

**R. Juknevičiaus, K. Būgos, Kauno, Parko gatvių kvartalo Marijampolėje žemės sklypų prie pastatų ir daugiabučių gyvenamųjų namų suformavimo, išplečiant R. Juknevičiaus gatvę, Pašešupio parką ir Pašešupio parko pėsčiųjų taką, detaliojo plano, patvirtinto Marijampolės savivaldybės tarybos 2010 m. rugpjūčio 30 d. sprendimu Nr. 1-1338 „Dėl R. Juknevičiaus, K. Būgos, Kauno, Parko gatvių kvartalo Marijampolėje detaliojo plano patvirtinimo“, koregavimas detalusis planas (*Toliau – Detalusis planas*)**  
TPD Nr. K-VT-18-19-86

## 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](mailto:info@geometra.lt), PV Gintarė Karpavičienė, arch. Eglė Garnytė, tel. 8-650-74429, el. p.: [egle.garnyte@geometra.lt](mailto:egle.garnyte@geometra.lt), [www.geometra.lt](http://www.geometra.lt).

**Planuojamos teritorijos dislokacija** – Kauno g. 77, Marijampolė.

**Detaliojo planavimo tikslai:** padalinti detalioju planu suformuotą kitos paskirties, bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos naudojimo būdo žemės sklypą Nr. 66 (1,7065 ha), kadastrinis Nr. 1801/0005:34, esantį Marijampolės m. Kauno g. 77, į atskirus žemės sklypus, suformuotiems žemės sklypams, nepatenkantiems į želdynų teritoriją pagal Marijampolės miesto želdynų sistemos plėtojimo ir tvarkymo specialųjį planą, pakeisti žemės naudojimo būdą į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, patikslinti 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. lapkričio 27 d. įsakymu Nr. DV-1948 „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. REG100101;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2019-03-14 teritorijų planavimo sąlygos Nr.

REG99180;

- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos 2019-05-23 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG106321.
- AB „Telia Lietuva“ 2019-03-14 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG99218;
- Nacionalinės visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2019-03-18 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG99575;

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

<b>Kadastrinis Nr.</b>	<b>Adresas</b>	<b>Pagrindinė naudojimo paskirtis</b>	<b>Žemės sklypo naudojimo būdas</b>	<b>Statiniai</b>
1801/0005:34	Kauno g. 77, Marijampolė	Kita	Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos	-

Žemės sklypui nustatytos specialiosios sąlygos:

- 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

Planavimo tikslai neprieštarauja įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.

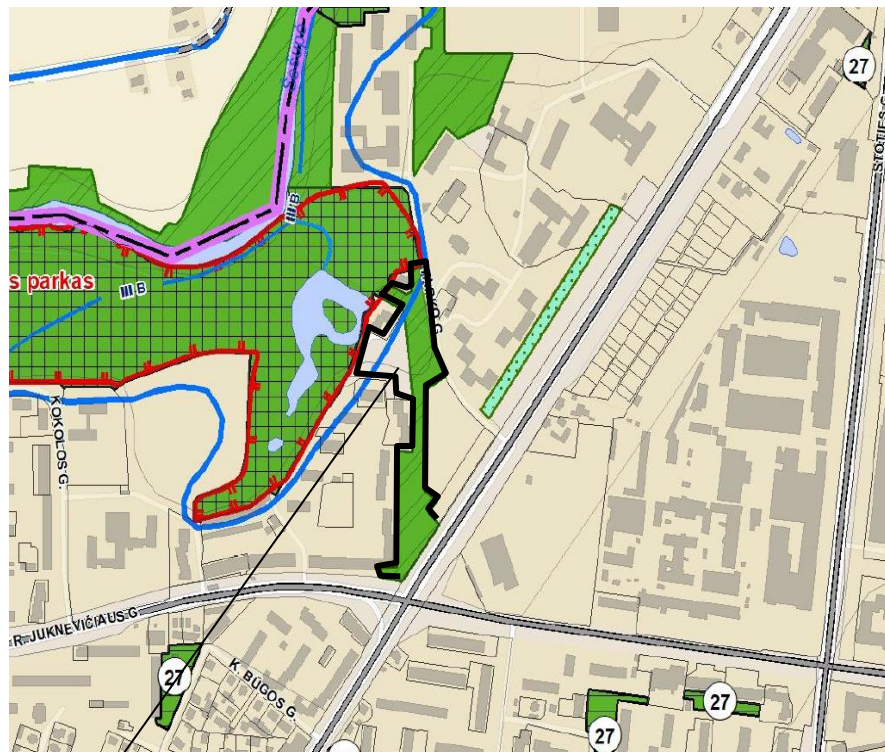
Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Marijampolės miesto teritorijos bendroju planu, T00080974, 2017-10-23. Pagal Marijampolės miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į R11 funkcinę zoną, ekstensyviai naudojamus želdynus, (žr. 1 pav.).



