

ŽEMĖS SKLYPŲ SUFORMAVIMO MARIJAMPOLĖS TERITORIJOJE, TARP KAUNO, PARKO GATVIŲ IR ŠEŠUPĖS DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO MARIJAMPOLĖS SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2013 M. VASARIO 25 D. SPRENDIMU NR. 1-61 „DĖL ŽEMĖS SKLYPŲ MARIJAMPOLĖS TERITORIJOJE, TARP KAUNO, PARKO GATVIŲ IR ŠEŠUPĖS SUFORMAVIMO DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO“, KOREGAVIMAS

(Toliau – Detalusis planas)

TPD Nr. K-VT-18-19-81

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDRIEJI DUOMENYS

Detaliojo plano organizatorius – Marijampolės savivaldybės administracijos direktorius.

Planavimo iniciatorius – T. B.

Detaliojo plano rengėjas – UAB „GEOMETRA“, Taikos pr. 88A, LT-51183, Kaunas, Tel.: +370 657 71999, el.p. info@geometra.lt, PV Gintarė Karpavičienė, arch. Eglė Garnytė, tel. 8-650-74429, el. p.: egle.garnyte@geometra.lt, www.geometra.lt.

Planuojamos teritorijos dislokacija – Parko g. 2, Marijampolė.

Detaliojo planavimo tikslai: detaliuoju planu suformuotam kitos paskirties, atskirųjų želdynų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypui, kadastrinis Nr. 1801/0001:82, esančiam Marijampolės m. Parko g. 2, nustatyti papildomą žemės naudojimo būdą - komercinės paskirties objektų teritorijos, patikslinant teritorijos naudojimo reglamentus

Teritorijų planavimo dokumento sprendinių svarstymo ir derinimo stadija: sprendinių viešinimas supaprastinta tvarka, derinimas Teritorijų planavimo komisijoje, ginčių nagrinėjimas.

Teritorijų planavimo dokumento tvirtinimo stadija: tikrinimas valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančioje institucijoje pagal jai priskirtą kompetenciją, tvirtinamas Marijampolės savivaldybėje.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis:

- Marijampolės savivaldybės administracijos direktoriaus 2018 m. spalio 25 d. įsakymu Nr. DV-1787 „Dėl pritarimo vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento koregavimo iniciatyvai“
- Marijampolės savivaldybės administracijos direktoriaus 2018 m. lapkričio 27 d. įsakymu Nr. DV-1947 „Dėl vietovės lygmens detaliojo plano koregavimo finansavimo ir planavimo tikslų“
- Detaliojo plano koregavimo planavimo darbų programa – teritorijų planavimo dokumento parengimo planas.
- Marijampolės savivaldybės administracijos 2019-03-25 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG100114;

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2019-03-14 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG99181;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2019-05-23 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG106295.
- AB „Telia Lietuva“ 2019-03-14 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG99214;
- UAB „Sūduvos vandenys“ 2019-03-14 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG99195;
- Nacionalinės visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2019-03-18 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG99424;

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai:

- Marijampolės miesto teritorijos bendrasis planas, T00080974, 2017-10-23
- R.Juknevičiaus, K.Būgos, Kauno, Parko gatvių daugiabučių namų sklypų, Pašešupio parko suformavimo bei R. Junevičiaus g. išplatinimo detalusis planas, T00058561 (000183000896)
- Detalusis planas žemės sklypų suformavimui Marijampolėje, teritorijoje tarp Kauno, Parko gatvių ir Šešupės, T00077305, 2015-11-04
- Specialusis planas dėl specialiojo plano Nr. 0258 koregavimo, patikslinant Marijampolės miesto vandens telkinių apsaugos juostas ir zonas., T00059319 (000183000707)
- Marijampolės miesto želdynų sistemos plėtojimo ir tvarkymo specialiojo plano koregavimas, T00081853, 2018-05-04
- Specialusis planas dėl Marijampolės vandens telkinių apsauginių juostų bei zonų ir parkų bei skverų ribų nustatymo, T00059745 (000182000273),
- Marijampolės miesto pėsčiųjų ir dviračių takų specialusis planas, T00060321 (000182001097), 2012-09-12

I. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, VI Registrų centro žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Planuojama teritorija apima vieną žemės sklypą

