

Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2010 m. birželio 23 d. sprendimu Nr. 1-1567 „Dėl žemės sklypų Tauragėje, Tilžės pl. 4 ir 4C, detaliojo plano patvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano koregavimas

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### BENDRIEJI DUOMENYS

**Objektas:** Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2010 m. birželio 23 d. sprendimu Nr. 1-1567 „Dėl žemės sklypų Tauragėje, Tilžės pl. 4 ir 4C, detaliojo plano patvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano koregavimas

**Planavimo organizatoriaus:** Tauragės rajono savivaldybės administracijos direktorius.

**Planavimo iniciatorius:** Fiziniai asmenys B.K. ir S.L.

**Planuojama teritorija:** Žemės sklypai Tauragėje, Tilžės pl. 4 (kadastrinis Nr. 7755/0002:62) ir Tilžės pl. 4B (kadastrinis Nr. 7755/0002:61). Planuojamos teritorijos plotas 0,7203 ha. Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, žemės sklypo naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos.

**Detaliojo plano keitimo tikslas:** žemės sklypo Tauragėje, Tilžės pl. 4 ir 4B (kadastriniai numeriai 7755/0002:62 ir 7755/0002:61), sujungimas ir padalijimas į sklypus, 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.

Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2010 m. birželio 23 d. sprendimu Nr. 1-1567 „Dėl žemės sklypų Tauragėje, Tilžės pl. 4 ir 4C, detaliojo plano patvirtinimo“ patvirtintas vietovės lygmens detalusis planas.

DP (reg. Nr. T00062453).

### DETALIOJO PLANO PARENGIAMASIS ETAPAS

Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2010 m. birželio 23 d. sprendimu Nr. 1-1567 „Dėl žemės sklypų Tauragėje, Tilžės pl. 4 ir 4C, detaliojo plano patvirtinimo“ patvirtintas vietovės lygmens detalusis planas.

Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2010 m. birželio 23 d. sprendimu Nr. 1-1567 „Dėl žemės sklypų Tauragėje, Tilžės pl. 4 ir 4C, detaliojo plano patvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano koregavimas

Tauragės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-09-22 įsakymas Nr. 5-703 „Dėl žemės sklypų Tauragėje, Tilžės pl.4 ir 4C, detaliojo plano koregavimo ir finansavimo“.

Patvirtinta Planavimo darbų programa.

Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos 2021-10-12 Nr. REG195488.

Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos 2021-10-20 Nr. REG196675.

AB „Energijos skirstymo operatorius“ Teritorijų planavimo sąlygos 2021-10-11 Nr. REG195372.

Tauragės rajono savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos 2021-10-18 Nr. REG196130.

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos 2021-10-25 Nr. REG197046.

## ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

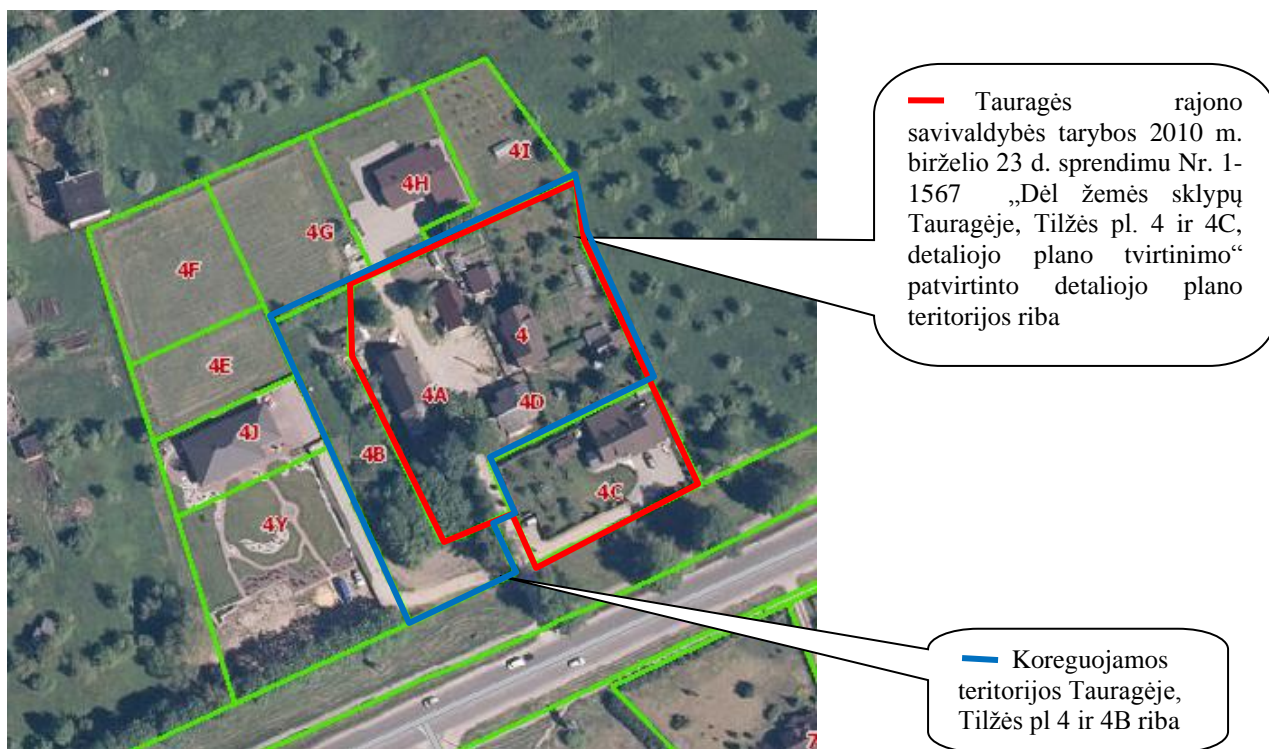
### **Bendra informacija apie planuojamą teritoriją.**

Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2010 m. birželio 23 d. sprendimu Nr. 1-1567 „Dėl žemės sklypų Tauragėje, Tilžės pl. 4 ir 4C, detaliojo plano patvirtinimo“ patvirtintas vietovės lygmens detalusis planas.

Tauragės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-09-22 įsakymas Nr. 5-703 „Dėl žemės sklypų Tauragėje, Tilžės pl.4 ir 4C, detaliojo plano koregavimo ir finansavimo“.

Detaliojo plano keitimo tikslas – žemės sklypų Tauragėje, Tilžės pl. 4 ir 4B (kadastriniai numeriai 7755/0002:62 ir 7755/0002:61) sujungimas ir padalijimas į sklypus, teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas.

Koreguojami galiojančio detaliojo plano sprendiniai anksčiau suplanuotos teritorijos dalyje (1 schema).



1 schema

#### Planuojama teritorija:

- Žemės sklypas Tauragėje, Tilžės pl. 4 kad. Nr. 7755/0002:62, pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, žemės sklypo naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos. 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). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Žemės sklypui įregistruotas Kelio servitutas S1– teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, plotas 480 kv.m., 2 priedas). Pagal registrą Nr. 44/1376976 žemės sklype registruoti pastatai: – gyvenamasis namas Tilžės pl. 4D 1A1m (unik. Nr. 7793-8001-8011), pastato

Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2010 m. birželio 23 d. sprendimu Nr. 1-1567 „Dėl žemės sklypų Tauragėje, Tilžės pl. 4 ir 4C, detaliojo plano patvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano koregavimas

paskirtis gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai); gyvenamasis namas 2A1p (unik. Nr. 7794-0003-0015), paskirtis gyvenamoji (vieno buto pastatai); gyvenamasis namas Tilžės pl. 4A - 4A1ž (unik. Nr. 7793-8001-8022) pastato paskirtis gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai); garažas – 3G1p, paskirtis – pagalbinio ūkio (unik. Nr. 7794-0003-0048); ūkinis pastatas 12I1p, paskirtis pagalbinio ūkio (unik. Nr. 7794-0003-0026); tvartas - 5I1m, paskirtis - pagalbinio ūkio, unikalus Nr. 7793-8001-8122 – nugriautas bet neišregistruotas nekilnojamojo turto registre.

