

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Po pastabų iš derinančių institucijų aiškinamasis raštas ir brėžiniai buvo papildyti ir koreguoti:

- Punkte „4.2. Sklypų reglamentai“, įtrauktos specialiosios žemės naudojimo sąlygos- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) ir -Kelių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius antrasis skirsnis);
- Pakoreguotas pagrindinis brėžinys- jame nurodyta vandenvietės apsaugos zona, prie jos sumažinta automobilių parkavimo zona,;
- Pagrindinio brėžinio reglamentų lentelė papildyta požeminio vandens vandenviečių apsaugos zona ir joje taikomomis specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) įrašu;
- Aiškinamojo rašto 4.10 punkte pakoreguotas decibelų skaičius ties sklypo ribomis;

Šie papildymai ir korektūros nedaro įtakos trečiųjų asmenų ir kitų derinančių institucijų interesams.

Po TPVPD patikrinimo aiškinamasis raštas ir brėžiniai buvo papildyti ir koreguoti:

- Aprašyti planuojamoje teritorijoje esantys sklypai;
- Aprašyta naujai suformuoto įsiterpusio sklypo įsigijimo tvarka;
- Aprašyti esamų ir formuojamo sklypų privalomieji teritorijos naudojimo reikalavimai;
- Nurodyta planuojamoje teritorijoje vykdoma ir numatoma ūkinė veikla;
- Nurodyta planuojamoje teritorijoje esamų ir numatomų pastatų paskirtis, jų kategorija;
- Papildytas visuomenės sveikatos rizikos įvertinimas;
- Kiti pataisymai ir korektūros atlikti brėžiniuose ir procedūriniuose dokumentuose. Jie aprašyti atsakymuose į tikrinimo klausimyno pastabas.

Šie papildymai ir korektūros nedaro įtakos trečiųjų asmenų ir kitų derinančių institucijų interesams.

1. Detaliojo plano rengimo pagrindas

- 2023 m. rugsėjo mėn. teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis, kuria planavimo iniciatoriumi skiriama UAB „Stevila turtas“, atstovaujama direktoriaus V.S.;
- Marijampolės savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas dėl detaliojo plano, patvirtinto Marijampolės savivaldybės tarybos 2012 m. spalio 29 d. sprendimu Nr. 1-678 „Dėl žemės sklypo Marijampolės savivaldybės Šunskų seniūnijos Mokolų kaime suformavimo detaliojo plano patvirtinimo“ koregavimo, finansavimo ir planavimo tikslų;

KVAL. PATV. DOK. NR.		Jono Dailidės g. 10 68307, Marijampolė 8-343 52201	Detaliojo plano, patvirtinto Marijampolės savivaldybės tarybos 2012 m. spalio 29 d. Sprendimu Nr. 1-678 „Dėl žemės sklypo Marijampolės savivaldybės Šunskų seniūnijos Mokolų kaime suformavimo detaliojo plano patvirtinimo“ koregavimas		
A624	PV	Laimanas Masilionis	AIŠKINAMASIS RAŠTAS		LAIDA
A624	PDV	Laimanas Masilionis			0
LT	Iniciatorius UAB „Stevila turtas“		2310-00-DP.AR		LAPAS
				1	LAPŲ 14

- Marijampolės savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-09-30 Įsakymas “Dėl Marijampolės savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. rugpjūčio 31 d. įsakymo Nr. DV-827 „Dėl detaliojo plano, patvirtinto Marijampolės savivaldybės tarybos 2012 m. spalio 29 d. sprendimu Nr. 1-678 „Dėl žemės sklypo Marijampolės savivaldybės Šunskų seniūnijos Mokolų kaime suformavimo detaliojo plano patvirtinimo“, koregavimo, finansavimo ir planavimo tikslų“ pakeitimo” Nr. DV-847

- Marijampolės savivaldybės Tarybos 2024 m. kovo 25 d. sprendimas Nr. 1-90 „Dėl Marijampolės savivaldybės seniūnijų aptarnaujamų teritorijų ribų nustatymo ir Marijampolės savivaldybės Mokolų bei Patašinės seniūnijų steigimo“ ;

- Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti;

- VĮ Registrų centro nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašais;

- UAB „Narma“ 2022-11 paruošta topografinė nuotrauka;

- Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, patvirtintu 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166;

- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 (2024 m. gegužės 15 d. nutarimo Nr. 353 redakcija);

- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 (2024 m. balandžio 4 d. įsakymo Nr. D1-111 redakcija);

- Teritorijų planavimo normomis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-7 (2015m. lapkričio 16 d. įsakymo Nr. D1-826 redakcija);

- Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacija, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-1009 (2023m. lapkričio 3 d. įsakymo Nr. D1-362 redakcija);

- Lietuvos Respublikos Elektros energetikos įstatymu, patvirtintu 2000 m. liepos 20 d. Nr. VIII-1881;

- Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312;

- Taip pat kitais Lietuvos Respublikos įstatymais, Vyriausybės nutarimais, taisyklėmis ir kitais teritorijų planavimą reglamentuojančiais norminiais dokumentais.

Teritorijų planavimo sąlygos detaliam planui rengti:

- Marijampolės savivaldybės administracijos 2024-03-06 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG318857;

- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2024-03-12 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG319372;

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2024-02-26 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG317300;

- UAB „Sūduvos vandenys“ 2024-02-27 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG317361;

- AB Telia Lietuva, 2024-02-28 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG317575;

- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2024-02-29 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG317941;

- AB Via Lietuva“ 2024-03-05 teritorijų planavimo sąlygos Nr.REG318599.

	2310-00-DP.AR	Data	Lapas	Lapų	Laida
		2025	2	14	0

2. Bendra informacija

Rengiant detaliojo plano keitimą vadovautasi atitinkamų institucijų pateiktomis teritorijų planavimo sąlygomis, planavimo darbų programa bei patvirtintais teritorijų planavimo dokumentais, pagal Marijampolės savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygose pateiktą sąrašą.

Atsižvelgiant į planuojamą teritoriją ir jai taikomas planavimo dokumentų nuostatas, planavimo tikslus ir uždavinius, keičiant planuojamoje teritorijoje galiojančio detaliojo plano sprendinius, įvertinus gautas planavimo sąlygas, Marijampolės savivaldybės teritorijos bendrąjį planą ir kitus planuojamoje teritorijoje galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, nustatomos planuojamos teritorijos vystymo kryptys – detalizuojant Marijampolės savivaldybės teritorijos bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai, suplanuojamas optimalus planuojamos teritorijos inžinerinių komunikacijų koridorių tinklas, nurodomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, suformuojama optimali urbanistinė struktūra.

TPD numeris: K-VT-18-24-34

Planavimo dokumento pavadinimas: Detaliojo plano, patvirtinto Marijampolės savivaldybės tarybos 2012 m. spalio 29 d. Sprendimu Nr. 1-678 „Dėl žemės sklypo Marijampolės savivaldybės Šunskų seniūnijos Mokolų kaime suformavimo detaliojo plano patvirtinimo“ koregavimas.

Planavimo dokumento uždaviniai: 1) detalizuoti Marijampolės savivaldybės teritorijos bendrajame plane nustatytus teritorijų naudojimo privalomuosius reikalavimus; 2) suplanuoti optimalų planuojamos teritorijos inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą; 3) pagal poreikį nustatyti servitutų zonas; 4) derinti fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių ir Savivaldybės interesus dėl teritorijos naudojimo ir veiklos plėtojimo teritorijoje sąlygų; 5) patikslinti esamus ir nustatyti galimus užstatymo reglamentus.

