

DETALIOJO PLANO DĖL TERITORIJOS RESTRUKTŪRIZACIJOS, SUFORMUOJANT ŽEMĖS SKLYPUS PRIE ESAMŲ PASTATŲ ŠVYTURIO G.1, DALINIS KOREGAVIMAS (TPD Nr. K-VT-77-24-149)

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**Bendrieji duomenys**

**Detaliojo plano rengimo pagrindas –**

1.1 Tauragės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-02-28 įsakymas Nr. 5-108 „Dėl detaliojo plano (žemės sklypo Tauragėje, Švyturio g. 1A ribose) dalies koregavimo ir finansavimo”.

1.2 Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartis 2024-03-25 Nr. PL-5.

**Detaliojo plano organizatorius –** Tauragės rajono savivaldybės administracijos direktorius (Respublikos g. 2, Tauragė, tel. +370 70011220, el.p. savivalda@taurage.lt).

**Detaliojo plano iniciatorius:** pagal sutartį Nr. PL-5 - UAB „Argimetas“.

**Planuojamos teritorijos adresas:** žemės sklypas Tauragėje Švyturio g. 1A (kadastrinis Nr. 7755/0023:25).

Planuojamos teritorijos plotas yra 0,9536 ha, nagrinėjamos teritorijos plotas apie – pagal planavimo darbų programą.

**Plano rengėjas:** Sigita Janušauskienės įmonė (Ežero g. 16-8, Šiauliai, tel. 8 614 20783, el. p. sigita@monoarka.lt).

**Planavimo tikslai:** pakeisti žemės sklype Tauragėje, Švyturio g.1A (kadastrinis 7755/0023:25) naudojimo būdą į pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus.

**Planavimo uždaviniai:**

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

**SPAV reikalingumas:** neatliekamas

Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo reikalingumą numato Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimų Nr. 967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (toliau – Aprašas). Vadovaujantis Aprašo 3.4. punktu Aprašas netaikomas rengiant detaliuosius planus toje savivaldybės dalyje, kurioje atliktas savivaldybės bendrojo plano vertinimas, ir jeigu nesuplanuotas joks kitas kiekybinis ir kokybinis poveikis, išskyrus pirmiau įvertintą.

Planuojamai teritorijai galioja Tauragės miesto teritorijos bendrojo plano keitimas, patvirtintas 2023-12-20 Tauragės miesto savivaldybės tarybos sprendimas Nr. 1-355, TPD reg. Nr. T00090313. SPAV atskaita buvo parengta Tauragės miesto teritorijos bendrojo plano keitimas sprendinių studijoje.

Detaliojo plano dėl teritorijos restruktūrizacijos, suformuojant žemės sklypus prie esamų pastatų Švyturio g.1, daliniu koregavimu planuojama teritorija yra Tauragės miesto savivaldybės teritorijoje, kurioje, rengiant Tauragės miesto teritorijos bendrojo plano keitimą, buvo atliktas strateginis pasekmių aplinkai vertinimas, ir joks kitas kiekybinis ir kokybinis poveikis, išskyrus pirmiau įvertintą, detaliojo plano koregavime neplanuojamas (detaliojo plano koregavimu planuojam esama UAB „Argimetas“ teritorija, kurioje vykdoma ir planuojam vykdyti esama ūkinė veikla). Tuo pagrindu rengiant Detaliojo plano dėl teritorijos restruktūrizacijos, suformuojant žemės sklypus prie esamų pastatų Švyturio g.1, dalinį koregavimą (žemės sklypo Tauragėje Švyturio g. 1A teritorijoje) strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

