

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1. JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

Detaliojo plano koregavimas rengiamas remiantis planavimo darbų programa, plano iniciatoriaus UAB „Juodkrantis“ prašymu, Marijampolės savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymais Nr. DV-388 (2021-03-31), Nr. DV-576 (2021-05-03) ir Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartimi Nr. KAS-511 (2021-05-06).

Teritorijos planavimo dokumento (TPD) tikslai ir uždaviniai:

Pertvarkyti 0,9254 ha kitos paskirties, visuomeninės paskirties teritorijos naudojimo būdo žemės sklypą, kadastro Nr. 1801/0034:100, esantį Marijampolės m., J. Bendoriaus g. 7, atidalijant bendrosios dalinės nuosavybės teise turimų žemės sklypų dalis (2791/4627) ir (1836/4627), suformuoti atskirus žemės sklypus, vienam iš suformuotų žemės sklypų (0,5582 ha) pakeisti naudojimo būdą į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, bei nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas supaprastinta tvarka.

### 2. ĮVADAS

Rengiamas žemės sklypo J. Bendoriaus g. 7, Marijampolėje (kad. Nr. 1801/0034:100), detaliojo plano koregavimo projektas.

#### Detaliojo plano koregavimas atitinka šių planų sprendinius:

##### 1. Bendrųjų planų:

- Marijampolės miesto teritorijos Bendrasis planas, patvirtintas 2017-09-25 d., Marijampolės savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-229.

##### 2. Specialiųjų planų:

- Marijampolės Šv. arkangelo Mykolo bažnyčios ir marijonų vienuolyno statinių komplekso (unikalus kodas 1365, buvęs kodas AtV365) Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Kultūros ministro 2010-08-20 d. įsakymu Nr. ĮV-433.


##### 3. Detaliųjų planų:

- Sklypo (0,9254 ha) suformavimo Marijampolėje, J. Bendoriaus g. 7 vaikų globos namams, sujungiant du anksčiau suformuotus sklypus (0,2785 ha ir 0,1752 ha), prijungiant valstybinės fondinės žemės, bendra tvarka detalusis planas, patvirtintas Marijampolės savivaldybės tarybos 2005-10-28 d. sprendimu Nr. 1-640 „Dėl teritorijų planavimo dokumentų patvirtinimo“ (TPDR. Nr. T00059868).

### 3. ESAMA BŪKLĖ

Planuojama teritorija yra J. Bendoriaus g. 7, Marijampolėje.

Sklypas kadastrinis Nr. 1801/0034:100, įregistruotas Valstybiniame žemės ir kito nekilnojamojo turto registre (unikalus Nr. 4400-0855-7060), kaip UAB „Juodkrantis“ (2791/4627) ir Lietuvos Respublikos (1836/4627)

KVAL.PATV. DOK. NR.	Agnė Pūkienė individuali veikla Nr. 955044 Parko g. 10, Lapės, Kauno raj. El.p.: <a href="mailto:agne.pukiene@gmail.com">agne.pukiene@gmail.com</a> Tel.: 865062197			PROJEKTO PAVADINIMAS Žemės sklypo J. Bendoriaus g. 7, Marijampolėje, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO PROJEKTAS	
A 1949	PV	A.Povilaitienė		DOKUMENTO PAVADINIMAS AIŠKINAMASIS RAŠTAS	
	Archit.	A.Pūkienė			
LT	Organizatorius: Marijampolės savivaldybės administracija Iniciatorius: UAB „Juodkrantis“			DOKUMENTO ŽYMUO 2021-05-DPK-AR	LAPAS LAPŲ
				1	14

nuosavybė. Patikėtinis – Nacionalinė žemės tarnyba prie ŽŪM (1836/4627). Sklypo plotas - 0,9254 ha. Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – visuomeninės paskirties teritorijos.

### Gretimybės

Planuojama teritorija, remiantis VI "Registru centras" kadastro žemėlapiu ištrauka ribojasi:

Iš pietų pusės su:

- Laisva valstybine žeme ir VI "Registru centras" įregistruotu sklypu:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis	Savininkas/patikėtinis/nuomotojas
1	1801/0034:115	J. Bendoriaus g. 3, Marijampolė	Kita / Visuomeninės paskirties teritorijos / -	R.S. (privatus asmuo); Marijampolės Marijonų vienuolynas / - / - <i>Marijampolės kultūros ir istorinio paveldo turizmo centras; Vilkaviškio vyskupijos kurija (panaudos gavėjas)</i>

Iš vakarų pusės su:

- Laisva valstybine žeme ir VI "Registru centras" įregistruotu sklypu:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis	Savininkas/patikėtinis/nuomotojas
1	1801/7001:159	-	Kita / Susisieikimo ir inžinerinių tinkle koridorių teritorijos / -	Lietuvos Respublika / Marijampolės savivaldybė / -

Iš šiaurės pusės su:

- VI "Registru centras" įregistruotu sklypu:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis	Savininkas/patikėtinis/nuomotojas
1	1801/0034:121	J. Bendoriaus g. 7C, Marijampolė	Kita / Bendro naudojimo (miestų, miestelių I kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos / -	Lietuvos Respublika / Marijampolės savivaldybė / -

Iš rytų pusės su:

- VI "Registru centras" įregistruotais sklypais:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis	Savininkas/patikėtinis/nuomotojas
1	1801/0034:41	J. Bendoriaus g. 11, Marijampolė	Kita / - / -	Lietuvos Respublika / NŽT prie ŽŪM / - <i>Marijampolės marijonų gimnazija (panaudos gavėjas)</i>
2	1801/7001:12	J. Bendoriaus g., Marijampolė	Kita / Susisieikimo ir inžinerinių tinkle koridorių teritorijos / -	Lietuvos Respublika / NŽT prie ŽŪM / - <i>Marijampolės savivaldybė (panaudos gavėjas)</i>
3	1801/0034:117	J. Bendoriaus g. 5, Marijampolė	Kita / Visuomeninės paskirties teritorijos / -	UAB "Donkasta"

### Susisieikimo sistema

I planuojamą teritoriją patenkama iš rytų pusėje esančios J. Bendoriaus gatvės (sklypas kad. Nr. 1801/0034:12). Nurodyta įvažą į sklypą yra jau suplanuota anksčiau rengtu detaliuoju planu, kuris yra patvirtintas Marijampolės savivaldybės tarybos 2005-10-28 d. sprendimu Nr. 1-640 "Dėl teritorijų planavimo dokumentų patvirtinimo" (TPDR. Nr. T00059868).