Planavimo tikslas - suformuoti laisvos valstybinės žemės sklypą, numatant jį prijungti prie esamų žemės sklypų bei sujungti ir (ar) pakeisti žemės sklypų kadastro Nr. 5157/0002:451, 5157/0002:325 ir 5157/0002:72, esančių Marijampolės sav., Mokolų sen., Mokolų k., Verslų g. 1, Verslų g. 3, Metalų g. 14, ribas bei žemės naudojimo būdus, nustatyti teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentus. Vadovaujantis Marijampolės savivaldybės Tarybos 2024-03-25 sprendimu Nr. 1-90 „Dėl Marijampolės savivaldybės seniūnijų aptarnaujamų teritorijų ribų nustatymo ir Marijampolės savivaldybės Mokolų bei Patašinės seniūnijų steigimo“, Šunskų seniūnija buvo panaikinta. Tokiu būdu planuojamų sklypų adresas iš pasikeitė iš Šunskų seniūnijos į Mokolų seniūniją.

Detaliojo plano organizatorius: Marijampolės savivaldybės administracijos direktorius, J. Basanavičiaus a. 1, LT-68307 Marijampolė, tel. (8 343) 90050, el.p. aid@marijampole.lt.

Planavimo iniciatorius: UAB „Stevila turtas“ įm. k. 304271258, el.p. stevila@stevila.lt

Detaliojo plano rengėjas: UAB “Ugira”, Jono Dailidės g.10 g., Marijampolė, tel. +370 686 52808, el. paštas: info@ugira.lt

Detaliojo plano sprendinių viešinimas vyksta bendrąja tvarka, derinimas – nustatyta tvarka kompleksiskai Teritorijų planavimo komisijoje.

 8-343-52201	2310-00-DP.AR	Data	Lapas	Lapų	Laida
		2025	3	14	0

Planavimo darbų programos tikslas – informuoti visuomenę apie detaliojo plano tikslus ir numatomą statybą šiuose sklypuose, viešai su visuomene apsvarstyti detalų planą ir siūlyti tvirtinti. Nustatyti planavimo terminai 2024 vasaris – 2026 vasaris.

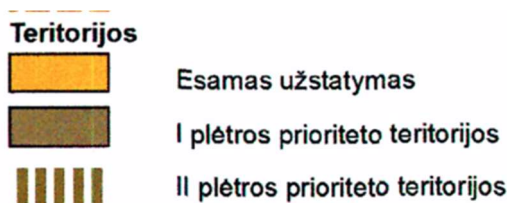
3. Esamos būklės įvertinimas

Esamos būklės įvertinimas buvo atliktas atskiru etapu (žiūr. „Esamos būklės analizės aiškinamasis raštas“ ir „Esamos būklės brėžinys“)

3.1 Atitikimas Marijampolės savivaldybės bendrojo plano sprendiniams



Ištrauka iš Marijampolės savivaldybės teritorijos bendrojo plano



Bendrojo plano sutartiniai žymėjimai

Marijampolės savivaldybės bendrajame plane planuojama teritorija nurodyta kaip esamo užstatymo teritorija. Kiti reglamentai- sklypo naudojimo būdas, užstatymo intensyvumas, užstatymo tankis, aukštingumas ir k.t.- nenurodyti. Greta yra numatytos I ir II plėtos prioriteto teritorijos. Esamoje užstatytoje teritorijoje vyrauja pramonės ir sandėliavimo paskirties sklypai su atitinkamos paskirties pastatais juose. Bendrojo plano aiškinamajame rašte pažymėta, kad šiose teritorijose prioritetas teikiamas jau naudojamų plotų racionalesniam naudojimui ir konversijai, pavyzdžiui užstatymo sutankinimui. Kol neparengti miestų ar miestelių teritorijų ar jų dalių BP ir kaimų (kuriuose numatytos plėtos teritorijos) DP ar teritorijų plėtos urbanistiniai pasiūlymai, gali būti rengiami detalieji planai pavieniams užstatytų teritorijų papildymams, išanalizavus aplinkines teritorijas ne mažesnes kaip vienas kvartalas, ir nustačius ar rengiamų DP sprendiniai neturės neigiamos įtakos kompleksinei būsimos urbanistinės struktūros plėtrai ir kokybei.