## Esamos padėties analizė

Planuojamas žemės sklypas, kurio naudojimo būdas komercinės paskirties objektų teritorijos, yra istoriškai susiformavusioje Tauragės miesto pramoninėje dalyje, kvartale tarp Pramonės, Švyturio gatvių, pramoninio geležinkelio bei aukštos įtampos elektros (Litgrid) oro linijų. Planuojamas sklypas ribojasi su trimis kitos paskirties sklypais, kurių naudojimo būdai komercinės paskirties objektų teritorijos, vieno sklypo naudojimo būdas nenustatytas, bei valstybine žeme, kurioje iš vienos pusės yra želdiniai, iš kitos - pramoninis geležinkelis (sklypai nesuformuoti) bei bendro naudojimo privažiavimu prie planuojamo ir besiribojančių sklypų (valstybinė žemė, sklypas nesuformuotas). Planuojamoje teritorijoje, planuojamo sklypo viduryje, yra vienas registruotas inžinerinės infrastruktūros teritorijos sklypas (Švyturio g. 1D) bei vienas valstybinės žemės plotas (sklypas neįregistruotas), kuriuose yra transformatorių pastatai. Planuojamame sklype Švyturio g. 1A yra UAB „Argimetas“ negyvenamieji gamybos, pramonės (dirbtuvės, pagrindinis pastatas), garažų (garažas), kitos (kompresorinė) pastatai bei inžineriniai statiniai – baseinas, kiemo aikštelės. Besiribojančiuose sklypuose yra (Švyturio g. 1 ir 3D) UAB „Argimetas“ administracinis pastatas, betono mazgas, taip pat sandėliavimo, kitos, pagalbinio ūkio pastatai, inžineriniai statiniai bei susisiekimo komunikacijos - geležinkelis, kelias.

Į planuojamą teritoriją privažiuojama iš Švyturio gatvės (D kategorija) (pagal patvirtintą detalų planą) trimis įvažiavimais - išvažiavimais iš Švyturio gatvės bendro naudojimo privažiavimu valstybinėje žemėje: tiesiai iš šio privažiavimo, iš kitos sklypo pusės, važiuojant tuo pačiu bendro naudojimo privažiavimu per sklypą Švyturio g. 1 ir valstybinėje žemėje esančiu privažiavimu šalia planuojamo sklypo bei per sklypus Švyturio g. 3C, 3D (įvažiavimas iš sklypo Švyturio g. 3D).

Nagrinėjama teritorija, nurodyta prie planavimo programos pridedamoje schemoje, apima ~13 ha. Tai teritorija tarp tarp Pramonės, Švyturio gatvių, pramoninio geležinkelio bei aukštos įtampos elektros (Litgrid) oro linijų. Besiribojančiuose ir aplinkiniuose sklypuose yra gamybos, pramonės, sandėliavimo, administraciniai pastatai, kuriuose vykdoma panaši ūkinė veikla, kaip ir planuojamuose sklypuose. Planuojamoje teritorijoje, kaip ir keliuose aplinkiniuose sklypuose nagrinėjamoje teritorijoje ir aplinkinėje pramonės teritorijoje, yra pažymėti potencialūs taršos židiniai. Planuojamame sklype Švyturio g. 1A – automobilių demontavimo aikštelė, kituose sklypuose – saugojimo aikštelė, sandėlis, asfaltbetonio bazė, naftos bazė, degalinė ir pan.

Planuojama teritorija yra nagrinėjamos teritorijos (kvartalo) dalyje arčiau Pramonės gatvės ir užima ~ dešimtadalį nagrinėjamos teritorijos. Nagrinėjamoje teritorijoje užstatymas nepilnai urbanistiškai susiformavęs. Teritorijoje esančiuose sklypuose, kaip ir planuojamuose sklypuose, užstatymas laisvo planavimo, 1-2 aukštų, pastatai industrinio stiliaus.

Planuojamai teritorijai galioja Tauragės rajono savivaldybės valdybos 2002 m. sausio 24 d. sprendimu Nr. 37 „Dėl detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (TPDR Nr. T00063292), sprendiniai. Detaliuoju planu buvo suplanuota (sudalinta) restruktūrizuojamos įmonės gamybinė teritorija, suformuojant sklypus prie esamų pastatų, statinių bei geležinkelio.

### Koreguojamu detaliuoju planu suformuoti sklypai, patenkantys į planuojamą teritoriją:

1. Detaliuoju planu sklypui nustatyti pagrindiniai reglamentai (detaliajame plane sklypas Nr. 9) (komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektų teritorijos sklypas, suformuotas teritorijai prie dirbtuvių, garažų, kompresorinės pastatų), plotas 9481 m<sup>2</sup>:
  - užstatymo tankumas – 0,1;
  - užstatymo intensyvumas – 0,15;
  - aukštingumas 1-2 aukštai)
2. Detaliuoju planu sklypui nustatyti pagrindiniai reglamentai (detaliajame plane sklypas Nr. 13) (infrastruktūros teritorijos sklypas, suformuotas esamai transformatorinei), plotas 142 m<sup>2</sup>:
  - užstatymo tankumas – 0,5;
  - užstatymo intensyvumas – 0,5;
  - aukštingumas 1 aukštas