<b>2021-05-DPK-AR</b>	Lapas	Lapų	Laida
	2	14	<b>0</b>

## Inžineriniai tinklai ir inžinerinės infrastruktūros objektai

Esami inžineriniai tinklai turi būti aptarnaujami ir naudojami vadovaujantis Lietuvos Respublikoje galiojančiais įstatymais, statybos techniniais reglamentais, specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nustatytais apsaugos zonų reikalavimais, kitais aktualiais normatyviniais dokumentais.

## Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

Įregistruoti apribojimai naudotis sklypu kadastrinis Nr. 1801/0034:100:

- 1) Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0,9254 ha;
- 2) Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0,9254 ha;
- 3) Šilumos perdavimo tinkle apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) – 0,1000 ha;
- 4) Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0,0500 ha
- 5) Viešųjų ryšių tinkle elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0,0200 ha;
- 6) Vandens tiekimo ir nuotekų, pviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0,2600 ha.

## Servitutai

Panuojamos teritorijoje pagal NT registro išrašą yra įregistruoti du servitutai:

- 1) Kelio servitutas – teisė važiuoti transport priemonėmis (tarnaujantis);
- 2) Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

## Gamtos ir Kultūros paveldo objektai

Planuojamoje teritorijoje nėra įregistruotų kultūros vertybių.

Sklypas ribojasi su regioninės svarbos kultūros paveldo teritorija – “Marijampolės šv. Arkangelo Mykolo bažnyčios ir marijonų vienuolyno statinių kompleksu” (unikalus objekto kodas – 1365; Nr. LR kultūros paminklų sąrašė – AtV365), statusas – Valstybės saugomas. Komplexo teritorijoje yra aštuoni saugomi statiniai:

1. Šv. arkangelo Mykolo bažnyčia;
2. Šventoriaus tvora su vartais ir koplytėlėmis;
3. Marijonų vienuolynas;
4. Spaustuvės pastatas;
5. Marijonų gimnazija;
6. Liudviko Povilionio kapas;
7. Vincento Senkaus kapas;
8. Namas

Planuojama teritorija yra šių nekilnojamųjų vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje).

## Saugomos teritorijos

Planuojamoje teritorijoje nėra saugomų teritorijų. Artimiausia saugoma teritorija yra apie 1,2 km į šiaurę nutolęs Pašešupio dendrologinę vertę turintis parkas (GPO-Valstybės saugomas).

## „NATURA 2000“

Planuojama teritorija nesiriboja su Europos Sąjungos saugomų teritorijų tinklu “NATURA 2000”.

Artimiausios NATURA 2000 teritorijos yra:

- Žuvinto ežeras ir Buktos miškas (tipas – buveinių apsaugai svarbios teritorijos (BAST)), ES kodas: LTALY0005, priskyrimo Natura 2000 tinklui tikslas: 3140 Ežerai su menturdumblių bendrijomis; 3160 Natūralūs distrofiniai ežerai; 6410 Melvenynai; 6430 Eutrofiniai aukštieji žolynai; 6450 Aliuvinės pievos; 6510 Šienaujamos mezofitų pievos; 7110 Aktyvios aukštapelkės; 7120 Degradavusios aukštapelkės; 7140 Tarpinės pelkės ir liūnai; 7160 Nekalkingi šaltiniai ir šaltiniuotos pelkės; 7230 Šarmingos žemapelkės; 9050 Žolių turtingi eglynai; 9080 Pelkėti lapuočių miškai; 9160 Skroblynai; 91D0 Pelkiniai miškai; 91E0 Aliuviniai miškai; Baltamargė šaškytė; Dvilapis purvuolis; Pelkinė uolaskėlė; Raudonpilvė kūmutė; Ūdra; Didysis auksinukas; Plačioji dusia; Žvilgančioji riestūnė; Mažoji suktenė.

	Lapas	Lapų	Laida
2021-05-DPK-AR	3	14	0

- Žuvinto, Žaltyčio ir Amalvo pelkės (tipas – paukščių apsaugai svarbios teritorijos (PAST)), ES kodas: LTALYB003, priskyrimo Natura 2000 tinklui tikslas: Didžiųjų baublių (*Botaurus stellaris*), nendrinųjų lingių (*Circus aeruginosus*), pievinių lingių (*Circus pygargus*), tetervinių (*Tetrao tetrix*), griežlių (*Crex crex*), švygždų (*Porzana porzana*), plovinių vištelių (*Porzana parva*), gervių (*Grus grus*), tikučių (*Tringa glareola*), juodųjų žuvėdrų (*Chlidonias niger*), vidutinių margųjų genių (*Dendrocopos medius*), baltnugarių genių (*Dendrocopos leucotos*), mėlyngurklių (*Luscinia svecica*), meldinių nendrinukių (*Acrocephalus paludicola*); migruojančių gervių (*Grus grus*), baltakakčių žąsų (*Anser albifrons*) ir želmeninių žąsų (*Anser fabalis*) sankauptų vietų apsaugai.

## Želdynai

Planuojamoje teritorijoje želdynų plotai numatomi vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr.D1-694 "Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo" patvirtintu Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu. Pagal „Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą“:

7. Priklausomųjų želdynų norma (plotas) nustatoma procentais nuo žemės sklypo, kuriam želdynai priklauso, ploto, atsižvelgiant į želdynų funkcijų (ekologinę, rekreacinę, sveikatingumo, estetinę) svarbą tame žemės sklype (priedas).

8. Priklausomųjų želdynų plotams nepriskiriami plotai:

8.1. užstatymo;

8.2. pravažiavimų, šaligatvių ir nuogrindų (irenginių, skirtų vandens pašalinimui nuo statinių ir jų konstrukcijų); Pagal priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo priedą (Priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto):

- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos sklypuose turi būti ne mažiau 30% želdynų ploto;
- Visuomeninės paskirties teritorijos: žemės sklypuose, skirtuose bendrojo lavinimo mokykloms, turi būti ne mažiau 40% želdynų ploto;

## 4. PROBLEMINĖS SITUACIJOS

Planuojamoje teritorijoje probleminių situacijų nėra.

## 5. DETALIOJO PLANO KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

### Planavimo tikslai ir uždaviniai

Detaliojo plano koregavimu siūloma pertvarkyti 0,9254 ha kitos paskirties, visuomeninės paskirties teritorijos naudojimo būdo žemės sklypą, kadastro Nr. 1801/0034:100, esantį Marijampolės m., J. Bendoriaus g. 7, atidalijant bendrosios dalinės nuosavybės teise turimų žemės sklypų dalis (2791/4627) ir (1836/4627), suformuoti atskirus žemės sklypus, vienam iš suformuotų žemės sklypų (0,5582 ha) pakeisti naudojimo būdą į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, bei nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus.