Esamos situacijos analizė parodė, kad rengiamo detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos kompleksinei būsimos urbanistinės struktūros plėtrai ir kokybei. Rengiamo detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Marijampolės savivaldybės Bendrojo plano sprendiniams.

 8-343-52201	2310-00-DP.AR	Data	Lapas	Lapų	Laida
		2025	4	14	0

4. Sprendiniai

Teritorijos plotas: ~3 ha;

Planuojama teritorija apima žemės sklypus: Verslų g. 1, Verslų g. 3, Metalų g. 14 bei šioje teritorijoje įsiterpusį (nesuformuotą) sklypą.

Teritorija pietinėje pusėje ribojasi su Verslų (D kategorijos) gatve, rytinėje pusėje su Metalų gatve (rajoninės reikšmės keliu Nr. 2607 Mokolai-Šunskai-Tursučiai) ir Metalų g. 12 pramonės ir sandėliavimo paskirties sklypu, šiaurinėje pusėje su Metalų g. 16 ir Metalų g. 18 žemės ūkio paskirties sklypais, vakarinėje pusėje ribojasi su Verslų g. 9 pramonės ir sandėliavimo paskirties sklypu.

Planuojama teritorija yra urbanizuotoje pramoninėje teritorijos dalyje, intensyvaus užstatymo zonoje. Sklypuose yra gamybiniai pastatai, kuriuose vyksta metalo apdirbimo šaltu būdu (tekimas, frezavimas ir pan.) procesai.

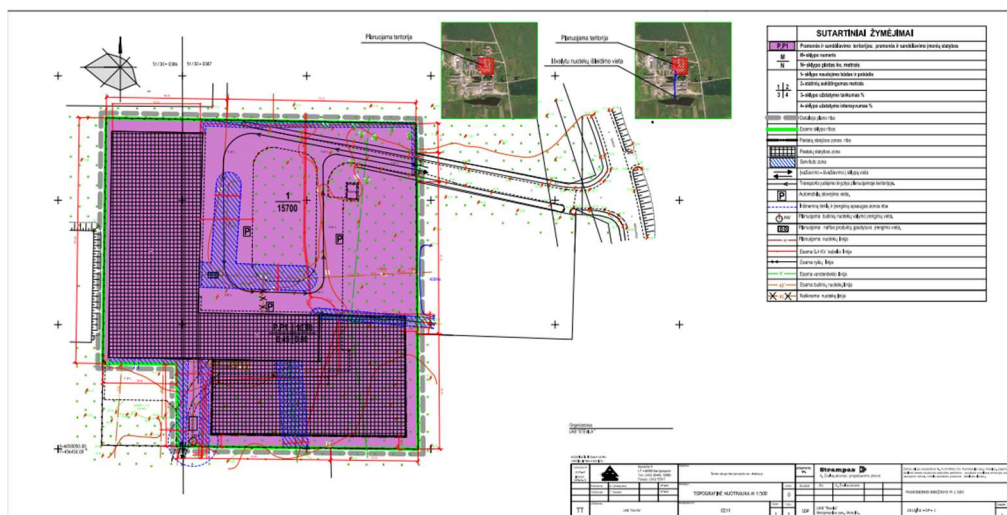
Planuojama teritorija į gamtinio karkaso ir atskirųjų želdynų plotus nepatenka, sklype nėra kultūros paveldo objektų ir į saugomas teritorijas nepatenka.

Į planuojamą teritoriją įvažiuojama/išvažiuojama iš/į Metalų ir Verslų gatvių.

Sklypo reljefas lygus, altitudės svyruoja apytiksliai tarp 76,40 ir 77,30 virš jūros lygio. Esamų pastatų aukštis svyruoja nuo 5,00 iki 8,50 metrų, numatomas- iki 14 m.

Planuojamoje teritorijoje yra vietiniai vandentiekio, buitinių nuotekų, lietaus surinkimo, šilumos, elektros tinklai, vandentiekio gręžinys su vandenvietės apsaugine zona. Pastatai prijungti prie šių esamų komunikacijų. Esant didesniai elektros suvartojimo poreikiui, greta sklypo yra transformatorinė, Marijampolės miesto savivaldybėje yra konteinerinė atliekų surinkimo sistema. Buitinės atliekos surenkamos ir išvežamos į Marijampolės sąvartyną.