Žemės sklypas nuosavybės teise 3000/5152 priklauso fiziniam asmeniui S.L., 2152/5152 – fiziniam asmeniui B.K.

Žemės sklypui parengtas žemės sklypo naudojimosi dalių nustatymo planas (1 priedas).

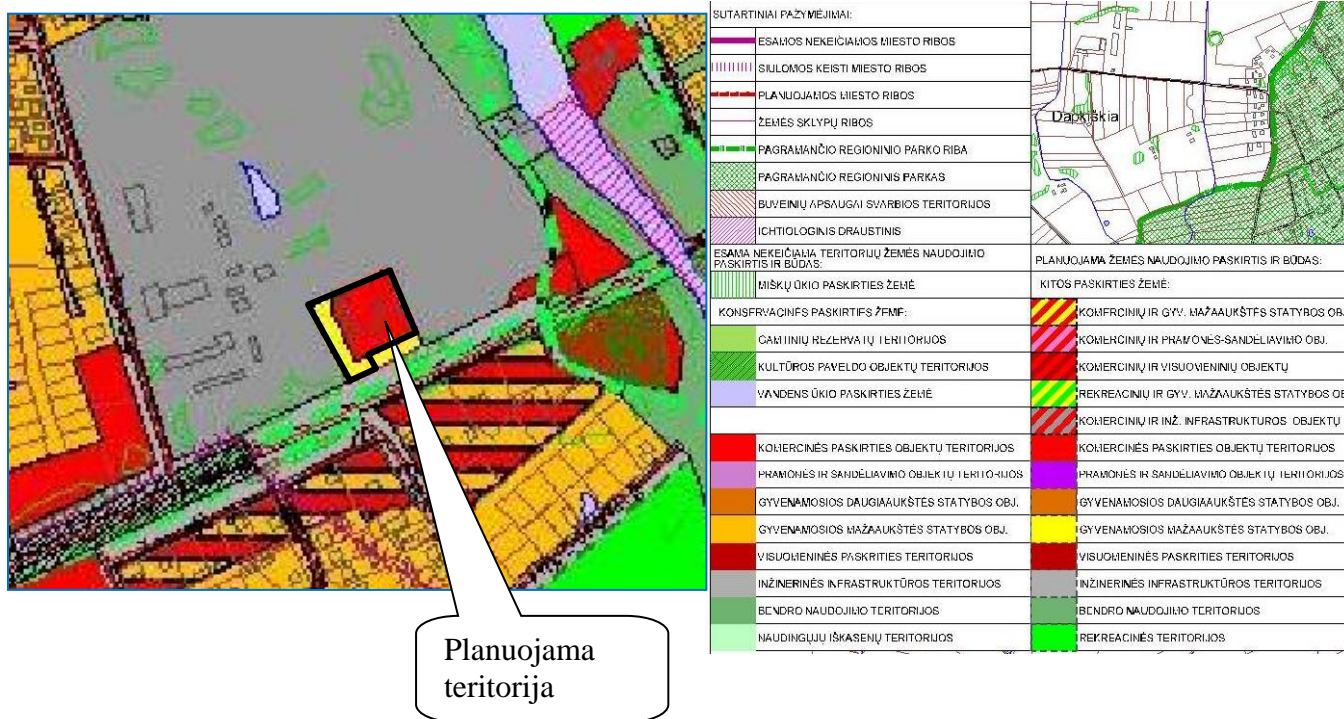
- Žemės sklypas Tilžės pl. 4B kad. Nr. 7755/0002:61. Žemės sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Žemės sklypui įregistruotas Kelio servitutas S2– teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, plotas 206 kv.m., 3 priedas).

Žemės sklypas nuosavybės teise 1425/2051 priklauso fiziniam asmeniui S.L., 626/2051 priklauso fiziniam asmeniui B.K.