### Sprendinių konkretizavimo principai

Pagal Marijampolės miesto teritorijos Bendrojo plano (patvirtintas 2017-09-25 d., sprendimu Nr. 1-229) pagrindinį brėžinį, planuojama teritorija patenka į pagrindinio centro zoną, rajono unikalus Nr. – R30. Galimas maksimalus pastatų aukštis - 20 m (5 aukštai), didžiausias leistinas užstatymo tankis (UT) – 0,9, didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas (UI) – 1,4 (gyvenamai paskirčiai), galimas užstatymo tipas – perimetrinis centro (pr\_c).

Galimi žemės naudojimo būdai:

- Komerčinės paskirties teritorijos (K),
- Visuomeninės paskirties teritorijos (V),
- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2),
- Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1),

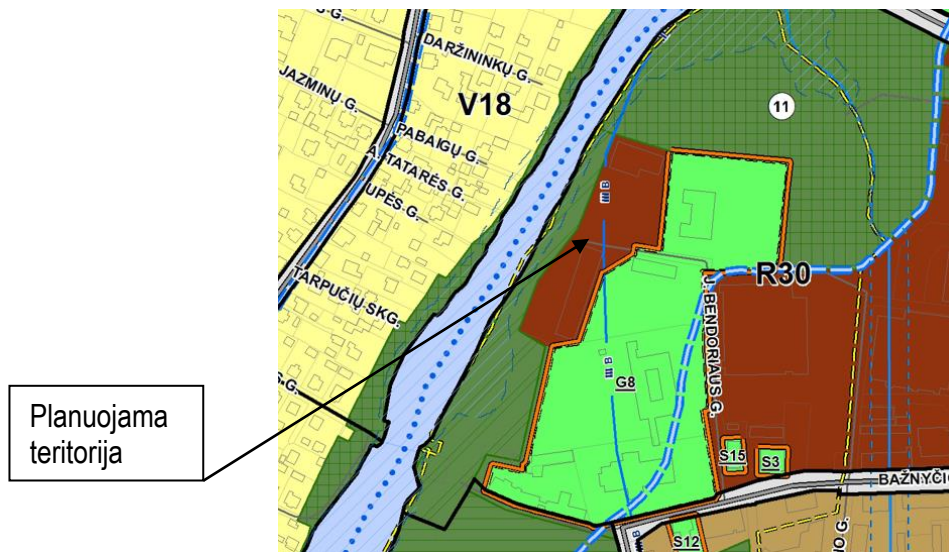
2021-05-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
		4	14

- Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2),
- Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B),
- Atskirųjų želdynų teritorijos (E).

Bendrojo plano reglamentų lentelėje nurodyti reglamentai taikomi tik "užstatomose" Urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose, taikomi naujai statybai.

Gamtinio karkaso brėžinyje nurodyta, jog planuojama teritorija patenka į regioninės svarbos migracijos koridorių. Kraštovaizdžio natūralumo apsauga migracijos koridoriuose – Msp. Tai stipriai pažeisti (degraduoti) urbanizuoti arba technogenizuoti ekologinės kompensacijos funkcijų pilnai negalintys atlikti sklypai gamtinio karkaso teritorijoje.

Šalia planuojamos teritorijos yra upė Šešupė ir jos užliejamos teritorijos – vidutinės tikimybės potvynis (1 kartą per 100 m). Rengiant detaliojo plano sprendinius turi būti išanalizuota ir įvertinta, ar planuojama teritorija patenka į šią teritoriją.



1 pav. Marijampolės miesto teritorijos Bendrojo plano pagrindinio brėžinio ištrauka

Planuojama teritorija tiesiogiai ribojasi su nekilnojamojo kultūros vertybių teritorija - Marijampolės Šv. Arkangelo Mykolo ir Marijonų vienuolyno statinių kompleksas (unik. kodas 1365), todėl jai taikomi Marijampolės Šv. arkangelo Mykolo bažnyčios ir marijonų vienuolyno statinių komplekso (unikalus kodas 1365, buvęs kodas AtV365) Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano, patvirtinto Lietuvos Respublikos Kultūros ministro 2010-08-20 d. įsakymu Nr. ĮV-433, sprendiniai. Pagal specialųjį planą, planuojami sklypai patenka į šios teritorijos vizualinį pozonį, todėl sklypams taikomi papildomi reglamentai. Sklypams Nr. 1,2 taikomi tokie apribokimai:

- Maksimalus statinių aukštis – 15 m;
- Užstatymo tankis – e (esamas);
- Užstatymo intensyvumas – e-0,2 (esamas minus 20%);
- Reikalavimai kitiems objektams – b12;
- Reikalavimai žemės darbams – c16.

**b12 - leidžiami tvarkomieji statybos darbai:**

- remontas, rekonstrukcija;
- naujų statinių statyba neleidžiama, išskyrus nesudėtingus inžinerinei infrastruktūrai skirtus statinius (maksimalus užstatymo plotas 10 m<sup>2</sup>);
- menkaverčių pastatų ir statinių griovimas

<b>2021-05-DPK-AR</b>	Lapas	Lapų	Laida
	5	14	<b>0</b>

**c16 - reikalavimai teritorijos tvarkymo darbams, želdynų formavimui:**

kietųjų dangų plotas neturi viršyti 1/3 neužstatytos teritorijos;

- dangoms naudoti trinkeles, fragmentiškai lauko riedulius, rekomenduojama mažinti asfalto dangos plotus;
- aptvėrimai ažūriniai, nesuardant vizualinių ryšių su bažnyčios ir vienuolyno statinių kompleksu;
- rekomenduojamos tradicinės medžių rūšys - liepos, klevai, kaštonai.

**6. SPRENDINIAI**

Detaliojo plano koregavimu žemės sklypas, kad. Nr. 1801/0034:100, esantis Marijampolės m., J. Bendoriaus g. 7, dalinamas į dvi dalis, suformuojant atskirus žemės sklypus. Žemės sklypui Nr. 2 (0,5582 ha) pakeičiamas naudojimo būdas į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, bei nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai. Sklypas Nr. 1 atidalinamas, paliekant jam esamą naudojimo būdą bei reglamentus, nustatytus seniau rengtu ir patvirtintu detaliojo planu (nustatomi tik būtini teritorijų planavimo reglamentai, koreguojamas užstatymo intensyvumas, kuris atitinka „Marijampolės Šv. arkangelo Mykolo bažnyčios ir marijonų vienuolyno statinių kompleksu (unikalus kodas 1365, buvęs kodas AtV365) Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano sprendinius“).