Detalioju planu koreguojamas Marijampolės savivaldybės tarybos 2012 m. spalio 29 d. Sprendimu Nr. 1-678 „Dėl žemės sklypo Marijampolės savivaldybės Šunskų seniūnijos Mokolų kaime suformavimo detaliojo plano patvirtinimo“ patvirtintas detalusis planas.



4.1 Sklypų ribos

Šiuo metu planuojamoje teritorijoje yra trys suformuoti sklypai- Metalų g. 14 (Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos), Verslų g. 3 (Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos) ir Verslų g. 1 (Žemės ūkio paskirties). Greta yra laisvos valstybinės žemės Šiuo metu dirba gamybiniai pastatai ir administracija ir yra pakankamas parkavimas.

Detalioju planu sujungiami trys sklypai, keičiamas sujungto žemės sklypo naudojimo būdas į pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Taip pat suformuojamas naujas sklypas

 8-343-52201	2310-00-DP.AR	Data	Lapas	Lapų	Laida
		2025	5	14	0

nesuformuoto valstybinės žemės sklypo sąskaita. Jam irgi nustatoma pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos paskirtis. Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja patvirtintiems aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentui. Tokiu būdu šiame kvartale suformuojami du sklypai, kurie sujungiami į vieną.

Vadovaujantis Respublikos Vyriausybės 1999-03-09 nutarimo Nr. 260 „Dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių patvirtinimo“ 80 p., buvo informuoti gretimų sklypų savininkai ir naudotojai apie galimybę įsigyti suformuotą sklypą. Visi gretimų sklypų savininkai/naudotojai atsisakė (atsisakymas pridedamas priede), išskyrus planavimo iniciatorių UAB „Stevila turtas“, todėl suformuotas sklypas, vadovaujantis to paties LRV Nutarimo 83 p.parduodamas ar išnuomojamas įsiterpęs žemės sklypas per 6 mėnesius nuo sutarties sudarymo sujungiamas su pagrindiniu žemės sklypu į vieną pirkėjo ar nuomininko lėšomis.

Ištrauka iš REGIA



4.2. Suformuotų sklypų reglamentai

Sklypo Nr. 1. , (pagrindinio sklypo), suformuoto iš trijų esamų sklypų, privalomieji teritorijos naudojimo reikalavimai

Sklypo plotas: 2,9457 ha.

Pastatų aukštis ir atstumai nuo sklypo ribos – galimybė iki 14m nuo statinių statybos zonos žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastatų stogo kraigo ar jų konstrukcijos aukščiausio taško. Atstumas nuo gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių iki Sklypo ribos turi būti nustatomas pagal STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“. 7 priedo reikalavimus. Aukštesniems kaip 8,5 m statiniams, statomiems 3 m ir didesniu atstumu nuo Sklypo ribos, šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki Sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo (kai besiribojančio žemės sklypo naudojimo būdas yra pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija) savininko ar valstybinės žemės valdytojo rašytinį sutikimą.

Esamas užstatymas ir sklypai , susiformavę seniai, todėl esamų pastatų atstumai iki sklypo ribų mažesni už 3 metrus. Numatoma užstatymo zona yra toliau, negu 3 m nuo sklypo ribos.

	2310-00-DP.AR	Data	Lapas	Lapų	Laida
		2025	6	14	0

Teritorijos naudojimo tipas - PER – pramonės ir sandėliavimo teritorija.

Sklypo paskirtis - kita.

Naudojimo būdas - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

Užstatymo tankis – 46,3 %.

Užstatymo intensyvumas – 0,37.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių plotas - 10% - remiantis. Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo (LR aplinkos ministro įsakymas Nr. D1-694, 2007-12-21) priedu. Planuojamoje teritorijoje saugotinų želdinių nėra.

