaugos zona (kodas 126) - *sklype Nr. 01 - 19 m²*;

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros a.z. (kodas 149) - *sklype Nr. 01 - 264 m² ; sklype Nr. 02 - 35 m²*;

Valstybės sienos apsaugos objektų ir įrenginių apsaugos zonos (kodas 154) - *sklype Nr. 01 - 2640 m² ; sklype Nr. 02 - 1550 m²*;

Radiolokatorių apsaugos zonos (kodas 155) - *sklype Nr. 01 - 2640 m² ; sklype Nr. 02 - 1550 m²*.

3.11. Aplinkos apsauga

Suformuotų sklypų žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Planuojama statyti vienbučius ir dvibučius gyvenamosios paskirties pastatus. Vykdam 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. Gyvenamosios paskirties pastatus 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.

Suformuoti žemės sklypai nepatenka į potvynių rizikos zoną, įvertinus Potvynių grėsmės ir potvynių rizikos žemėlapius (patvirtintus Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. rugpjūčio 6 d. įsakymu Nr. D1-655 „Dėl potvynių grėsmės ir potvynių rizikos žemėlapių Nemuno, Ventos, Lielupės ir Dauguvos upių baseinų rajonuose patvirtinimo“).

Pietvakariuose sklypas patenka į miško žemę (19 m²), kuri kitomis naudmenomis neverčiama.

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

Planuojamoje teritorijoje yra potencialus taršos židynys - Nr. 6017, naftos bazė (neveikianti ir likviduota). Šioje teritorijoje planuojama statyti gyvenamosios paskirties pastatus, kurie priskiriami jautrių taršai teritorijų antrai (jautriai) grupei. Keičiant žemės sklypo paskirtį techninio projekto rengimo metu numatoma ekogeologinio tyrimo atlikimo galimybė.

Šalia planuojamos teritorijos 2021 metais atliktas įmonės UAB "Geomina" tyrimas "Gyvenamųjų namų statybai skirtų žemės sklypų, esančių Jūros skg. 2, 4, 19, 55, 55A, preliminarusis ekogeologinis tyrimas", kurio numeris yra 23331-2021. Atlikus tyrimus grunto užterštumo nenustatyta, išvadoje teigiama, kad detalesnių ekogeologinių tyrimų atlikti netikslinga (žr. esamos būklės dok.).

3.12. Detaliojo plano sprendinių atitikimas aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai apima žemės sklypą Jūros g. 55B (kad. Nr. 7755/0003:316). Pagal Tauragės miesto bendrojo plano koregavimą teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją teritoriją, planuojamo detalaus plano sprendiniai neprieštarauja aukštesnio lygmens planavimo dokumentams. Bendrojo plano rodikliai numatyti planuojamai teritorijai:

- užstatymo intensyvumas UI: **0,7**
- užstatymo tankis %: **35**
- užstatymo aukštingumas ir aukštis a/m: 3/14 (aukštis/metrai)

Remiamasi galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais. Teritorija patenka į gamtinį karkasą. Į saugomas teritorijas planuojama teritorija nepatenka.

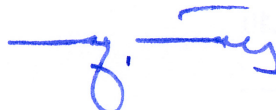
3.13. Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimas

„Žemės sklypų Tauragėje, Vytauto g. 150, detaliojo plano koregavimas (Jūros g. 55B 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,
įgaliotas detaliojo plano iniciatoriaus



Algimantas Černiauskas
(kvalifikacijos atestatas A589)