Pagal Marijampolės miesto teritorijos Bendrojo plano (patvirtintas 2017-09-25 d., sprendimu Nr. 1-229) pagrindinį brėžinį, planuojama teritorija patenka į pagrindinio centro zoną, rajono unikalus Nr. – R30. Galimas maksimalus pastatų aukštis - 20 m (5 aukštai), didžiausias leistinas užstatymo tankis (UT) – 0,9, didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas (UI) – 1,4 (gyvenamai paskirčiai), galimas užstatymo tipas – perimetrinis centro (pr\_c).

*Bendrojo plano reglamentų lentelėje nurodyti reglamentai taikomi tik „užstatomose“ Urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose, taikomi naujai statybai.*

Detaliojo plano koregavimu planuojamiems sklypams Nr. 1, 2 nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir žemės naudojimo būdas:

Sklypas Nr. 1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – visuomeninės paskirties teritorijos (V). *Paskirtis ir naudojimo būdas nekeičiami, išlieka tokie patys.*

Sklypas Nr. 2. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2).

Planuojamoje teritorijoje nauja plėtra nenumatoma, pagal Marijampolės Šv. arkangelo Mykolo bažnyčios ir marijonų vienuolyno statinių kompleksu (unikalus kodas 1365, buvęs kodas AtV365) Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialųjį planą, patvirtintą Lietuvos Respublikos Kultūros ministro 2010-08-20 d. įsakymu Nr. ĮV-433, planuojamai teritorijai nustatomi papildomi reglamentai:

**b12 – leidžiami tvarkomieji darbai:**

- remontas, rekonstrukcija;
- naujų statinių statyba neleidžiama, išskyrus nesudėtingus inžinerinei infrastruktūrai skirtus statinius (maksimalus užstatymo plotas 10 maksimalus užstatymo plotas 10 m<sup>2</sup>);
- menkaverčių pastatų ir statinių griovimas.

**c16 – reikalavimai teritorijos tvarkymo darbams, želdynų formavimui:**

- kietųjų dangų plotas neturi viršyti 1/3 neužstatytos teritorijos;
- dangoms naudoti trinkeles, fragmentiškai lauko riedulius, rekomenduojama mažinti asfalto dangos plotus;
- aptvėrimai ažūriniai, nesuardant vizualinių ryšių su bažnyčios ir vienuolyno statinių kompleksu;
- rekomenduojamos tradicinės medžių rūšys - liepos, klevai, kaštonai.

Sklypui Nr. 1 nustatomi reglamentai: užstatymo tankis (UT) išleika – 21% (e – esamas), užstatymo intensyvumas (UI)– 0,5. UI apskaičiuotas 0,70 (esamas) – 0,20 = 0,50, kaip reikalauja kultūros paveldo specialusis planas Nustatomi privalomi teritorijų planavimo reglamentai, vadovaujantis Marijampolės Šv.

	Lapas	Lapų	Laida
<b>2021-05-DPK-AR</b>	6	14	<b>0</b>

arkangelo Mykolo bažnyčios ir marijonų vienuolyno statinių komplekso (unikalus kodas 1365, buvęs kodas AtV365) Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano sprendiniais.

Statybinės zonos riba sklype Nr. 2 nustatyta 1m atstumu aplink esamą pastatą, tam kad būtų galima atlikti pastato kapitalinį remontą. Užstatymo tankis ir intensyvumas skaičiuoti pagal "Marijampolės Šv. arkangelo Mykolo bažnyčios ir marijonų vienuolyno statinių komplekso (unikalus kodas 1365, buvęs kodas AtV365) Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano", patvirtinto Lietuvos Respublikos Kultūros ministro 2010-08-20 d. įsakymu Nr. IV-433, sprendinius. Sklypo Nr. 2 užstatymo tankis (UT) – 21% (e – esamas). Sklypo Nr. 2 užstatymo intensyvumas skaičiuotas pagal atnaujintą kadastro bylą (pastato 2N4/p kadastro duomenys pridedami kaip priedas). Pagal atnaujintus kadastro duomenis esamas užstatymo intensyvumas yra 0,80. Tokiu atveju  $0,80 - 0,20 = 0,60$  (įrašyta ir į reglamentų lentelę).

Maksimalus pastatų aukštingumas sklypams – 15 m (pagal specialiojo plano sprendinius). Projektuojant užstatymą būtina išlaikyti normatyvinius atstumus tarp pastatų, želdinių, sklypų ribų, inžinerinių tinklų ir įrenginių.

Planuojamame daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos sklype Nr.2 statybos metu turi būti numatyta ne mažiau 30% sklypo ploto žaliosioms zonoms įrengti pagal LR AM 2007-12-21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtintą „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą“. Visuomeninės paskirties teritorijos (bendrojo lavinimo mokykloms) sklype Nr. 1. statybos metu turi būti numatyta ne mažiau 40% sklypo ploto žaliosioms zonoms įrengti. Želdynų vieta tikslinama techninių projektų metu.

Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritorijas, ir jai taikomi LR aplinkos ministro 2007 m. vasario 14d. įsakymu Nr. D1-96 "Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo" patvirtinti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai. Sklypai Nr. 1,2 patenka į regioninės svarbos migracijos koridorių Msp - stipriai pažeisti (degraduoti) urbanizuoti arba technogenizuoti ekologinės kompensacijos funkcijų pilnai negalintys atlikti sklypai gamtinio karkaso teritorijoje. Pagal Gamtinio karkaso nuostatų p.10 - "keičiant žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitą (formuojant gyvenamąsias, pramonės ir sandėliavimo, komercinės paskirties objektų, rekreacines teritorijas), formuojamos besijungiančios, 50 procentų planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros, kurias gali sudaryti priklausomieji želdynai, vandens telkiniai ir jų dalys, miškų ūkio paskirties žemės sklypai, kitos paskirties žemės sklypuose esantys atskirieji (rekreaciniai, apsauginiai, ekologiniai) želdynai". Todėl, planuojamuose sklypuose Nr.1, 2 numatomos bent 50% priklausomųjų želdynų, kurie formuos besijungiančias gamtinio karkaso struktūras su šalia sklypo esančia žaliaja jungtimi, bei poezijos parku.