Sklypo užstatymo tankio ir intensyvumo skaičiavimai:

- Užstatymo tankis

Pastatų užimtas plotas- 13638 m²

Sklypo plotas- 29457 m²

Užstatymo tankis- $(13638/29457) \times 100\% = 46,3\%$

- Užstatymo intensyvumas

Pastatų bendras plotas- 10995 m²

Sklypo plotas- 29457 m²

Užstatymo intensyvumas- $10995/29457 = 0,37$

- Užstatymo tūrio tankis

Pastatų tūris- 73345 m³

Sklypo plotas- 29457 m²

Užstatymo tūrio tankis- $73345/29457 = 2,5$

Užstatymo reglamentai nevirsija Lietuvos respublikos Aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymo Nr. D1-7 Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ lentelėje Nr. 3 nurodytų verčių.

Į suformuotą sklypą yra esami įvažiavimai iš Metalų ir Verslų gatvių.

Sklype nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- 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)
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
- Kelių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius antrasis skirsnis)
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)

Įsiterpusio sklypo Nr. 2. , suformuoto iš laisvos valstybinės žemės, privalomieji teritorijos naudojimo reikalavimai

Sklypo plotas: 0,1165 ha.

Pastatų aukštis ir atstumai nuo sklypo ribos– galimybė iki 8,5m nuo statinių statybos zonos žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastatų stogo kraigo ar jų konstrukcijos aukščiausio taško.

 8-343-52201	2310-00-DP.AR	Data	Lapas	Lapų	Laida
		2025	7	14	0

Atstumas nuo gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių iki Sklypo ribos turi būti nustatomas pagal STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“. 7 priedo reikalavimus. Aukštesniems kaip 8,5 m statiniams, statomiems 3 m ir didesniu atstumu nuo Sklypo ribos, šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki Sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo (kai besiribojančio žemės sklypo naudojimo būdas yra pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija) savininko ar valstybinės žemės valdytojo rašytinį sutikimą.

Numatoma užstatymo zona yra toliau, negu 3 m nuo sklypo ribos.

Teritorijos naudojimo tipas - PER – pramonės ir sandėliavimo teritorija.

Sklypo paskirtis - kita.

Naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

Užstatymo tankis – 26 %.

Užstatymo intensyvumas – 0,24.

Užstatymo tūrio tankis- 2,23.

Sklypo užstatymo tankio ir intensyvumo skaičiavimai:

- Užstatymo tankis

Pastatų užimtas plotas- 305 m²

Sklypo plotas- 1165 m²

Užstatymo tankis- $(305/1165) \times 100\% = 26\%$

- Užstatymo intensyvumas

Pastatų bendras plotas- 280 m²

Sklypo plotas- 1165 m²

Užstatymo intensyvumas- $280/1165 = 0,24$

- Užstatymo tūrio tankis

Pastatų tūris- 2600 m³

Sklypo plotas- 1165 m²

Užstatymo tūrio tankis- $2600/1165 = 2,23$

Užstatymo reglamentai nevirsija Lietuvos respublikos Aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymo Nr. D1-7 Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ lentelėje Nr. 3 nurodytų verčių.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių plotas - 10% - remiantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas (patv. LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694, 2007-12-21) priedu. Planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra.

Sklype nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- 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)
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų plotai nustatomi geodezinių planų rengimo metu.

	2310-00-DP.AR	Data	Lapas	Lapų	Laida
		2025	8	14	0

TPD sprendiniai neprieštarauja aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, įstatymams ir kitiems teisės aktams, tarp jų statybos techninių reglamentų reikalavimams, darantiems įtaką detaliojo plano sprendiniams.

Į suformuotą sklypą numatomas įvažiavimas iš Verslų gatvės.

Sklypo Nr. 3. , suformuoto iš sujungtų sklypų Nr. 1 ir Nr. 2, privalomieji teritorijos naudojimo reikalavimai

Sklypo plotas: 3,0622 ha.