3. Detalioju planu sklypui nustatyti pagrindiniai reglamentai (detaliajame plane sklypas Nr. 14) (infrastruktūros teritorijos sklypas, suformuotas esamai transformatorinei), plotas 88 m<sup>2</sup>:

- užstatymo tankumas – 0,4;
- užstatymo intensyvumas – 0,4;
- aukštingumas 1 aukštas

Planuojama teritorija – Tauragės rajono savivaldybės valdybos 2002 m. sausio 24 d. sprendimu Nr. 37 „Dėl detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtintu detalioju planu (TPDR Nr. T00063292) Dėl teritorijos restruktūrizacijos, suformuojant žemės sklypus prie esamų pastatų Švyturio g.1, suformuoti žemės sklypai: Švyturio g. 1A, Tauragė, kurio kadastro Nr. 7755/0023:25, Švyturio g. 1D, Tauragė, kurio kadastro Nr. 7755/0023:26, ir neįregistruotas valstybinės žemės sklypas.

#### **Duomenys apie planuojamus sklypus:**

**Sklypas Nr. 1** (koreguojamame detaliajame plane sklypas Nr. 9)

- **Adresas** – Švyturio g. 1A, Tauragė
  - **Kadastrinis Nr.** – 7755/0023:25.
  - **Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis** – kita.
  - **Naudojimo būdas** – Komercinės paskirties objektų teritorijos
  - **Žemės sklypo plotas** – 0.9536 ha
  - **Nuosavybės teisė** – Lietuvos Respublika, Valstybinės žemės patikėjimo teisė Tauragės rajono savivaldybė, nuoma – fiziniai asmenys (v.ž. nuomos sutartis)
  - **Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:** pagal NTR išrašą, surašytos esamos padėties brėžinyje „Žemės sklypų, esančių planuojamoje teritorijoje, aprašomojoje lentelėje“
- Sklype įregistruoti servitutai:** Servitutas - Kelio servitutas (viešpataujantis) Plotas: 0.0216 ha

#### **Sklype esantys pastatai:**

Pastatas - Dirbtuvės

Unikalus daikto numeris: 7797-4005-2064

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Gamybos, pramonės

Pastatas - Garažas

Unikalus daikto numeris: 7797-4005-2042

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Garažų

Pastatas - Kompresorinė

Unikalus daikto numeris: 7797-4005-2053

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita

**Sklypas Nr. 2** (koreguojamame detaliajame plane sklypas Nr. 13)

- **Adresas** – Švyturio g. 1D, Tauragė
- **Kadastrinis Nr.** – 7755/0023:26.
- **Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis** – kita.
- **Naudojimo būdas** – Inžinerinės infrastruktūros teritorijos
- **Žemės sklypo plotas** – 0.0144 ha
- **Nuosavybės teisė** – Lietuvos Respublika, Valstybinės žemės patikėjimo teisė Tauragės rajono savivaldybė, nuoma – UAB "Tauragės medis", (v.ž. nuomos sutartis)
- **Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:** pagal NTR išrašą, surašytos esamos padėties brėžinyje „Žemės sklypų, esančių planuojamoje teritorijoje, aprašomojoje lentelėje“

**Sklype įregistruoti servitutai:** Servitutas - Kelio servitutas (viešpataujantis)

#### **Sklype esantys pastatai:**

Pastatas - Transformatorinė

Unikalus daikto numeris: 7797-4005-2175

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita

**Sklypas Nr. 3** (koreguojamame detaliajame plane sklypas Nr. 14)

- **Adresas** – nėra

- **Kadastrinis Nr.** – nėra, sklypas neregistruotas.
  - **Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis** – nėra.
  - **Naudojimo būdas** – nėra
  - **Žemės sklypo plotas** – 0.0086 ha
  - **Nuosavybės teisė** – valstybinė žemė
  - **Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:** nėra
- Sklype įregistruoti servitutai:** nėra  
**Sklype esantys pastatai:**

Pastatas - Transformatorinė  
 Unikalus daikto numeris: nėra

- **Esami inžineriniai tinklai.** Teritorija inžineriškai aprūpinta: yra elektros, ryšių tinklai, pastatai prijungti prie šių tinklų. Pastatai prijungti prie vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Lietaus nuotekų tinklai praeina per planuojamą sklypą. Šilumos tinklai yra šalia sklypo ir patenka į dalį sklypo (šalia privažiavimo).