Planuojama teritorija

1 pav. Ištrauka iš Marijampolės miesto teritorijos bendrojo plano

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



Planuojama teritorija

Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona



Intensyviai naudojami želdynai

**ATSKIRŪJŲ ŽELDYNŲ TERITORIJOS**



Žalioji jungtis

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 intensyviai naudojami želdynai.

*Planuojama teritorija ribojasi su:*

<b>Tarp žemės sklypų posūkio kampų</b>	<b>Kadastrinis Nr.</b>	<b>Adresas</b>	<b>Pagrindinė naudojimo paskirtis/ Žemės sklypo naudojimo būdas</b>
1..-2	1801/7001:37	Marijampolė R. Juknevičiaus g.	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita Žemės sklypo naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
2...-3	1801/0005:47	R. Juknevičiaus g. 22 Marijampolė	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita Žemės sklypo naudojimo būdas: Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
3..-5	1801/0005:44	R. Juknevičiaus g. 2 Marijampolė	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita Žemės sklypo naudojimo būdas: Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
5..-6	1801/0005:45	R. Juknevičiaus g. 4 Marijampolė	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita Žemės sklypo naudojimo būdas: Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
6...-7	1801/0005:48	R. Juknevičiaus g. 6 Marijampolė	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita Žemės sklypo naudojimo būdas: Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
7..-8	1801/0005:49	R. Juknevičiaus g. 8 Marijampolė	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita Žemės sklypo naudojimo būdas: Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
8..-11	1801/0005:12	R. Juknevičiaus g. 10 Marijampolė	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita Žemės sklypo naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos
11..-13	Valstybinė žemė.		
13..-15 18..-19 22..-23	1801/0005:33	R. Juknevičiaus g. 114 Marijampolė	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita Žemės sklypo naudojimo būdas: Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos

15...-18	1801/0005:11	Parko g. 1 Marijampolė	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita Žemės sklypo naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos
19..-22	1801/0005:2	Parko g. Marijampolė	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita Žemės sklypo naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos
23..-25	1801/7001:161	Marijampolė	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita Žemės sklypo naudojimo būdas: Susisieikimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
25..-30	1801/0005:1	Kauno g. Marijampolė	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita Žemės sklypo naudojimo būdas: Komercinės paskirties objektų teritorijos
30..-32	1801/0005:35	Kauno g. 79 Marijampolė	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita Žemės sklypo naudojimo būdas: Susisieikimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos
32....-1	1801/7001:129	Marijampolė, Kauno g.	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita Žemės sklypo naudojimo būdas: Susisieikimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos

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

Architektė



Gintarė Karpavičienė

Architektė



Eglė Garnytė

## II SPRENDINIAI.

Žemės sklypas (*kad Nr.* 1801/0005:34) padalinama į tris žemės sklypus:

- Žemės sklypo proj. Nr. 1
- Žemės sklypo proj. Nr. 2
- Žemės sklypo proj. Nr. 3

Žemės sklypų proj. Nr. 1,2, 3 pagrindinė žemės naudojimo paskirtis nekeičiama: kitos paskirties žemė (KT).

Nustatoma teritorijos naudojimo būdas

- Žemės sklypo proj. Nr. 1: G2 - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
- Žemės sklypo proj. Nr. 2: teritorijos naudojimo būdas - B - bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos
- Žemės sklypo proj. Nr. 3: teritorijos naudojimo būdas - B - bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos

Žemės sklypų proj. Nr. 2,3 naudojimo būdas nekeičiamas.