Vadovaujantis Tauragės miesto bendruoju planu patvirtintu Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2008 m. lapkričio 13 d. sprendimu Nr. 1-851 planuojama teritorija patenka į komercinės paskirties ir vienbučių ir dvibučių gyv. namų teritoriją, 2 schema.

Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2010 m. birželio 23 d. sprendimu Nr. 1-1567 „Dėl žemės sklypų Tauragėje, Tilžės pl. 4 ir 4C, detaliojo plano patvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano koregavimas



2 schema. Ištrauka iš Tauragės miesto bendrojo plano Sprendinių brėžinio

Planuojama teritorija ribojasi, 3 schema:

Eil. Nr.	Sklypo adresas	Kadastrinis Nr.	Žemės sklypo naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas	Žemės sklypo savininkas, naudotojas
1	Tilžės pl. 4Y	7755/0002:68	Kita, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys D.R. ir E.R.
2	Tilžės pl. 4J	7755/0002:69	Kita, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys E.R. ir D.R.
3	Tilžės pl. 4E	7755/0002:71	Kita, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys G.M. ir A.M.
4	Tilžės pl. 4F	7755/0002:72	Kita, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys G.M. ir A.M.
5	Tilžės pl. 4G	7755/0002:67	Kita, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys G.M. ir A.M.
6	Tilžės pl.4H	7755/0002:66	Kita, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys G.M. ir A.M.

Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2010 m. birželio 23 d. sprendimu Nr. 1-1567 „Dėl žemės sklypų Tauragėje, Tilžės pl. 4 ir 4C, detaliojo plano patvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano koregavimas

7	Tilžės pl. 4I	7755/0002:66	Kita, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys G.M. ir A.M.
8	Šlaito g. 2	7755/0002:80	Kita, Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	Žemės nuomos sutartis UAB „Tauragės vandenys“
9	Tilžės pl. 4C	7755/0002:64	Kita, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo J.J.



3 schema. Ištrauka iš regia.lt žemėlapis

Teritorija inžineriškai įrengta t. y. gyv. namai prijungti prie centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų, elektros tinklų. Į planuojamą teritoriją patenkama esamu įvažiavimu iš Tilžės pl. 3 schema.

Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2010 m. birželio 23 d. sprendimu Nr. 1-1567 „Dėl žemės sklypų Tauragėje, Tilžės pl. 4 ir 4C, detaliojo plano patvirtinimo“ 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. Planuojamos teritorijos tipas – mišri gyvenamoji teritorija. Formuojant žemės sklypus atsižvelgta į planavimo iniciatorių užduotį.

**Brėžinyje parengti sprendiniai** žemės sklypai Tauragėje, Tilžės pl. 4 ir 4B (kadastriniai numeriai 7755/0002:62 ir 7755/0002:61) sujungiami ir padalijami į sklypus:

**Žemės sklypas Nr.1** plotas – 0.1424 ha. Suformuoto žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas– vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, užstatymo tankis – 60%; užstatymo intensyvumas – 1,4, pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus iki 8,5 m, mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto 25%; galimas žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, užstatymo tankis – 60%; užstatymo intensyvumas – 1,4, pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus iki 8,5 m, mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto 10 %.

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

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

Servitutas S2 (215) -tarnaujantis -206 kv.m. (3 priedas), anksčiau nustatytas konkrečiai sklypo Tilžės pl. 4 B daliai, po tarnaujančio daikto padalijimo galioja sklypui Nr. 1;

**Žemės sklypas Nr.2** plotas – 0,0792 ha. Suformuoto žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas– vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, užstatymo tankis – 28%; užstatymo intensyvumas – 0,4,

Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2010 m. birželio 23 d. sprendimu Nr. 1-1567 „Dėl žemės sklypų Tauragėje, Tilžės pl. 4 ir 4C, detaliojo plano patvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano koregavimas

pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus iki 8,5 m., mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto 25%; galimas naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (į suplanuotą žemės sklypą patenka pastatas Tilžės pl. 4A – gyvenamasis namas unikalus Nr. 7793-8001-8022 kurio paskirtis gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai)), užstatymo tankis – 28%; užstatymo intensyvumas – 0,4, pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus iki 8,5 m., mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto 30%;

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

- VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis – Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos.
- III skyrius, antrasis skirsnis – Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos.