#### **Teritorijos įvertinimas paminkloauginiu aspektu:**

Planuojama teritorija nėra kultūros paveldo objektų teritorijose ar apsaugos zonose ir, kaip atskiras objektas, neturi nustatyto teritorijos tvarkymo režimo, todėl papildomų reikalavimų ir apribojimų nėra.

**Kraštovaizdis.** Planuojamoje teritorijoje esantys sklypai didžioji dalis dengti kieta danga (dėl technologinių reikalavimų). Planuojamą teritoriją iš vienos pusės supa želdynai – laisvoje valstybinėje žemėje link Pramonės gatvės. Sklype Švyturio g. 1A dalyje teritorijos yra gazonai. Už Švyturios gatvės įsiterpusi Tauragės miesto bendruoju planu suplanuotos bendro naudojimo želdynų teritorijos pradžia. Už nagrinėjamos teritorijos už aukštos įtampos oro linijos Tauragės miesto bendruoju planu suplanuota bendro naudojimo želdynų teritorija, toliau specializuotų ūkių, vandenų, želdynų zona - tvenkinių, kuriuos supa želdiniai, teritorija. Planuojamas sklypas nėra Tauragės miesto gamtinio karkaso teritorijoje.

**Susisiekimas** | planuojamą teritoriją privažiuojama pagal patvirtintą detalų planą trimis įvažiavimais - išvažiavimais iš Švyturio gatvės bendro naudojimo privažiuoju valstybinėje žemėje : tiesiai iš šio privažiavimo, iš kitos sklypo pusės, važiuojant tuo pačiu bendro naudojimo privažiuoju per sklypą Švyturio g. 1 ir valstybinėje žemėje esančiu privažiuoju šalia planuojamo sklypo bei per sklypus Švyturio g. 3C, 3D (įvažiavimas iš sklypo Švyturio g. 3D).

#### **Teritorijų planavimo dokumentai**

Planuojamai teritorijai galioja Tauragės rajono savivaldybės valdybos 2002 m. sausio 24 d. sprendimu Nr. 37 „Dėl detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (TPDR Nr. T00063292), sprendiniai. Šiuo detaliuoju planu suformuotiems žemės sklypams, esantiems detaliojo plano koregavimo planuojamoje teritorijoje, nustatyti reglamentai aprašyti skiltyje „Esamos padėties analizė“ bei esamos padėties brėžinyje.

Planuojami sklypai yra teritorijoje, kuriai pagal Tauragės miesto teritorijos bendrojo plano keitimo, patvirtinto 2023-12-20 Tauragės miesto savivaldybės tarybos sprendimas Nr. 1-355, TPD reg. Nr. T00090313, sprendinius nustatyta funkcinė zona funkcinė zona - PS1/m - Pramonės ir sandėliavimo zona U\_PS\_F; teritorijų naudojimo tipai - Pramonės ir sandėliavimo teritorija (P R ); inžinerinės infrastruktūros teritorija (T I); žemės naudojimo paskirtis – KT (kita); žemės naudojimo būdai: P , I1, K , S , I2, B, E. Užstatymo intensyvumas - 1,6; užstatymo tankis - 80%; užstatymo tipai - pi, ap; didžiausias leistinas pastatų aukštis – 30 m; didž. leist. aukštų skaičius – 5; statinių paskirtys - Negyv . P / Inž. Panaudojimas: Teritorijos skirtos pramonės ir sandėliavimo, didmeninės prekybos bei kitiems gamybos, verslų objektams

Planuojama teritorija pagal Tauragės miesto teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius nėra Tauragės miesto gamtinio karkaso teritorijoje. Nedidelė dalis teritorijos patenka (ribojasi) į degraduotos gamtinio karkaso dalį (md – degraduotos (stipriai pažeistos) vietinės reikšmės migracijos koridorių dalys.

Planuojama teritorija pagal Tauragės miesto teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius yra neprioritetinės plėtros teritorijoje.