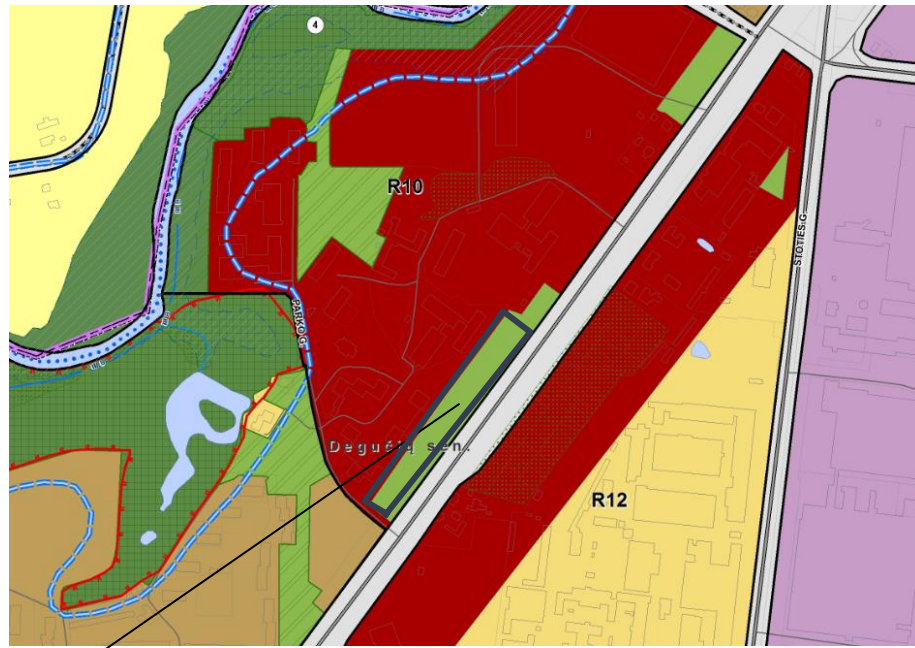
Kadastrinis Nr.	Adresas	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Žemės sklypo naudojimo būdas	Statiniai
1801/0001:82	Marijampolė, Parko g. 2	Kita	Atskirųjų želdynų teritorijos	-

Žemės sklypui nustatytos specialiosios sąlygos:

- XXVII. Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje
- XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos
- XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos
- IX. Dujotiekių apsaugos zonos
- VI. Elektros linijų apsaugos zonos

Planavimo tikslai neprieštarauja įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Marijampolės miesto teritorijos bendrojo planu, T00080974, 2017-10-23. Pagal Marijampolės miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į R10 funkcinę zoną, ekstensyviai naudojamus želdynus, (žr. 1 pav.).



1 pav. Ištrauka iš Marijampolės miesto teritorijos bendrojo plano

Planuojama teritorija

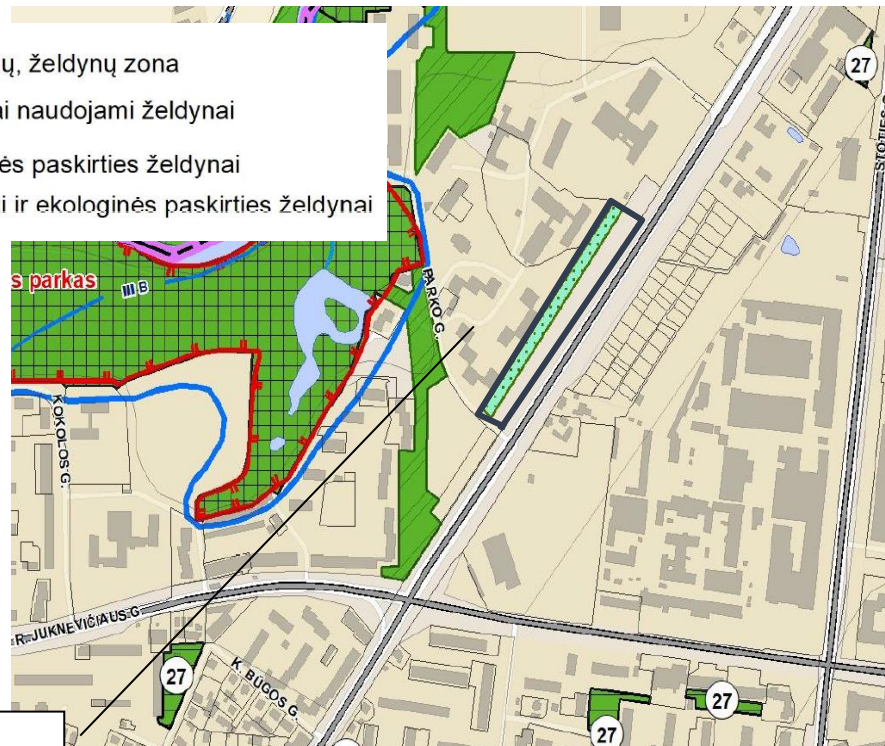
Marijampolės miesto želdynų sistemos plėtojimo ir tvarkymo specialiojo plano koregavimo fragmentas (žiūr. 2 pav.)

Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona

Ekstensyviai naudojami želdynai

Apsauginiai ir ekologinės paskirties želdynai

Apsauginiai ir ekologinės paskirties želdynai



Planuojama teritorija

2 pav. Marijampolės miesto želdynų sistemos plėtojimo ir tvarkymo specialiojo plano koregavimo fragmentas

Pagal Marijampolės miesto želdynų sistemos plėtojimo ir tvarkymo specialiojo plano koregavimo sprendinius, kuris detalizuoja Marijampolės miesto bendrojo plano sprendinius, planuojamoje teritorijoje tik dalis yra ekstensyvaus naudojimo želdynai.

Planuojama teritorija ribojasi su:

Tarp žemės sklypų posūkio kampų	Kadastrinis Nr.	Adresas	Pagrindinė naudojimo paskirtis/ Žemės sklypo naudojimo būdas
1...-3	1801/7001:161	Marijampolė,	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita Žemės sklypo naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
3....-4	Parko 4, Marijampolė. Pastatas - Gyvenamasis namas. Žemės sklypų ribos neįregistruotos.		
4....-5	Parko 6, Marijampolė. Pastatas - Gyvenamasis namas. Žemės sklypų ribos neįregistruotos.		
5....-7	1801/0001:2	Marijampolė, Kauno g. 117	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita
7....-8	1801/0001:17	Marijampolė, Kauno g. 119	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita Žemės sklypo naudojimo būdas: Visuomeninės paskirties teritorijos
8....-9	1801/0001:123	Marijampolė, Kauno g.	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita Žemės sklypo naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos
9....-1	1801/7001:129	Marijampolė, Kauno g.	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita Žemės sklypo naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos

Planuojamoje teritorijoje išvedžiotos inžinerinės komunikacijos: elektros linijos tinklai, vandentiekio, lietaus bei fekalinės kanalizacijos nuotekų tinklai, ryšių tinklai, šilumotiekio tinklai, dujotiekio tinklai.

Architektė



Gintarė Karpavičienė

Architektė



Eglė Garnytė

II SPRENDINIAI.

Žemės sklypų *proj. Nr. 1 (kad Nr. 1801/0001:82)* ribos yra esamos įregistruotos Nekilnojamojo turto registre ir nekeičiamos.

Žemės sklypų proj. Nr. 1 pagrindinė žemės naudojimo paskirtis nekeičiama: kitos paskirties žemė (KT)

Nustatoma teritorijos naudojimo būdas

- Žemės sklypo proj. Nr. 1 : teritorijos naudojimo būdas - atskirųjų želdynų teritorijos (E - 40 proc.) / komercinės paskirties objektų teritorijos (K- 60 proc.).

Sklypų taškų koordinatės, plotai ir kiti matavimai pateikti metrais ir bus tikslinama atlikus kadastrinius matavimus.

