

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO RENGIMO PAGRINDAS IR TIKSLAI

Planavimo organizatorius: Marijampolės sav. administracijos direktorius J.Basanavičiaus a.
1, Marijampolė tel. 834390011

Planavimo iniciatorius: UAB „Marijampolės LEZ valdymo bendrovė“ J.Jasinskio g.12, Vilnius
tel. 852107310

Planavimo dokumento pavadinimas, adresas: Marijampolės pramoninės zonos (apie 67 ha)
detaliojo plano, patvirtinto Marijampolės sav. tarybos 2010 liepos 19d. sprendimu Nr. 1-1326
koregavimas.

Adresas Marijampolės sav. Nendriškių k. Karolaukio g. 3, 10, 11, 12, 13

Planuojamos teritorijos plotas 16,35 ha

Detaliojo plano korektūros rengimo pagrindas:

Marijampolės sav. administracijos direktoriaus 2016 rugsėjo 20d. Įsakymas Nr. DV-1423 „Dėl
pritarimo vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento rengimo iniciatyvai“.

Marijampolės sav. administracijos direktoriaus 2016 spalio 12d. Įsakymas Nr. DV-1533 “Dėl
vietovės lygmens detaliojo plano koregavimo, finansavimo ir planavimo tikslų“.

Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis 2016 spalio 14d. Nr. As-1945.

Detaliojo plano korektūra rengiama vadovaujantis sekančiais planavimo dokumentais:

1. Planavimo organizatoriaus patvirtinta planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti;


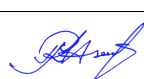
2. Marijampolės sav. miesto savivaldybės administracijos vyriausiojo architekto 2016-11-08 patvirtintomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr.REG15067

3. AB „Energijos skirstymo operatorius“, 2016-11-07 planavimo sąlygos Nr.REG15016

4. AB „Energijos skirstymo operatorius“ Dujų tinklo plėtros skyriaus 2016-11-04 planavimo sąlygos Nr. 2016/1320-TP

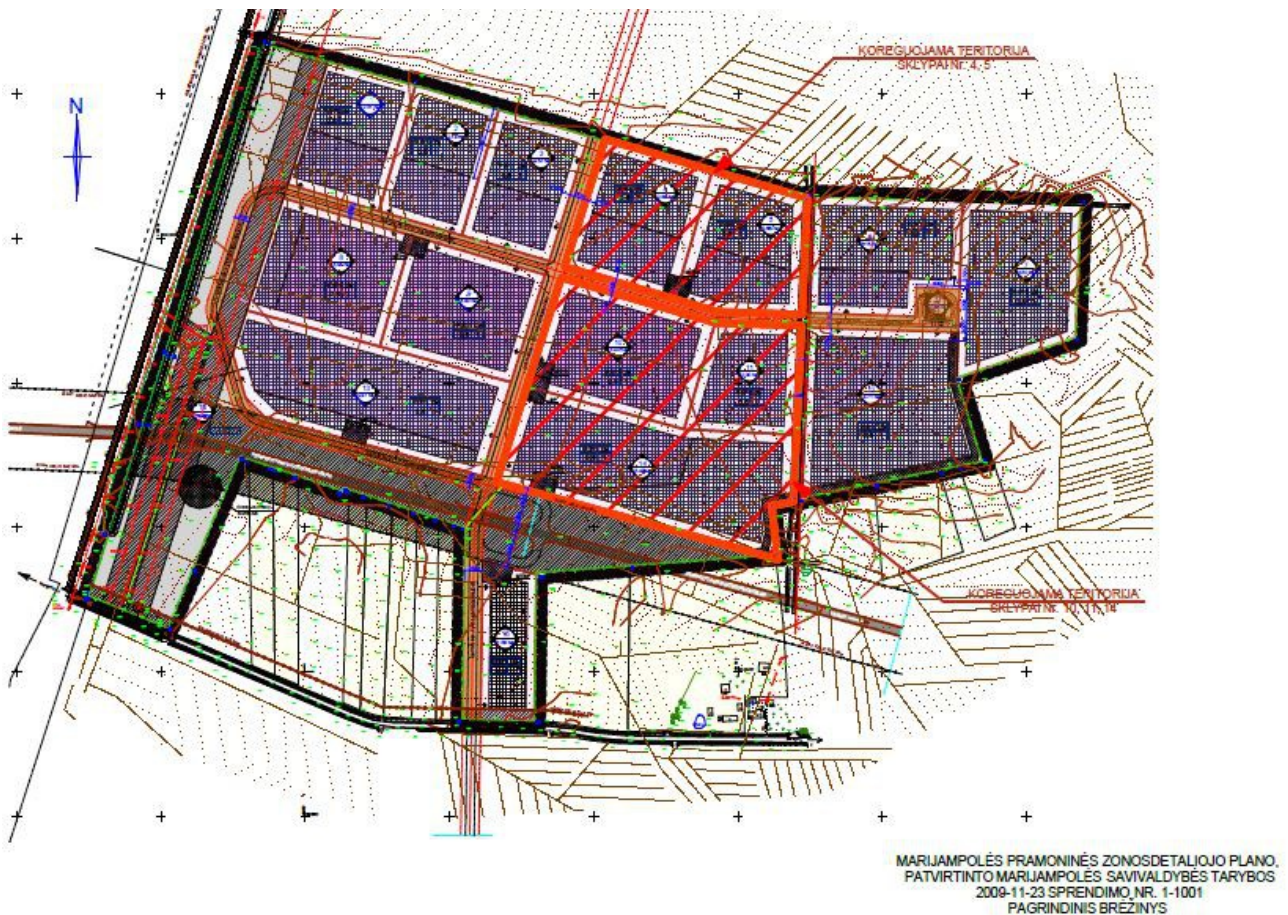
5. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos, 2016-11-10 planavimo sąlygos Nr. REG15245