### **Detaliojo plano koregavimo sprendiniai**

Įvertinus aplinkinį užstatymą, parengtus teritorijai galiojančius planavimo dokumentus, inžinerinio aprūpinimo infrastruktūrą, parengtas Detaliojo plano dėl teritorijos restruktūrizacijos, suformuojant žemės sklypus prie esamų pastatų Švyturio g.1, dalinis koregavimas, kuriuo, vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais bei Tauragės miesto teritorijos bendrojo plano keitimu, žemės sklypams, esantiems planuojamoje teritorijoje, nustatomi žemės sklypų naudojimo reglamentai, žemės sklypo Švyturio g. 1A naudojimo būdas keičiamas į pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (pagal sklype esančių pastatų paskirtį ir juose bei sklypo teritorijoje vykdomą ūkinę veiklą).

#### **Detaliojo plano keitimu suformuoti sklypai:**

##### **1. Sklypas Nr. 01:**

– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Sklypo plotas – 9536 m<sup>2</sup>. Užstatymo aukštingumas iki 4 a./ iki 20 m, užstatymo tankis – 70 %, užstatymo intensyvumas 1.6 (160%), tūrio tankis 7 %. statinių paskirtys - negyvenamieji gamybos ir pramonės, sandėliavimo paskirties pastatai; pagrindinės ūkinės veiklos aptarnavimui skirti negyvenamieji prekybos, paslaugų, maitinimo paskirties pastatai (pagal STR 2.03.02:2005 “Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“).

##### **2. Sklypas Nr. 02:**

– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos. Sklypo plotas – 144 m<sup>2</sup>. Užstatymo aukštingumas iki 3 a./ iki 15 m, užstatymo tankis – 70 %, užstatymo intensyvumas 1.6 (160%). statinių paskirtys - negyvenamieji transporto, garažų, paskirties pastatai, elektroninių ryšių infrastruktūros ir inžinerinių tinklų maitinimo šaltinių statiniai.

##### **3. Sklypas Nr. 03:**

– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos. Sklypo plotas – 86 m<sup>2</sup>. Užstatymo aukštingumas iki 3 a./ iki 15 m, užstatymo tankis – 70 %, užstatymo intensyvumas 1.6 (160%). statinių paskirtys - negyvenamieji transporto, garažų, paskirties pastatai, elektroninių ryšių infrastruktūros ir inžinerinių tinklų maitinimo šaltinių statiniai.

Statybos zona bei statybos riba nustatoma esamam ir naujai statomiems statiniams, nurodytas atstumas – 3 m nuo leidžiamos užstatyti ribos iki gretimo sklypo ribos galioja pastatams ir turintiems stogą inžineriniams statiniams iki 8,5 m aukščio. Aukštesniems pastatams ir turintiems stogą inžineriniams statiniams atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. Mažesniu nei 3 m atstumu iki sklypo ribos (statybos zonos ribose) naujų pastatų ar turinčių stogą inžinerinių statinių statybai, reikalinga gauti gretimo sklypo savininko sutikimą konkreitiems sprendiniams, vadovaujantis aukščiau išdėstyta nuostata.

Statant pastatus, turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai nuo kituose sklypuose esančių pastatų arba, rengiant pastatų techninius projektus, turi būti įvykdomi reikalavimai gaisro plitimo į kitus statinius ribojimui pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas.

Į planuojamą teritoriją privažiuojama iš Švyturio gatvės (D kategorija) bendru privažiuoimu valstybinėje žemėje dviem įvažiavimais – tiesiai iš privažiuoimo bei servitutiniu privažiuoimu per sklypą Švyturio g. 1, kadastro Nr. 7755/0023:14 (įvažiuoimų kiekis, įvažiuoimų vietos nesikeičia, susisiekimo schema nesikeičia).

## **Servitutai. Teritorijos, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.**

Įvertinus esamus per sklypą praeinančius inžinerinius tinklus bei jų apsaugos zonas, suformuotame sklype Nr. 01 nustatomas servitutas inžinerinių tinklų koridoriui S2 - 222(T), plote 556 m<sup>2</sup>. Suformuotame sklype Nr. 01 nustatomas kelio servitutas bei servitutas inžinerinių tinklų koridoriui S1 – 215(T) ir 222(T), plote 3132 m<sup>2</sup> (sklypams Nr. 02 ir 03). Atitinkamai sklypams Nr. 02 ir 03 nustatomas viešpataujantis kelio servitutas S1 – 115(V) (sklype Nr. 01) (tikslinamas koreguojamu detaliuoju planu nustatytas servitutas (koreguojamame detaliajame plane pravažiavimas servituto teise pažymėtas 9.4).