Pastatų aukštis ir atstumai iki sklypo ribų – galimybė iki 14m nuo statinių statybos zonos žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastatų stogo kraigo ar jų konstrukcijos aukščiausio taško. Atstumas nuo gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių iki Sklypo ribos turi būti nustatomas pagal STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“. 7 priedo reikalavimus. Aukštesniems kaip 8,5 m statiniams, statomiems 3 m ir didesniu atstumu nuo Sklypo ribos, šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki Sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo (kai besiribojančio žemės sklypo naudojimo būdas yra pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija) savininko ar valstybinės žemės valdytojo rašytinį sutikimą.

Esamas užstatymas ir sklypai , susiformavę seniai, todėl esamų pastatų atstumai iki sklypo ribų mažesni už 3 metrus. Numatoma užstatymo zona yra toliau, negu 3 m nuo sklypo ribos.

Teritorijos naudojimo tipas - PER – pramonės ir sandėliavimo teritorija.

Sklypo paskirtis - kita.

Naudojimo būdas - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

Užstatymo tankis –47,3 %.

Užstatymo intensyvumas – 0,56

Sklypo užstatymo tankio ir intensyvumo skaičiavimai:

- Užstatymo tankis

Pastatų užimtas plotas- 13943 m² (esamas užstatymo plotas- 7526 m², numatomas užstatomas plotas- 6417 m²)

Sklypo plotas- 30622 m²

Užstatymo tankis- $(13943/30622) \times 100\% = 47,3\%$

- Užstatymo intensyvumas

Pastatų bendras plotas- 17224 m² (esamas pastatų bendras plotas- 6229 m², numatomas plotas- 10995m²)

Sklypo plotas- 30622 m²

Užstatymo intensyvumas- $17224/30622 = 0,56$

- Užstatymo tūrio tankis

Pastatų tūris- 75930 m³ (esamas tūris- 38560 m³, numatomas tūris- 37370 m³)

Sklypo plotas- 30622 m²

Užstatymo tūrio tankis- $75930/30622 = 2,48$

Užstatymo reglamentai nevirsija Lietuvos respublikos Aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymo Nr. D1-7 Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ lentelėje Nr. 3 nurodytų verčių.

 8-343-52201	2310-00-DP.AR	Data	Lapas	Lapų	Laida
		2025	9	14	0

Priklausomųjų želdynų ir želdinių plotas - 10% - remiantis. Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo (LR aplinkos ministro įsakymas Nr. D1-694, 2007-12-21) priedu. Planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra.

Į suformuotą sklypą yra esami įvažiavimai iš Metalų ir Verslų gatvių.

Sklype nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- 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)
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
- Kelių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius antrasis skirsnis)
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)

4.3. Planuojama ūkinė veikla, sanitarinės apsaugos zonos

Šiuo metu sklype gamybinuose pastatuose vyksta gamyba-atliekami metalo apdirbimo šaltuoju būdu darbai- CNC frezavimas, CNC tekinimas, detalių surinkimas. Jokių karštų ir taršių procesų nevyksta. Tokia pat veikla vyks ir numatomuose statiniuose. Dalis pastatų bus kirta produkcijos sandėliavimui.

Formuojamajame sklype Nr. 3 naujai numatomų statinių užimtas plotas- 6417 m². Vadovaujantis Lietuvos respublikos Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priedo 11.18 punktu SPAV atlikti nereikia, nes objektas užima mažesnę, negu 1 ha plotą

4.4. Architektūriniai, urbanistiniai sprendiniai, statinių klasifikacija

Pramonės ir sandėliavimo zonoje skatinamas pramonės ir aptarnavimo infrastruktūros objektų steigimas, išlaikant teritorijos užstatymo morfologiją (pi, K) ir būtina numatyti normuojamą priklausomų želdynų kiekį. Pramoniniame ir sandėliavimo sklype Nr.1 yra keletas pastatų skirtų metalo gaminių gamybai, fasavimui ir logistikai. Pastatai numatomas 1-3 aukštų, įvažiavimas tikslinamas techninio darbo projekto metu. Sklype Nr. 2 yra vietiniai valymo įrenginiai, jie išlieka. Statinių architektūriniai sprendiniai būdingi pramonės pastatams-lauko sienos daugiasluoksnių sieninių plokščių, stogai dvišlaičiai, prilydoma stogo danga. Savo architektūrine išvaizda skirsis numatomas projektuoti administracinis pastatas.