Duomenys apie planuojamus žemės sklypus:

Proj. Nr.	Sklypo plotas kv. m.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis/ naudojimo būdas	Statinių aukštis, m	Užstatymas		Apribojimai
				Tankumas %	Intensyvumas	
1.	11757	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė/ teritorijos naudojimo būdas - atskirųjų želdynų teritorijos (E - 40 proc.) / komercinės paskirties objektų teritorijos (K- 60 proc.).	15	50	2,2	XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos XXVII. Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų

						apsaugos zonos IX. Dujotiekių apsaugos zonos VI. Elektros linijų apsaugos zonos I. Ryšių linijų apsaugos zonos
--	--	--	--	--	--	---

Detaliajame plane nustatyta užstatymo zonos riba išlaikant 6,25 m. atstumą nuo žemės sklypo ribos esant numatomų statinių aukščiui 15 m. Užstatoma teritorija sklypuose gali kisti rengiant statinio techninį projektą (TP). Vadovaujantis galiojančiais normatyviniais dokumentais, statant aukštesnį kaip 8,5 m. pastatą, atstumas nuo sklypo ribos didinamas 0,5 m kiekvienam aukščio metrui. Techninio projekto metu, projektuojant atskirus pastatus privalo būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai tarp pastatų. Sprendžiama techniniu projektu.

Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2007 m. gruodžio mėn. 21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtintomis "Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo" žemės sklypą proj. Nr. 1 numatoma apželdinti ne mažiau kaip 10% sklypo ploto, tai gali būti numatoma apželdinti dekoratyvine veja, gėlinėmis ir kt. Sprendžiama techniniu projektu.

Vykdoma veikla nedarys neigiamo poveikio aplink esantiems objektams, nes planuojamoje teritorijoje numatoma Administracinės paskirties pastatai, paslaugų paskirties pastatai, prekybos paskirties pastatai

Veikla negamybinio pobūdžio. Ūkinėje veikloje nenumatomas pavojingų medžiagų naudojimas ir saugojimas.

Automobilių stovėjimo vietos numatytas žemės sklypų ribose. Privalomas automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatomas pagal statybos techninis reglamentas STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. bendrieji reikalavimai“ įrengimas ir tikslus skaičius sprendžiamas techninio projekto.

Automobilių stovėjimo vietos detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje yra sąlyginis turi būti koreguojamas rengiant techninį projektą konkrečiai projektuojamam pastatui, vadovaujantis galiojančiais normatyviniais dokumentais.

Rengiant statinio techninį projektą 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 bus užtikrinta galimybė iš visų pusių privažiuoti prie pastatų, tai sprendžiama techniniu projektu.

Rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Sprendžiama techniniu projektu.

Siūloma Kelio servitutą - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) vietą perkelti, suskaidant jį į du servitutus:

- *S1 -Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), plotas 84 kv. m.*
- *S2 -Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), plotas 122 kv. m.*

Keičiama servituto padėtis nepablogina galimybės naudotis pėsčiųjų taku, neužkerta kelio patekti į teritorijas, skirta visiems (visuomenei) patekti tiek prie visuomeninių pastatų tiek prie gyvenamųjų namų.

Įvažos į žemės sklypus: Įvažos į žemės sklypus:

- **Žemės sklypas Nr. 1:** numatomas įvažiavimas/išvažiavimas iš Parko g. ir du įvažiavimas/išvažiavimai su dešiniaisiais posūkiais iš Kauno g.

Esami objektai prijungti prie miesto vandentiekio ir nuotekų tinklų. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kiliančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Žemės sklypų ribose esamiems inžineriniams tinklams nustatytos apsaugos zonos, kuriose esamų inžinerinių tinklų savininkams nėra apribojama galimybė juos aptarnauti ar naudoti.

Esamus inžinerinius tinklus būtina eksploatuoti vadovaujantis vyriausybės 1992-05-12 nutarimu NR. 343.

Statant pastatus inžinerinių tinklų iškėlimas sprendžiamas TP rengimo metu, vadovaujantis atsakingų institucijų išduotomis techninėmis sąlygomis, nustatant jiems specialiąsias žemės ir miško sąlygas bei servitutus.

Esamiems skirstomiesiems tinklams elektros energetikos objektų eksploatavimui nustatomi žemės servitutai šių objektų ir įrenginių teisės aktuose nustatytų apsaugos zonų ribose.

Projektas atitinka statybos normas ir taisykles, ekologinius, higienos bei priešgaisrinius reikalavimus. Detalus planas nepažeidžia trečių šalių interesų. Žemės sklypo posūkio kampų koordinatės atitinka gretimų įregistruotų žemės sklypų posūkio kampų koordinates. Duomenys gauti iš VĮ „Registrų centras“. Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės.

Architektė



Gintarė Karpavičienė

Architektė

Eglė Garnytė