Detaliojo plano koregavimo eigoje sklypams nustatomi šie reglamentai:

#### Sklypas Nr. 1

- Leistinas pastatų aukštis – 15 m;
- Užstatymo tankumas – 21% ir užstatymo intensyvumas – 0,50;
- Užstatymo tipas – atskirai stovintys pastatai (pavienis užstatymas), ap;
- Statinių paskirtys – negyvenamieji kultūros, mokslo, gydymo, sporto, religinės paskirties pastatai;
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – 50%.

#### Sklypas Nr. 2

- Leistinas pastatų aukštis – 15 m;
- Užstatymo tankumas – 21% ir užstatymo intensyvumas – 0,60;
- Užstatymo tipas – atskirai stovintys pastatai (pavienis užstatymas), ap;
- Statinių paskirtys – Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai);
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – 50%.

2021-05-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	7	14	0

\* **PASTABA.** Sklypo Nr. 2 statybinės zonos riba nustatyta 1m atstumu aplink esamą pastatą, tam kad būtų galima atlikti pastato kapitalinį remontą. Užstatymo tankio ir intensyvumo rodikliai atitinka kultūros paveldo specialiojo plano sprendinius.

Planuojamuose sklypuose numatomos apsaugos zonos, užstatymo zonos, nustatomi maksimalūs užstatymo tankio, intensyvumo bei leistinų pastatų aukščio rodikliai. Sklype pažymėtos statybinės zonos ribos. Objektų rekonstravimas turi būti sprendžiami techniniais projektais pagal užsakovo techninę užduotį projektavimui bei suinteresuotų institucijų išduodamas projektavimo sąlygas.

Sprendiniai dėl pastatų bus sprendžiami techninio projekto metu.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai numatomi **tik planuojamų sklypų ribose.**

Planuojami sklypai yra šalia upės Šešupė. Vadovaujantis "Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašu", patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001-11-07 d. įsakymu Nr. 540, upei Šešupė nustatyta apsaugos juosta ir zona. Pagal aukščiau minėtame tvarkos apraše aprašytą metodiką ir topografinėje nuotraukoje pažymėtas altitudes, buvo paskaičiuota paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juosta.

## II. APSAUGOS JUOSTŲ NUSTATYMAS

5. Apsaugos juostos išorinė riba turi būti nutolusi nuo pakrantės šlaito, o kai pakrantės šlaito nėra, – nuo kranto linijos tokiu atstumu (atstumas matuojamas teritorijos projekcijoje):

5.1. prie ilgesnių kaip 10 km upių ir ant tokių upių įrengtų tvenkinių bei prie ežerų ir tvenkinių, kurių plotas didesnis kaip 0,5 ha, dirbtinių nepratekamų paviršinių vandens telkinių, kurių plotas didesnis kaip 2 ha:

5.1.1. kai pakrantės žemės paviršiaus vidutinis nuolydžio/polinkio kampas iki 5° – 5 m;

5.1.2. kai pakrantės žemės paviršiaus vidutinis nuolydžio/polinkio kampas nuo 5° iki 10° – 10 m;

5.1.3. kai pakrantės žemės paviršiaus vidutinis nuolydžio/polinkio kampas 10° ir didesnis – 25 m;

5.2. prie 10 km ir trumpesnių upių, ežerų ir tvenkinių, kurių plotas ne didesnis kaip 0,5 ha, dirbtinių nepratekamų paviršinių vandens telkinių, kurių plotas 0,1–2 ha, bei prie visų kanalų – du kartus mažesniu atstumu nei nurodyta 5.1.1–5.1.3 punktuose;

6. Miestų ir miestelių teritorijose prie paviršinių vandens telkinių Apsaugos juostos nustatomos vadovaujantis šio Tvarkos aprašo 5 punkte išdėstytomis bei šiomis nuostatomis:

6.1. gyvenamosiose teritorijose – 5.1–5.3 punktuose nurodyti atstumai didinami 2 kartus, išskyrus 6.2 punkte nustatytas išimtis;

6.2. užstatytose miestų dalyse (išskyrus 6.3. papunktyje nurodytas), kai prie paviršinio vandens telkinio yra įrengta arba numatoma įrengti bendro naudojimo krantinę ir/arba kitą viešą rekreacinę įrangą (statinius) arba planuojama statyti paviršinių nuotekų valymo įrenginius (tik tais atvejais, kai esama nuotekų tvarkymo sistema neturi valymo įrenginių), kurių statytojas ar užsakovas yra viešasis geriamojo vandens tiekėjas ir nuotekų tvarkytojas arba paviršinių nuotekų tvarkytojas, – Apsaugos juostos plotis gali būti sumažinamas arba Apsaugos juosta gali būti nenustatoma;

## III. APSAUGOS ZONŲ NUSTATYMAS

9.2. prie 9.1 punkte nenurodytų ilgesnių kaip 50 km upių ir ant tokių upių įrengtų tvenkinių bei prie ežerų ir tvenkinių, kurių plotas 10–200 ha, – 200 m, išskyrus išimtis, nustatytas šio Tvarkos aprašo 11 punkte.

Upės Šešupė pakrantės žemės paviršiaus vidutinis nuolydžio/polinkio kampas yra 6°, upė yra užstatytoje miesto dalyje, prie upės įrengta bendro naudojimo krantinė, todėl jai nustatoma paviršinio vandens telkinio **pakrantės apsaugos juosta – 10 m**. Upės ilgis - 298 km, todėl jai nustatoma paviršinio vandens telkinio **apsaugos zona – 200 m**. Paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juostos į planuojamus sklypus nepatenka, todėl šis apribojimas sklypams netaikomas. Abu sklypai patenka į paviršinio vandens telkinio apsaugos zoną, todėl žemės sklypams taikomos LR specialiuoju žemės naudojimo sąlygų įstatymo "Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, septintasis skirsnis).

2021-05-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	8	14	0

Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės, nes aplink vyrauja visuomeninės paskirties, bendro naudojimo, susisiekimo ir inžinerinių koridorių teritorijos, laisva valstybinė žemė. Aplink planuojamą teritoriją nėra esamų/numatomų objektų, turinčių sanitarinės apsaugos/apsaugos zonų ribas. Išlaikomas sanitarinės apsaugos zonos tvarkymo režimas, vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 1-4 priedų ir kitomis teisės akto nuostatomis.

Sklype Nr. 1 naujų pastatų statyba nenumatoma, naudojimo būdas išlieka „visuomeninės paskirties teritorijos“. Sklype Nr. 2 naujų pastatų statyba taip pat nenumatoma, naudojimo būdas keičiamas į „daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos“. Numatomas esamo pastato rekonstravimas nedidinant pastato tūrio (apšiltinant esamo pastato sienas, jo užstatomas plotas gali nežymiai padidėti). Planuojami statiniai atitinka detaliojo plano koregavimu planuojamą užstatymo tankį ir užstatymo intensyvumą.