Žemės sklypui siūlomas nustatyti kelio servitutas S1 (viešpataujantis).

**Žemės sklypas Nr.3**, plotas – 0,1069 ha. Suformuoto žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas– vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, užstatymo tankis – 60%; užstatymo intensyvumas – 1,4, pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus iki 8,5 m., mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto 25%.

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

- VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos.

Žemės sklypui siūlomas nustatyti kelio servitutas S1 (viešpataujantis).

**Žemės sklypas Nr.4**, plotas – 0,0480 ha. Suformuoto žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas– susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

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.



Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2010 m. birželio 23 d. sprendimu Nr. 1-1567 „Dėl žemės sklypų Tauragėje, Tilžės pl. 4 ir 4C, detaliojo plano patvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano koregavimas

- III skyrius, dešimtas skirsnis - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos.
- III skyrius, vienuoliktasis skirsnis- viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos;

Servitutas S1(215) - tarnaujantis - 480 kv.m. (2 priedas), anksčiau nustatytas konkrečiai sklypo Tilžės pl. 4 daliai, po tarnaujančio daikto padalijimo galioja sklypui Nr. 4;

**Žemės sklypas Nr.5**, plotas – 0,0600 ha. Suformuoto žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas– vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, užstatymo tankis – 60%; užstatymo intensyvumas – 1,4, pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus iki 8,5 m., mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto 25%.

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

- VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos.

Žemės sklypui siūlomas nustatyti kelio servitutas S1 (viešpataujantis).

**Žemės sklypas Nr.6**, plotas – 0,0772 ha. Suformuoto žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas– vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, užstatymo tankis – 60%; užstatymo intensyvumas – 1,4, pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus iki 8,5 m., mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto 25%.; galimas naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (į suplanuotą žemės sklypą patenka pastatas Tilžės pl 4D – gyvenamasis namas unikalus Nr. 7793-8001-8011, kurio paskirtis gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai)), užstatymo tankis – 28%; užstatymo intensyvumas – 0,4, pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus iki 8,5 m., mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto 30%;

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.

Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2010 m. birželio 23 d. sprendimu Nr. 1-1567 „Dėl žemės sklypų Tauragėje, Tilžės pl. 4 ir 4C, detaliojo plano patvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano koregavimas

- III skyrius, dešimtas skirsnis - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos;
- III skyrius, vienuoliktasis skirsnis- viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos.

Žemės sklypui siūlomas nustatyti kelio servitutas S1 (viešpataujantis).

**Žemės sklypas Nr.7**, plotas – 0,2064 ha. Suformuoto žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas– vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, užstatymo tankis – 60%; užstatymo intensyvumas – 1,4, pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus iki 8,5 m., mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto 25% (į žemės sklypą patenka gyv. namas Tilžės pl. 4 (unikalus Nr. 7794-0003-0015 su priklausiniais)

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.

Žemės sklypui siūlomas nustatyti kelio servitutas S1 (viešpataujantis).

Projektuojant pastatus sklypuose Nr. 1,2,3,5,6,7 prisilaikyti galiojančių teisės aktų reikalavimų.