6. Marijampolės apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 2016-11-10 planavimo sąlygos Nr. REG15235

ATESTATO Nr					MARIJAMPOLĖS PRAMONINĖS ZONOS (apie 67 ha) PAKOREGUOTO DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO MARIJAMPOLĖS SAV. TARYBOS 2010 LIEPOS 19D. SPRENDIMU NR. 11326 KOREGAVIMAS			
828					AIŠKINAMASIS RAŠTAS			
A906	PV	R.MASILIONIENĖ		2016				
A906	PDV	R.MASILIONIENĖ		2016				
DP	Organizatorius Marijampolės sav. administracijos direktorius				0816- DP -AR		LAPAS 1	LAPŲ 5

7. UAB „Sūduvos vandenys“, 2016-11-10 planavimo sąlygos Nr. REG15071
8. VĮ "Marijampolės regiono keliai" 2016-11-14 planavimo sąlygos Nr. REG15364
9. TEO LT, AB 2016-11-11 planavimo sąlygos Nr. REG15335

Detaliojo planavimo tikslas: koreguoti Marijampolės sav. tarybos 2010 liepos 19 d. sprendimu Nr. 1-1326 patvirtinto Marijampolės pramoninės zonos (apie 67 ha) detaliojo plano sprendinius dalyje anksčiau planuotos teritorijos. Pakeisti anksčiau suformuotų žemės sklypų ribas ir plotus juos sujungiant, suformuotiems žemės sklypams nustatyti naujus naudojimo reglamentus, nustatant didesnę užstatymo tankį, intensyvumą ir pastatų aukštį, taikant maksimalias reikšmes, numatytas Marijampolės miesto bendrajame plane, patvirtintame Marijampolės savivaldybės tarybos 2012 rugpjūčio 27d. sprendimu Nr. 1-605.



Vadovaujantis LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimu Nr.967 patvirtintu Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu, o taip pat detalioju planu nenustatant ūkinės veiklos, įrašytos į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ar 2 priedus, detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos. Detalusis planas rengiamas savivaldybės dalyje, kur yra parengtas bendrasis planas ir atliktos vertinimo procedūros. Detaliajame plane nenumatomas joks kitas kiekybinis ir kokybinis poveikis aplinkai, nei buvo įvertintas.

Esamos situacijos įvertinimas

Koreguojama teritorija apima penkis anksčiau suformuotus sklypus Marijampolės sav.

Nendriniškių k.:

Karolaukio g.3 kad. Nr. 5114/0006: 269 , plotas 5.4916 ha
Karolaukio g.10 kad. Nr. 5114/0006: 263 , plotas 2.8021ha
Karolaukio g.11 kad. Nr. 5114/0006: 262 , plotas 3.3975 ha
Karolaukio g.12 kad. Nr. 5114/0006: 265 , plotas 2.6594 ha
Karolaukio g.13 kad. Nr. 5114/0006: 264 , plotas 2.0000 ha

Sklypų savininkas yra Marijampolės savivaldybė, sudaryta nuomos sutartis su UAB „Marijampolės LEZ valdymo bendrove“.

Visų sklypų pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

Į visus sklypus yra įvažiavimai iš aplinkinių gatvių, taip pat prie sklypų yra atvesti inžineriniai tinklai: elektra, vandentiekis, buitinių ir lietaus nuotekų tinklai , ryšio linijos. Artimiausiu metu bus nutiesti ir dujotiekio tinklai . Visų tinklų tiesimas įgyvendinamas pagal anksčiau parengto detaliojo plano sprendinius – jie išdėstomi gatvių raudonųjų linijų aprėptyje, už sklypų ribų.

Sklypuose nėra jokių pastatų ir želdinių.

Gretimybės. Planuojama teritorija šiaurinėje ir pietrytinėje pusėje ribojasi su privačiais žemės ūkio paskirties sklypais , išilgai rytinės kraštinės praeina vietinės reikšmės kelias, pietinėje pusėje ribojasi su kitais pramoninės zonos sklypais.

Sprendiniai

Formuojamas sklypas Nr.1 anksčiau suformuotų 2 sklypų Karolaukio g.10 kad. Nr. 5114/0006:263 ir Karolaukio g.12 kad. Nr. 5114/0006: 265 sąskaita. Naujai suformuoto sklypo plotas 4615m².