Planuojamiems sklypams detaliuoju planu nustatyti ar registruoti viešpataujantys kelio servitutai lieka.

Servitutų vietos, kodai ir žymėjimai pateikiami sprendinių brėžinyje bei jame esančiose lentelėse. Servitutai nustatomi sandoriu arba administraciniu aktu. Perleidus sklypų nuosavybę kitiems asmenims ar pasikeitus sklypų naudotojams, turi išlikti sklypuose nustatyti servitutai.

Teritorijos, neįregistruotos NTR, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą Nr. XIII-2166, patikslintos, įvertinus specialiųjų žemės naudojimo sąlygų erdvinius duomenis bei teritorijoje esančius inžinerinius tinklus bei apribojimus. Įvertinti duomenys apie planuojamuose sklypuose įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos SZNS, formuojant sklypus, išlaikomi įregistruotų teritorijų, kuriose taikomos SZNS, plotai.

Pagrindinio brėžinio aprašomojoje reglamentų lentelėje įrašytos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (tame tarpe esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonų plotai), įregistruotos ir neįregistruotos nekilnojamojo turto registre (toliau - NTR). Neįregistruotos NTR teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (jų plotai sklypuose), tikslinami, jas įregistravus NTR, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Apsaugos zonos ir jų plotai pateikiami detaliojo plano sprendinių brėžinyje esančiose lentelėse.

Suformuotuose sklypuose rengiant statinių projektus, atlikti Inžinerinius geologinius ir geotechninius tyrimus (IGG), vadovaujantis STR 1.04.02:2011 „Inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai“.

Visi inžineriniai tinklai, įrenginiai, privažiavimo keliai, gatvės ir statiniai, reikalingi detaliojo plano koregavimo sprendinių įgyvendinimui, projektuojami bei įrengiami (rekonstruojami) sklypų savininkų ar naudotojų (planavimo iniciatorių) lėšomis.

## **Sprendiniai susisiekimui ir pasijungimui į inžinerinius tinklus**

Į planuojamą teritoriją privažiuojama iš Švyturio gatvės (D kategorija) (pagal patvirtintą detalijų planą) trimis įvažiavimais - išvažiavimais iš Švyturio gatvės bendro naudojimo privažiuojuoju valstybinėje žemėje: tiesiai iš šio privažiavimo, iš kitos sklypo pusės, važiuojant tuo pačiu bendro naudojimo privažiuojuoju per sklypą Švyturio g. 1 ir valstybinėje žemėje esančiu privažiuojuoju šalia planuojamo sklypo bei per sklypus Švyturio g. 3C, 3D (įvažiavimas iš sklypo Švyturio g. 3D). (įvažiavimų kiekis, įvažiavimų vietos nesikeičia, susisiekimo schema nesikeičia). Visi įvažiavimai esami ir reikalingi sklypuose vykdomai veiklai, todėl detaliojo plano sprendiniais transporto sprendiniai nekeičiami. Nauji įvažiavimai (prisijungimai prie susisiekimo komunikacijų) neplanuojami. Automobilių parkavimas suformuotuose sklypuose pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai".

Teritorija inžineriškai aprūpinta. Planuojamoje teritorijoje esantys pastatai prijungti prie esamų inžinerinių tinklų. Suformuotuose sklypuose planuojamų pastatų inžinerinis aprūpinimas - pasijunginama prie esamų inžinerinių tinklų pagal prisijungimo sąlygas, inžinerinių tinklų, pakliūnančių po numatomu užstatymu, iškėlimas - pagal prisijungimo (rekonstravimo, iškelimo) sąlygas (projektuojama rengiant statinių projektus). Pastatų ar statinių statyba inžinerinių tinklų apsaugos zonoje galima tik gavus šių inžinerinių tinklų savininkų sutikimus. Po pastatais ar

statiniais pakliūnančių inžinerinių tinklų iškėlimas (rekostravimas) galimas, gavus šių inžinerinių tinklų savininko sutikimą ir iškėlimo (rekonstravimo) sąlygas bei nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų.