**Pastabos:**

1. *Žemės sklypų ribos ir plotai, servitutai, žemės sklypų specialiosios naudojimo sąlygos gali būti tikslinami atliekant sklypų kadastrinius matavimus.*

2. *Atsižvelgus į žemės sklypo Tilžės pl. 4 naudojimosi dalių nustatymo planą (1 priedas), bendrą sutarimą dėl žemės sklypo Tilžės pl. 4B naudojimo po žemės sklypų Tilžės pl 4 ir 4B sujungimo ir padalijimo žemės sklypų savininkai bus :*

2.1. *313/1424 žemės sklypo Nr. 1 (plotas- 1424 kv.m) savininkas fizinis asmuo B.K.; 1111/1424 žemės sklypo Nr. 1 - savininkas fizinis asmuo S.L.;*

2.2. *Žemės sklypo Nr. 2 (plotas -792 kv.m) savininkas fizinis asmuo S.L.;*

Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2010 m. birželio 23 d. sprendimu Nr. 1-1567 „Dėl žemės sklypų Tauragėje, Tilžės pl. 4 ir 4C, detaliojo plano patvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano koregavimas

2.3. 313/1069 žemės sklypo Nr. 3 (plotas-1069 kv.m) savininkas fizinis asmuo B.K., 756/1069 žemės sklypo Nr. 3 savininkas fizinis asmuo S.L.;

2.4. 55(1/2 B1)/480 žemės sklypo Nr. 4 (plotas - 480 kv.m) savininkas fizinis asmuo B.K.; 425/480 žemės sklypo Nr. 4 savininkas S.L. (4 priedas, sklypo dalis B-176 kv.m. po sklypų padalijimo B1 ir B2).

2.5. Žemės sklypo Nr. 5 (plotas-600 kv.m) savininkas fizinis asmuo S.L.;

2.6. 33(1/2 B2)/772 žemės sklypo Nr. 6 (plotas-772 kv.m) savininkas fizinis asmuo B.K., 739/772 žemės sklypo Nr. 6 savininkas fizinis asmuo B.K. (4 priedas, sklypo dalis b-176 kv.m. po sklypų padalijimo b1 ir b2).

2.7. Žemės sklypo Nr. 7 (plotas-2064 kv.m) savininkas fizinis asmuo B.K.

3. Servitutas S1(215) -480 kv.m. (2 priedas), anksčiau nustatytas konkrečiai sklypo Tilžės pl. 4 daliai, po tarnaujančio daikto padalijimo galioja sklypui Nr. 4;

4. Servitutas S2(215) -206 kv.m. (3 priedas), anksčiau nustatytas konkrečiai sklypo Tilžės pl. 4B daliai, po tarnaujančio daikto padalijimo galioja sklypui Nr. 1;

5. Tarp žemės sklypuose Nr. 2 ir Nr. 6 esančių gyv. namų savininkų ir žemės sklypų savininkų nėra sudarytų privačios, kitos naudojimo paskirties žemės sklypų pirkimo - pardavimo arba nuomos sutarčių.

6. Pastatas - tvartas 511m nugriautas, neišregistruotas iš nekilnojamojo turto registro duomenų bazės.

7. Nurodytas siūlomas nustatyti servitutinis kelias S1 užtikrinantis privažiavimo galimybes į projektuojamus žemės sklypus Nr. 2, 3, 5, 6, 7. Numatomo nustatyti servituto sandoriu įbraižymas žemės sklypų planuose nereiškia servituto nustatymo. Tokiu būdu tik pažymima tiksliai teritorija, kurioje siūlomas sandoriu nustatyti servitutas būtų taikomas.

## PLANUOJAMOS TERITORIJOS VYSTYMO IR TVARKYMO KONCEPCIJA

Pertvarkomi žemės sklypai yra Tauragės mieste. Parengto detaliojo plano sprendiniai planuojamai teritorijai nekeičia susiformavusios gretimųbių susisiekiama infrastruktūros - išlieka esamas įvažiavimas iš Tilžės pl. Planuojama teritorija nepatenka į sanitarines apsaugos zonas.

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

Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2010 m. birželio 23 d. sprendimu Nr. 1-1567 „Dėl žemės sklypų Tauragėje, Tilžės pl. 4 ir 4C, detaliojo plano patvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano koregavimas

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: Gyvenamieji pastatai sklypuose turi būti išdėstyti taip, kad netrukdytų natūraliam patalpų apšvietimui; atitiktų natūralaus patalpų apšvietimo reikalavimus. Vadovaujantis trečiųjų asmenų pagrįstų interesų apsaugos principu, gyvenamųjų pastatų išdėstymo reikalavimai galioja kitiems, naujai statomiems ir rekonstruojamiems statiniams.