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	
				Tankumas %	Intensyvumas
1	4665	kitos paskirties žemė/ daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos	20	60	1,1
2	5363	kitos paskirties žemė/ bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių -bendro naudojimo) teritorijos	-	-	-

3	7037	kitos paskirties žemė/ bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos	-	-	-
---	------	---	---	---	---

Detaliajame plane nustatyta užstatymo zonos riba išlaikant 3 m. atstumą nuo žemės sklypo ribos esant numatomų statinių aukščiui 8.5 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 sklypams nustatomas mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto %:

- Žemės sklypui proj. Nr. 1 numatoma apželdinti ne mažiau kaip 30% sklypo ploto, tai gali būti numatoma apželdinti dekoratyvine veja, gėlinėmis ir kt. Sprendžiama techniniu projektu.
- Žemės sklypui proj. Nr. 2 numatoma apželdinti ne mažiau kaip 15% sklypo ploto, tai gali būti numatoma apželdinti dekoratyvine veja, gėlinėmis ir kt. Sprendžiama techniniu projektu.
- Žemės sklypui proj. Nr. 3 numatoma apželdinti ne mažiau kaip 15% sklypo ploto, tai gali būti numatoma apželdinti dekoratyvine veja, gėlinėmis ir kt. Sprendžiama techniniu projektu.

Nauja veikla numatoma tik žemes sklype proj. Nr. 1, nedarys neigiamo poveikio aplink esantiems objektams, nes planuojamoje teritorijoje numatoma daugiabučio gyvenamojo namo(ų) statyba. Sprendžiama techniniu projektu teisės aktų nustatyta tvarka.

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

Statyba numatoma tik žemės sklype proj. Nr. 1, kuriame numatoma daugiabučių gyvenamųjų pastato (ų) statyba, konkretus dydis ir būtų skaičius nustatomas techninio projekto metu teisės aktų nustatytais reikalavimai.

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.*

**Servitutai:**

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

- Nr. S1-1-Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis) 0,0015 ha
- Nr. S1-2 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis) 0,0551 ha

*Siūlom servitutai:*

*Sklypui Nr. 1:*

- Nr. S1-1-Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis) 0,0015 ha
- Nr. S1-2 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (viešpataujantis) 0,0551 ha

*Sklypui Nr. 2:*

- Nr. S1-2 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis) 0,0551 ha

- Nr. S3 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis) 0,0249 ha

*Sklypai Nr. 3:*

- Nr. S2 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis) 0,0069 ha
- Nr. S3 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (viešpataujantis) 0,0249 ha

**Įvažos į žemės sklypus: Įvažos į žemės sklypus:**

- **Žemės sklypas Nr. 1:** numatomas įvažiavimas/išvažiavimas iš Parko g. per kelio servitutus Nr. S1-1, S1-2
- **Žemės sklypas Nr. 1:** numatomas įvažiavimas/išvažiavimas iš Parko g.
- **Žemės sklypas Nr. 1:** numatomas įvažiavimas/išvažiavimas iš Parko g. per kelio servitutus Nr. S3

Dalis planuojamos teritorijos, t. y. žemės sklypo Nr. 1 vakarinė dalis patenka gamtinio karkaso teritoriją. Šioje teritorijos dalyje veikla turi būti vykdoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministras 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ patvirtintais Gamtinio karkaso nuostatais. Šioje dalyje rengiant techninį projektą projektuojamam statiniui, turi būti formuojamos besijungiančios, 50 procentų šios dalies užimančios gamtinio karkaso struktūros, kurias gali sudaryti atskirieji (rekreaciniai, apsauginiai, ekologiniai) želdynai.

Planuojamos teritorijos vakarinėje dalyje esančiam tvenkiniui nutaptoms XXIX. Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos, kurios dalis patenka į žemės sklypo proj. Nr. 1 ribas, dėl to šioje vietoje nenumatoma užstatymo zona.

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 skirstomiejiems 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 „Registru centras“. Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės.

Architektė



Gintarė Karpavičienė

Architektė

Eglė Garnytė