Konkretus numatomų statyti pastatų šildymo būdas sprendžiamas rengiant konkrečių statinių projektus, prioritetą teikiamas šildymo būdui iš atsinaujinančių šaltinių.

Esamiems inžineriniams tinklams suformuotame sklype nustatomos (tikslinamos) apsaugos zonos (jų plotai suformuotame sklype pateikiami sprendinių brėžinyje reglamentų aprašomojoje lentelėje). Inžinerinių tinklų apsaugos zonos turi būti tikslinamos, įrengus, perklojus ar demontavus tinklus.

### **Vertinimas aplinkos kokybės ir higieninės būklės aspektu**

Suformuotame sklype Nr. 01 pastatuose ir teritorijoje vykdoma esama UAB „Argimetas“ ūkinė veikla – lengvųjų, krovininių automobilių ir jų aptarnavimo paslaugos, naudotų dalių sandėliavimas, prekyba ir remontas, sklype yra UAB "Argimetas" automobilių demontavimo aikštelė. Esamuose gamybos, pramonės bei garažų pastatuose bei sklype Nr. 01 vykdoma veikla atitinka detaliojo plano koregavimu nustatomą pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos naudojimo būdą. Joks kitas ūkinės veiklos kiekybinis ir kokybinis poveikis aplinkai detaliojo plano koregavime neplanuojamas. Ūkinė veikla - aukšto techninio ir technologinio lygio, bendra infrastruktūra išvystyta. Planuojama teritorija yra istoriškai susiklosčiusioje Tauragės miesto pramoninėje dalyje, aplinkinėse teritorijose esančiuose sklypuose vykdoma gamybinė ar panaši ūkinė veikla su šių veiklų aptarnavimui reikalinga susisiekimo, inžinerine, paslaugų ir kita infrastruktūra. Numatoma sandėliavimo, gamybos, pramonės veikla sklype atitinka Tauragės miesto teritorijos bendrojo plano koregavimo sprendinius, neprieštaruoja teritorijai galiojančių specialiųjų planų sprendiniams, planuojami statyti pastatai sklypuose numatomi projektuoti, įvertinant aplinkos gamtinę ir urbanistinę struktūrą.

Remiantis aukščiau išdėstytomis nuostatomis, detaliojo plano koregavimu sanitarinė apsaugos zona nenustatoma. Žemės sklype Švyturio g. 1A vykdomai esamai ūkinei veiklai įvertinti, siekiant nustatyti ūkinės veiklos, vykdomos sklype Švyturio g. 1A, Tauragėje, sanitarinės apsaugos zonos (SAZ) poreikį bei sanitarinės apsaugos zonos ribas, įvertinus fizikinius, cheminius ir kitus aktualius veiksnius, turi būti nustatomos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 51 straipsniu „Sanitarinės apsaugos zonų nustatymo pagrindai“.

**Atliekų** ( buitinių ) surinkimas esamas į buitinių atliekų kontenerius. Gamybinės atliekos surenkamos pagal reikalavimus ir išvežamos pagal esamas sutartis.

**Geriamo vandens tiekimas** esamas pasijungiamas į esamus centralizuotus vandentiekio tinklus.

**Buitinių nuotekų** išleidimas į esamus buitinių nuotekų tinklus.

**Lietaus nuotekos.** Lietaus nuotekos nuo sklypo išleidžiamos į lietaus nuotekų tinklus suformuotuose sklypuose. Sklypai turi būti suplanuoti taip, kad lietaus nuotekos būtų surenkamos į lietaus nuotekų surinkimo trapus, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų. Paviršinės nuotekos sklype turi būti surenkamos, valomos ir išleidžiamos, siekiant apsaugoti aplinką nuo taršos pagal „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentą“.

**Aplinkos oro taršai** detaliojo plano sprendiniai neigiamos įtakos neturės. Numatoma pastatų šildymo sistema autonominė, šildymo būdas aplinką tausojantis, iš atsinaujinančių šaltinių.