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 planuojami statyti pastatai bus 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.

Planuojamoje teritorijoje yra naikintinų medžių.

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

## TRANSPORTAS

Prie suformuotų sklypų bus privažiuojama iš suformuoto žemės sklypo Nr. 4 nuo esamo įvažiavimo iš Tilžės pl.

Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2010 m. birželio 23 d. sprendimu Nr. 1-1567 „Dėl žemės sklypų Tauragėje, Tilžės pl. 4 ir 4C, detaliojo plano patvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano koregavimas

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 reikalavimai“ patvirtinimo kiekvieno sklypo Nr. 1, 2, 3, 5, 6, 7 ribose turi būti numatytas minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius.

## PLANUOJAMOS TERITORIJOS INŽINERINIAI TINKLAI

Esami pastatai prijungti prie centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų, lietaus nuotekų tinklų ir elektros tinklų. Planuojant statyti naujus pastatus techninių projektų rengimo metu gauti prisijungimo sąlygas. Planuojamos teritorijos šilumos poreikiai bus tenkinami juos prijungiant prie centralizuotų miesto tinklų arba įrengiant autonominį šildymą.

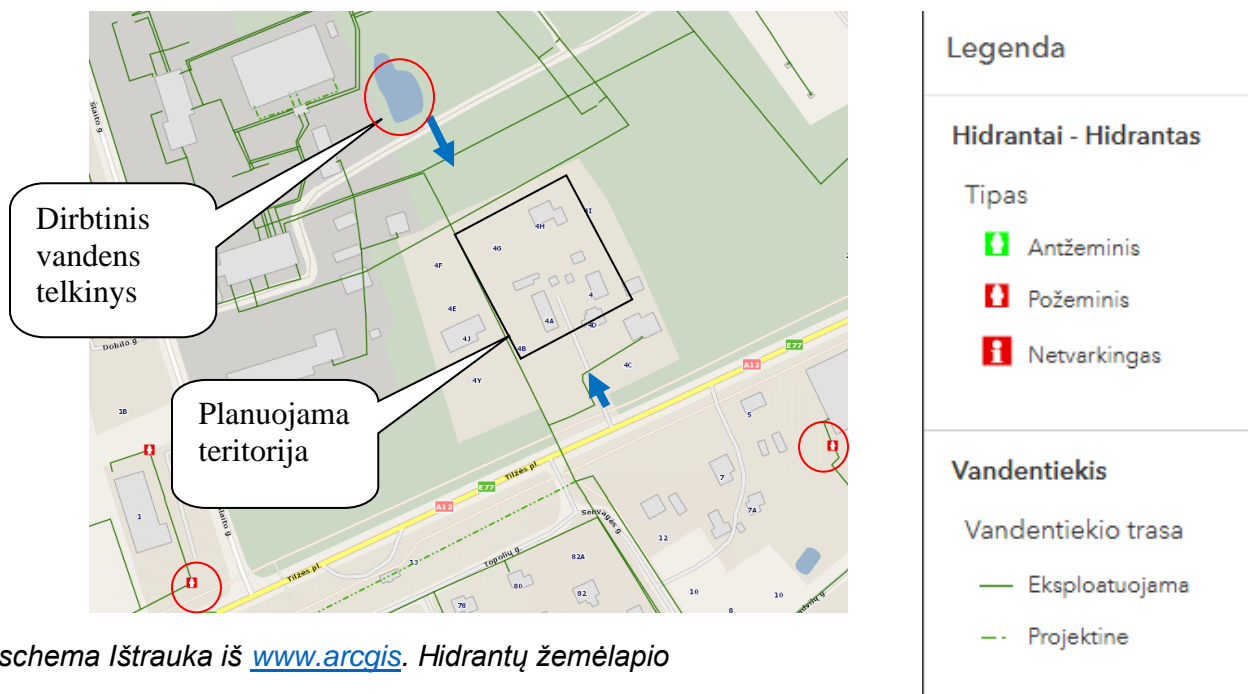
## GAISRINĖ SAUGA

Rengiant detaliojo plano sprendinius vadovautasi LR Aplinkos ministro 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312 „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“. Esamų privažiavimų ir gatvių parametrai užtikrina gaisrinių mašinų privažiavimą į projektuojamą žemės sklypą. Prie esamų ir planuojamų statyti statinių gaisrinė technika galės privažiuoti esamu privažiavimo keliu (plotis 5 m) iš Tilžės pl. Artimiausia gaisrinė stotis – apie 1 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Respublikos g. 1, Tauragė. Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Planuojama teritorija yra AB „Tauragės vandenys“ aptarnaujamoje centralizuotų vandentiekio tinklų teritorijoje kurioje yra įrengti lauko gaisrinio vandentiekio įrenginiai - gaisriniai hidrantai. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m (vadovaujantis „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“). Atstumas nuo artimiausio Tilžės pl. esančio gaisrinio hidranto iki nustatytų statybos ribų perimetrų tolimiausių taškų yra didesnis nei 200 m, todėl planuojamoje teritorijoje pagal poreikį gali būti įrengti papildomi gaisriniai hidrantai (5 schema : ištrauka iš Tauragė miesto hidrantų išdėstymo žemėlapis). Išorės gaisro gesinimui gali būti naudojamas dirbtinis

Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2010 m. birželio 23 d. sprendimu Nr. 1-1567 „Dėl žemės sklypų Tauragėje, Tilžės pl. 4 ir 4C, detaliojo plano patvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano koregavimas