Insoliacija neskaičiuojama, nes nauji pastatai nenumatomi.

Esami pastatai sklypuose nepablogins gyvenimo sąlygų aplinkinėms teritorijoms. Planuojami sprendiniai atitinka STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" nuostatas ir gretimoms pastatams neigiamos įtakos insoliacijos atžvilgiu neturės.

### Gamtinis karkasas

Planuojami sklypai patenka į gamtinio karkaso teritorijas, ir jam taikomi LR aplinkos ministro 2007 m. vasario 14d. įsakymu Nr. D1-96 "Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo" patvirtinti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai. Sklypai Nr. 1,2 patenka į regioninės svarbos migracijos koridorių Msp - stipriai pažeisti (degraduoti) urbanizuoti arba technogenizuoti ekologinės kompensacijos funkcijų pilnai negalintys atlikti sklypai gamtinio karkaso teritorijoje.

Gamtinio karkaso teritorijose turi būti skatinama veikla, kuria užtikrinama kraštovaizdžio ekologinė pusiausvyra, palaikomas ir stiprinamas ekosistemų stabilumas, renatūralizacija, vykdomas ekosistemų atkūrimas, palaikoma ir didinama kraštovaizdžio ir biologinė įvairovė.

Pagal Gamtinio karkaso nuostatų p.10 – „Gamtinio karkaso teritorijose, kurias pagal savivaldybių ir jų dalių (miestų, miestelių) bendrusius planus numatyta urbanizuoti, turi būti įgyvendinamos kompleksinių ir specialiųjų teritorijų planavimo dokumentų nuostatos, saugomų teritorijų tvarkymo planų sprendiniais nustatytos gamtinio karkaso kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo priemonės, nurodytos Nuostatų 20 punkte.

Jei šių sprendinių nėra, keičiant žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitą (formuojant gyvenamąsias, pramonės ir sandėliavimo, komercinės paskirties objektų, rekreacines teritorijas), įvertinant Nuostatų 19.2, 21, 22 punktų reikalavimus, formuojamos besijungiančios, 50 procentų planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros, kurias gali sudaryti priklausomieji želdynai, vandens telkiniai ir jų dalys, miškų ūkio paskirties žemės sklypai (žemės ūkio paskirties sklype buvusios miško naudmenos), kitos paskirties žemės sklypuose esantys atskirieji (rekreaciniai, apsauginiai, ekologiniai) želdynai.“

Todėl, planuojamuose sklypuose Nr.1, 2 numatomos bent 50% priklausomųjų želdynų, kurie formuos besijungiančias gamtinio karkaso struktūras su šalia sklypo esančia žaliaja jungtimi, bei poezijos parku.

### Susisiekimo sistema

Į planuojamą teritoriją patenkama iš D kategorijos J. Bendoriaus g., kuri jungiasi su Bažnyčios gatve. Nurodyta įvažą į sklypą Nr. 2 yra esama, suplanuota detaliojo plano projektu, kuris patvirtintas Marijampolės savivaldybės tarybos 2005-10-28 d. sprendimu Nr. 1-640 "Dėl teritorijų planavimo dokumentų patvirtinimo" (TPDR. Nr. T00059868). Detaliojo plano koregavimo metu numatoma nauja įvažą į sklypą Nr. 1. Įvažos vieta sąlyginė, turi būti tikslinama techninio projekto metu.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai numatomi **tik planuojamo sklypo ribose**.

Detaliojo plano koregavimo nurodoma sąlyginė įvažiavimo į planuojamą sklypą vieta. Automobilių parkavimas sprendžiamas planuojamame sklype.

### Parkavimo skaičiavimas

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose, remiantis STR 2.06.04:2011 (XIII sk.10 lentelė "Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius) "Gatvės. Bendrieji reikalavimai" bei "Marijampolės Šv. arkangelo

	Lapas	Lapų	Laida
<b>2021-05-DPK-AR</b>	9	14	<b>0</b>

Mykolo bažnyčios ir marijonų vienuolyno statinių komplekso (unikalus kodas 1365, buvęs kodas AtV365) Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano", patvirtinto Lietuvos Respublikos Kultūros ministro 2010-08-20 d. įsakymu Nr. [V-433, sprendiniais.

"Marijampolės Šv. arkangelo Mykolo bažnyčios ir marijonų vienuolyno statinių komplekso (unikalus kodas 1365, buvęs kodas AtV365) Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano", patvirtinto Lietuvos Respublikos Kultūros ministro 2010-08-20 d. įsakymu Nr. [V-433, sprendiniuose nustatyta, jog planuojamoje teritorijoje kietos dangos negali viršyti 1/3 neužstatytos teritorijos ploto. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka specialiojo plano reglamentus. Sklypui Nr. 1 automobilių parkavimo vietos neskaičiuojamos. Sklypui Nr. 2 numatyta automobilių parkavimo aikštelė su pravažiavimo keliais, kurie neviršina 1/3 sklypo Nr. 2 neužstatytos teritorijos ploto. Sklype Nr. 2 numatomos **38** automobilių parkavimo vietos. Automobilių vietos rengiant techninį projektą gali keistis.

Automobilių parkavimo vietos numatomos už planuojamos statinių statybos zonas.

Automobilių parkavimo vietos ir jų įrengimas atitinka STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII sk. 31 ir 32<sup>1/</sup> lenteles. Išlaikomi minimalūs atstumai nuo atvirojo tipo automobilių saugyklos iki gyvenamosios paskirties pastatų varstomų langų (žr. "Pagindinis sprendinių brėžinys", "Transporto schema"). Kai automobilių skaičius yra 5-10, atstumas - **5 metrai**. Kai automobilių skaičius yra 11-20, atstumas - **7 metrai**.

Lengvųjų automobilių stovėjimo vietos ir jų įrengimas atitinka STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 31 lentelėje nurodomus reikalavimus. Statmenai (ar kampu) statomiems automobiliams išilginės kraštinės pusėje, pirmai ir paskutinei vietai numatoma minimali 0,6 m apsauginė zona išlipimui (žr. "Pagindinis sprendinių brėžinys", "Transporto schema"). Automobiliai neužstatomi, užtikinamas pakankamas manevravimas į/iš stovėjimo vietų. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose. Remiantis STR 2.06.04:2014 (XIII sk.30 lentelė "Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius"), apskaičiuotas orientacinis minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius. Pagal numatomų statinių naudingą plotą, prognozuojamas automobilių stovėjimo vietų skaičius - 2. Detaliojo plano keitimo metu, pagal aukščiau minėtą STR, numatomos 2 automobilių parkavimo vietos.

### Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Nustatomi apribojimai naudotis sklypu Nr. 1:

- Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, antrasis skirsnis).
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, septintasis skirsnis).

Nustatomi apribojimai naudotis sklypu Nr. 2:

- Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);

2021-05-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	10	14	0

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, antrasis skirsnis). Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, septintasis skirsnis).

Apribojimų plotus būtina nustatyti geodezinių matavimų metu. Inžinerinių tinklų apsaugos zonose turi būti nustatomi servitutai.

### **Inžineriniai tinklai**

Ryšio tinklai. Ryšio tinklai yra planuojamoje teritorijoje. Planuojamuose sklypuose naujos trasos neplanuojamos. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas. Techninių projektų metu, projektuojant statinių ir inžinerinių tinklų statybos darbus, turi būti numatomos apsauginės zonos dėl esamų požeminių ryšių komunikacijų išsaugojimo (perkėlimo) ir trasos dėl naujų komunikacijų į būsimuosius objektus paklojimo.

Elektros tinklai. Elektros tiekimas numatomas prisijungiant prie esamų elektros tinklų. Elektros tinklų apsaugos zonose turi būti nustatomi servitutai. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas. Planuojamoje teritorijoje (sklypuose Nr. 1 ir 2) numatomi inžineriniai komunikaciniai koridoriai statinių prijungimui prie veikiančių elektros skirtomųjų įrenginių. Inžineriniai koridoriai numatyti iki kiekvieno atskirai suformuoto sklypo ribos. Elektros skirstomieji tinklai nepatenka po esamais statiniais (naujų pastatų statyba negalima pagal specialųjį planą) bei po gatvės važiuojamąja dalimi.

Privažiavimui prie esamos transformatorių pastotės 10/0,4 kV, esančios gretimame sklype kad. Nr. 1801/0034:115, numatomas kelio servitutas S1. Nauja transformatorinė sklypuose neplanuojama. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Dujotiekio tinklai. Dujotiekio tinklų planuojamoje teritorijoje nėra. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Planuojamoje teritorijoje (sklypuose Nr. 1 ir 2) numatomi inžineriniai komunikaciniai koridoriai statinių prijungimui prie veikiančių dujotiekio tinklų.

Vandentiekio ir nuotekų tinklai. Planuojamoje teritorijoje yra esami veikiantys centralizuoti vandentiekio ir nuotekų tinklai. Vandens tiekimas numatomas vykdyti iš sklypuose esančio vandentiekio tinklo. Buitinių nuotekų šalinimas numatomas į esamus buitinių nuotekų tinklus. Paviršinės lietaus nuotekos nuvedamos į esamus lietaus nuotekų tinklus planuojamoje teritorijoje. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Šilumos tinklai. Planuojamoje teritorijoje yra esami veikiantys šilumos tinklai. Šilumos tiekimas numatomas vykdyti iš šių esamų šilumos tinklų. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Ryšio, vandentiekio ir nuotekų **inžineriniai tinklai neprojektuojami. Elektros apskaitos spinta projektuojama ant sklypo ribos.**

Išorės gaisrų gesinimui planuojamoje teritorijoje bus naudojamas vanduo iš upės Šešupė (LR upių, ežerų ir tvenkinių kadastro Nr. 15010001). Pagal www.uetk.am.lt puslapio duomenis, upė Šešupė nuo įvažiavimo į sklypą nutolusi apie 74 m.

Pastabos:

1. Prisijungimui prie tinklų reikalingas juos klojusių savo lėšomis savininkų raštiškas sutikimas.
2. Techninio projekto rengimo metu nustačius, kad tinklai arba jų apsaugos zonos bus tiesiami per kitus privačius ar nuomojamus žemės sklypus, būtina įstatymų nustatyta tvarka, pagal Valstybinės priežiūros įstatymą, gauti tų sklypų savininkų ar nuomininkų sutikimus.
3. Nutiesus inžinerinius tinklus, į sklypų registro dokumentus turi būti įrašyti apribojimai nuo jų. Apribojimų plotus nustatyti geodezinių matavimų metu.
4. Inžinerinių tinklų apsaugos zonose turi būti nustatomi servitutai.
5. Projektuojamų inžinerinių tinklų vietos turi būti tikslinamos techninių projektų metu, pagal gautas prisijungimo sąlygas.

<b>2021-05-DPK-AR</b>	Lapas	Lapų	Laida
	11	14	<b>0</b>

6. Inžinerinių tinklų tiesimui valstybinėje žemėje (už sklypo ribos) turi būti gautas Nacionalinės žemės tarnybos prie ŽŪM sutikimas.

### Servitutai

Sklype Nr. 1 servitutai nenumatomi.

Sklype Nr. 2 esamas kelio servitutas naikinamas, numatant jam naują vietą:

- Kelio servitutas S1 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas), kodas 215, plotas - 1552 m<sup>2</sup>, tarnauja žemės sklypui kad. Nr. 1801/0034:117 bei AB "Energijos skirstymo operatorius".

### Gaisriniai reikalavimai

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas), nustatomi pagal „Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų“ (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai). Statinių techninio projekto metu, privaloma išlaikyti minimalius atstumus tarp pastatų, pagal planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnį.

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Jei pastatuose yra daugiau kaip 1 m išsikišančių konstrukcijų, pagamintų iš B-s3, d2 ar žemesnės degumo klasės statybos produktų, priešgaisrinis atstumas nustatomas tarp šių konstrukcijų išsikišusių dalių. Kitos priešgaisrinių atstumų tarp pastatų nustatymo sąlygos:

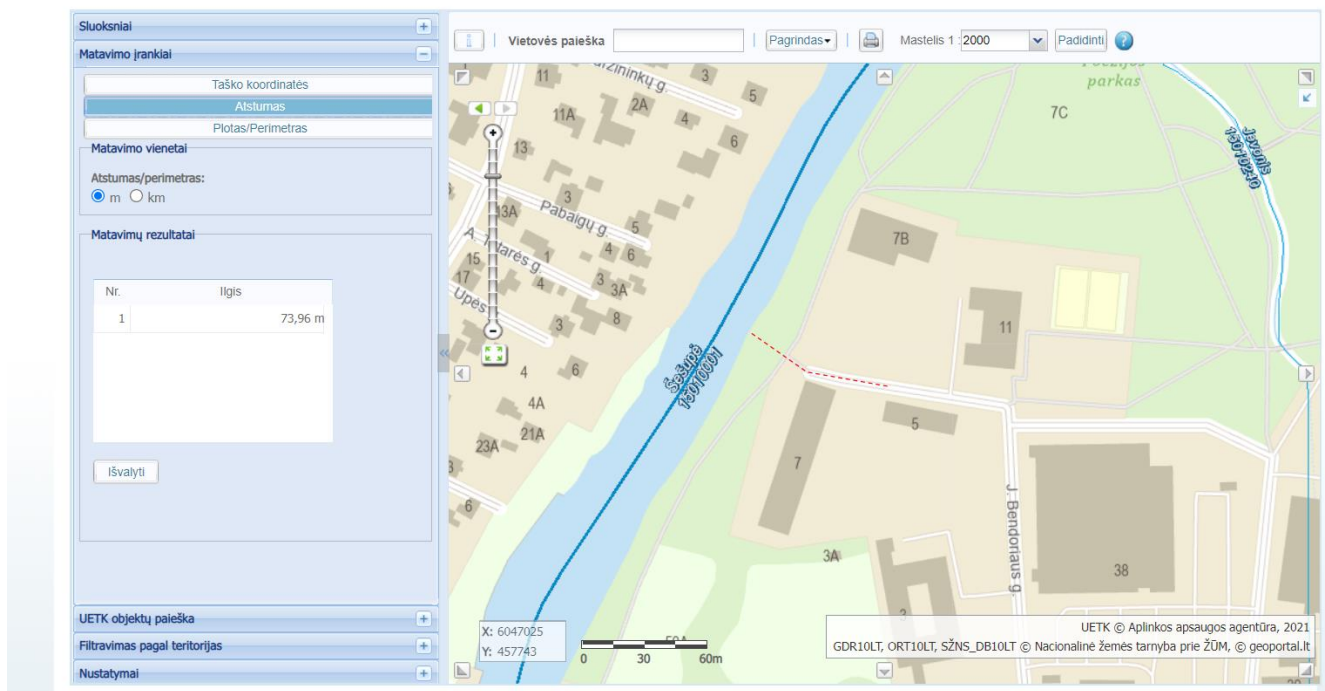
Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Neužstatytas žemės plotas tarp pastatų skaičiuojamas nuo pastato iki gretimio pastato norminiu atstumu nutolusių tolimiausių vietų.

Vadovaujantis "Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti", patvirtintomis LR aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 nuostatomis, numatytas vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų išorės gaisrams gesinti išdėstymas, privažiavimo keliai, gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas.

Detaliojo plano koregavime numatomas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimas prie išorės gaisrų gesinimo priemonių sklype Nr.2., važiuojant J. Bendoriaus gatve. 12x12 m gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams skirta apsisukimo aikštelė numatoma sklype Nr. 2, nes statinių statybos zona planuojamame sklype Nr. 2 nuo J. Bendoriaus gatvės nutolusi daugiau kaip 25 m.

Išorės gaisrų gesinimui planuojamoje teritorijoje bus naudojamas vanduo iš upės Šešupė (LR upių, ežerų ir tvenkinių kadastro Nr. 15010001). Pagal www.uetk.am.lt puslapio duomenis, upė Šešupė nuo įvažiavimo į sklypą nutolusi apie 74 m.

2021-05-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	12	14	0



3 pav. Atstumas nuo įviavimo į sklypą iki upės Šešupė

#### Pastabos:

1) Pasikeitus projektavimą reglamentuojantiems dokumentams, statiniai turi būti projektuojami pagal tuo metu galiojančius LR projektavimą normuojančius teisės aktus.

2) Reikalui esant planuojamoje teritorijoje numatoma kirsti tik menkaverčius medžius bei krūmus, vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2008-01-31 įsakymu Nr.D1-87 „Dėl saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atvejų, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2008, Nr.17-611)“.

#### Atliekų tvarkymas.

Statinių statybos metu susidariusios statybinės atliekos turi būti tvarkomos LR atliekų tvarkymo įstatymo (VIII-787) 31 straipsniu nustatyta tvarka. Statybos proceso metu statybinės atliekos rūšiuojamos į:

- tinkamas perdirbti atliekas (antrinės žaliavos – betono, keramikos, bituminės medžiagos), pristatomas į perdirbimo gamyklas;
- netinkamas naudoti ir perdirbti atliekas (statybinės šiukšlės), išvežamas į sąvartas.
- Kenksmingos medžiagos, užteršta tara ar pakuotės turi būti surenkamos ir perduodamos turinčios teisę jas tvarkyti įmonėms pagal iš anksto sudarytą sutartį.

Statybinės atliekos iki jų išvežimo ar panaudojimo kaupiamos ir saugomos sklypo ribose tvarkingose krūvose, jos neužterš aplinkos. Pavoingos statybinės atliekos turi būti saugomos pagal Atliekų tvarkymo taisyklėse nustatytus reikalavimus ne ilgiau kaip 3 mėnesius nuo jų susidarymo, tačiau ne ilgiau kaip iki statybos darbų pabaigos taip, kad nekeltų pavojaus aplinkai ir žmonių sveikatai. Statybinių atliekų turėtojas nusprendžia su kuria atliekų tvarkymo įmone sudarys sutartį.

Tikslus komunalinių, statybinių ir ūkio buitės atliekų tvarkymas numatomas techninio projekto sprendiniuose.

<b>2021-05-DPK-AR</b>	Lapas	Lapų	Laida
	13	14	<b>0</b>

## SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamų socialinių ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštarauja aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms, įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams, tame tarpe ir patvirtintam Marijampolės savivaldybės teritorijos Bendrojo plano keitimui (patvirtintas 2017-09-2 d., sprendimu Nr. 1-230) bei jame nustatytoms plėtros tendencijoms: planuojama teritorija patenka į pagrindinio centro zoną, rajono unikalus Nr. – R30. Sklypui Nr. 1 išlieka pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – visuomeninės paskirties teritorijos (V), užstatymo tipas – atskirai stovintys pastatai (pavienis užstatymas – ap), maksimalus pastatų aukštis – 15 m. Sklypui Nr. 2 išlieka pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, keičiamas naudojimo būdas į – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), užstatymo tipas – atskirai stovintys pastatai (pavienis užstatymas – ap), maksimalus pastatų aukštis – esamas.

2021-05-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	14	14	0