Formuojamas sklypas Nr.2 anksčiau suformuotų 3 sklypų Karolaukio g.3 kad. Nr. 5114/0006: 269, Karolaukio g.11 kad. Nr. 5114/0006: 262 ir Karolaukio g.13 kad. Nr. 5114/0006: 264 sąskaita. Naujai suformuoto sklypo plotas 108991 m².

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.

Anksčiau suplanuotos susisiekimo sistemos ir inžinerinės infrastruktūros sprendiniai nekeičiami.

Žemės naudojimo apribojimai, servitutai ir specialiosios sąlygos, anksčiau nustatyti sklypams, kurių sąskaita formuojami nauji sklypai, paliekami galioti.

Sklypams papildomai nustatomos specialiosios sąlygos;

Sklypui Nr.1 – I Ryšių linijų apsaugos zonos 36.26 m², VI Elektros linijų apsaugos zonos 88 m²

Sklypui Nr.2 - I Ryšių linijų apsaugos zonos 193.07 m², VI Elektros linijų apsaugos zonos 736,40 m²,

XLIX Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos 2030,66 m²

Statinių išdėstymo sklype reikalavimai

Statybos riba numatoma 10m nuo sklypo ribos.

Detalioju planu koreguojamos teritorijos užstatymo tipas – pramonės ir infrastruktūros įmonių kompleksai. Užstatymo reglamentai pateikiami pagrindiniame brėžinyje, aprašomojoje lentelėje

Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai.

Formuojamuose sklypuose numatomos išsiskiriančios užstatymo zonos, kurios bus skaidomos į atskirus pastatus rengiant techninius projektus. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti „Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose“ ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Rengiant statinio techninį projektą būtina įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams turi būti užtikrinta galimybė iš visų pusių privažiuoti prie pastatų, kurių užstatytas plotas didesnis kaip 10 ha arba jų plotis didesnis kaip 100 m.

Į pramonės ir sandėliavimo teritorijas ir šiose teritorijose aptvertas aikšteles (atviras transformatorių pastotes, atvirus sandėlius ir pan.), kurių plotas didesnis kaip 5 ha, turi būti ne mažiau kaip du įvažiavimai.

Kai pramonės ir sandėliavimo pastatų leidžiamo užstatymo kraštinė ilgesnė negu 1000 m ir nukreipta išilgai gatvės ar kelio, iš šios pusės turi būti numatyti ne mažiau kaip du įvažiavimai. Atstumas tarp įvažiavimų neturi viršyti 1500 m. Planuojamoje teritorijoje nenumatoma galimybė statyti tokios apimties pastatus, bet yra numatyti keli įvažiavimai į abu sklypus.

Išoriniam pastatų gesinimui visoje pramoninės zonos teritorijoje yra įrengti hidrantai.

Sanitarinės apsaugos zonos

Planuojamose teritorijose numatoma vykdyti veiklas, kurios nesukurs sanitarinių apsaugos zonų, išėinančių už sklypo ribų

Susisiekimas

Pramoniniame rajone yra įrengtos anksčiau suplanuotos gatvės ir privažiavimai, nauji susisiekimo sprendimai nenumatomi.

Pramoninio rajono ryšys su miestu įgyvendinamas regioniniu keliu Nr.2626 Marijampolė – Baraginė. Automobilių parkavimas numatomas sklypų viduje, parkavimo plotų išdėstymas bus sprendžiamas techninio projekto rengimo stadijoje. Automobilių stovėjimo vietų skaičius bus nustatytas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" 30 lentelė "Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius".

Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:

- LR Teritorijų planavimo įstatymas, 1995-12-12, Nr. I-1120
- LR Žemės įstatymas.
- LR Aplinkos apsaugos įstatymas.
- Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr.D1-7;

- Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR AM ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr.D1-995/1-312;
- Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr.D1-999.
Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, LR ŽŪM/ LR AM 2013-12-14 Nr.3D-830/D1-920.
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2014-01-02 įsakymu Nr.D1-8.
- LR Atliekų tvarkymo įstatymas.
- LR Vyriausybės 1992 05 12 nutarimas Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ (aktuali redakcija);
- LR SAM 2004-08-19 įsakymu Nr.V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (aktuali redakcija).
- STR 2.02.07:2012 „Sandėliavimo, gamybos ir pramonės statiniai. Pagrindiniai reikalavimai“
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Nr. V-294
- Lietuvos Respublikos elektroninių ryšių įstatymas 2004-04-15. Nr. IX-2135
- Lietuvos Respublikos energetikos ministro įsakymas : „Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo“ 2010-03-29, Nr. 1-93
- LR visuomenės sveikatos priežiūros įstatymas 2002-05-16, Nr. IX-886
- Lietuvos Respublikos Vyriausybė „Dėl žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklių patvirtinimo 2004-10-14, Nr. 1289
- Institucijų išduotos teritorijų planavimo sąlygos

Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys

Architektė



R.Masilionienė