vandens telkinys esantis mažesniu negu 200 m atstumu nuo tolimiausios statybos ribos. 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.



4 schema Ištrauka iš [www.arcgis.com](http://www.arcgis.com). Hidrantų žemėlapis

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 nenumatomi. 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.

Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2010 m. birželio 23 d. sprendimu Nr. 1-1567 „Dėl žemės sklypų Tauragėje, Tilžės pl. 4 ir 4C, detaliojo plano patvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano koregavimas

## TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMO LENTELĖ

Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2010 m. birželio 23 d. sprendimu Nr. 1-1567 „Dėl žemės sklypų Tauragėje, Tilžės pl. 4 ir 4C, detaliojo plano patvirtinimo“ 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 organizatoriaus: Tauragės rajono savivaldybės administracijos direktorius		
2.	Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: projekto vadovė Regina Sabeckienė		
3.	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas_Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2010 m. birželio 23 d. sprendimu Nr. 1-1567 „Dėl žemės sklypų Tauragėje, Tilžės pl. 4 ir 4C, detaliojo plano patvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano koregavimas		
4.	Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais: neprieštaruoja Tauragės miesto bendrojo plano patvirtinto 2008 m. lapkričio 13 d. Tauragės rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-851 sprendiniams.		
5.	Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais: neprieštaruoja Tauragės miesto strateginiam plėtros planui.		
6.	<i>Status quo</i> situacija: neįgyvendinus plano sprendinių, teritorijos potencialas būtų išnaudotas nepilnai.		
7.	Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius: naudingai ir ekonomiškai išnaudoti miesto teritoriją.		
8.	Galimo sprendinių poveikio vertinimas (pateikiamas apibendrintas poveikio aprašymas ir įvertinimas): poveikio nebus.		
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

Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2010 m. birželio 23 d. sprendimu Nr. 1-1567 „Dėl žemės sklypų Tauragėje, Tilžės pl. 4 ir 4C, detaliojo plano patvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano koregavimas

	socialinei aplinkai	ilgalaikis	nebus
	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	nebus	nebus
10.	Siūlomos alternatyvos Alternatyva poveikis: nenagrinėjama		
	teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai		
	ekonominei aplinkai		
	socialinei aplinkai		
	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui		

Projekto vadovė



Regina Sabeckienė