**Želdiniai.** Planuojamą teritoriją iš vienos pusės supa želdynai – laisvoje valstybinėje žemėje link Pramonės gatvės. Sklype Švyturio g. 1A dalyje teritorijos yra gazonai. Už Švyturios gatvės įsiterpusi Tauragės miesto bendrojo planu suplanuotos bendro naudojimo želdynų teritorijos pradžia. Už nagrinėjamos teritorijos už aukštos įtampos oro linijos Tauragės miesto bendrojo planu suplanuota bendro naudojimo želdynų teritorija, toliau specializuotų ūkių, vandenų, želdynų zona - tvenkinių, kuriuos supa želdiniai, teritorija. Planuojamas sklypas nėra Tauragės miesto gamtinio karkaso teritorijoje. Nedidelė dalis teritorijos patenka (ribojasi) į degraduotos gamtinio karkaso dalį (md – degraduotos (stipriai pažeistos) vietinės reikšmės migracijos koridorių dalys).

Detaliojo plano sprendiniais esamų želdinių mažinimas nenumatomas. Didesnė dalis planuojamoje teritorijoje esančio sklypo Nr. 01 dengta kieta danga (dėl technologinių reikalavimų),

likusioje neužstatytoje sklypo dalyje įrengti gazonai. Infrastruktūros sklypuose sklypuose želdinių nėra, visa šių sklypų teritorija dengta kieta danga. Sklype Nr. 01 išlaikomi norminiai priklausomųjų želdynų plotai, sklypuose Nr. 02 ir Nr. 03 nustatytos priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys %, išlaikomos statant/rekonstruojant statinius, įvertinus, kiek tai techniškai ir technologiškai įmanoma įgyvendinti.

### **Vertinimas priešgaisrinio aspektu**

Gaisrų išoriniam gesinimui vandens tiekimas iš esamų priešgaisrinių hidrantų, kurie yra arčiau nei 200 m nuo planuojamos teritorijos bei teritorijoje esančio vandens baseino, prie kurio yra privažiavimas ir apsisukimo aikštelė 12x12. Planiniai detaliojo plano koregavimo sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio ir gaisro gesinimo vandens šaltinio.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniuose nagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo vandentiekio tinklais ir statiniais būdai pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai, nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Nustatytoje statybos zonoje projektuojant pastatus, gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (priešgaisrinis atstumas). Priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Neišlaikant priešgaisrinių atstumų tarp pastatų gaisro plitimas į kitus statinius gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (priešgaisrinėmis sienomis (ekranais), kurios atskiria gretimus statinius ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad vienoje priešgaisrinės užtvartos pusėje kilęs gaisras neišplistų į už jos esantį gretimą statinį. Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo statinio išoriniai matmenys arba įrengiamų priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminio poveikio plitimo galimybes. Priešgaisrinių užtvartų įrengimo reikalavimai išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamo poveikio priešgaisrinio aspektu neturės.

Detaliojo plano koregavimas parengtas, vadovaujantis Lietuvos Respublikoje galiojančių teisės aktų reikalavimais, teritorijų planavimo dokumentais ir jų pakeitimais, įvertinus teritorijai galiojančias sanitarines, apsaugos ar kitokias zonas. Trečiųjų asmenų interesai ir teisės nepažeistos. Planuojama, vadovaujantis Lietuvos Respublikoje galiojančių teisės aktų reikalavimais, įvertinant teritorijai galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, sanitarines, apsaugos ar kitokias zonas, detaliojo plano sprendiniais nepabloginant gretimų teritorijų naudojimo ir funkcionavimo sąlygų ir nenustatant naujų sanitarinių, apsaugos ar kitokių zonų, kurios ribotų veiklą ir infrastruktūros plėtrą gretimose teritorijose.

Detaliojo plano koregavimu sanitarinė apsaugos zona nenustatoma. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai užtikrins reikiamas sąlygas planuojamoje teritorijoje esančių objektų funkcionavimui. Visos plane numatomos priemonės, aplinkosauginiu, geologiniu, hidrogeologiniu ir higieniniu aspektais, kokių nors pasekmių aplinkai ir gretimiems sklypams neturės (planuojamoje teritorijoje vykdoma esama ūkinė veikla). Projekto sprendiniai nenustato papildomų apribojimų gretimuose sklypuose vykdomai ūkinei veiklai ar jų paskirčiai.

Įvertinus planuojamos teritorijos urbanistinę situaciją, gretimų žemės sklypų paskirtį bei numatomas ūkinės veiklos būdus, daroma išvada, kad detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms nedarys.

Architektė

Sigita Janušauskienė