Pagal STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“ 1 priedo 5.1 punktą suformuotame sklype bus statomas administracinis pastatas, skirtas komercinei (gamybinei) veiklai administruoti, pagal 7.1 punktą bus statomi Gamybos ir pramonės pastatai, pagal 7.3 punktą- Sandėliavimo paskirties pastatai.

Pagal STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“ 4 priedo 3.1 punktą, dalis pastatų gali būti priskiriami ypatingų statinių kategorijai

4.5. Susisiekimas:

Įvažiavimai į planuojamą teritoriją numatyti iš Metalų ir Verslų gatvių.

4.6. Želdiniai:

 8-343-52201	2310-00-DP.AR	Data	Lapas	Lapų	Laida
		2025	10	14	0

Priklausomųjų želdynų norma žemės sklype mažiausiai 10%. Tai yra privalomasis reikalavimas. Saugotinių medžių sklypuose nėra.

4.7. Gaisrinė sauga:

Rengiant teritorijų planavimo dokumentus atsižvelgiama į:

- vandentiekio tinklų ir įrenginių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymą;
- kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymą;
- gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimą;

Gaisro gesinimo ir gelbėjimo darbai

Privažiuoti prie pastatų bus naudojamos sklype esančios eismo zonos ir aikštės. Gaisrinei technikai skirti privažiavimo keliai prie pastatų ir vandens paėmimo vietų bus įrengiami pagal teisės aktų reikalavimus. Tarp pastatų ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti, nenumatoma sodinti medžių ar statyti kitų kliūčių.

Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas

Atstumai tarp pastatų turi atitikti aktualios redakcijos reikalavimų „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus įsakymas Nr. 1-338) nuostatas. Sprendžiant gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimą, vertinami planuojamoje teritorijoje esantys pastatai, numatomos statinių statybos zonos.

Bendruoju atveju detalūs gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimo sprendiniai turi būti nagrinėjami techninio projekto studijoje.

Negalint užkrinti saugius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų lauko sienų, būna numatyti prevencinės priemonės, pvz. priešgaisrinės sienos. Šis apribojimas galioja ir esamų, eksploatuojamų pastatų ir statinių rekonstravimo atvejais.

Atstumas iki artimiausios valstybinės priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (PGT)

Artimiausia PGT yra Stoties g. 59, Marijampolėje, nutolusi apie 4,5 km. atstumu nuo planuojamos teritorijos. (atstumą matuojant gaisrinei technikai privažiuoti pritaikytais keliais).

Lauko gaisrinio vandentiekio vandens telkiniai gaisrui gesinti.

Teritorijoje yra dvi priešgaisrinės kūdros, pritaikytos vandens paėmimui. Lauko gaisro gesinimui bus naudojami esami bei ateityje rengiamų techninių projektų studijoje, pagal poreikį suprojektuoti gaisriniai hidrantai.

4.8. Kietųjų atliekų tvarkymas:

Marijampolės savivaldybėje yra konteinerinė rūšiuojamų atliekų surinkimo sistema. Tai palankiausia sistema, surenkamos atliekos vežamos į šiuolaikišką Marijampolės sąvartyną. Atliekos tvarkomos vadovaujantis Marijampolės savivaldybės Tarybos 2016-12-19 sprendimu Nr. 1-306 patvirtintomis Marijampolės savivaldybės atliekų tvarkymo taisyklėmis. Vykdam statybos darbus statytojas privalo vadovautis aktualios redakcijos LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-637 patvirtintomis taisyklėmis „Statybinių atliekų tvarkymo taisyklės”.

 8-343-52201	2310-00-DP.AR	Data	Lapas	Lapų	Laida
		2025	11	14	0

4.9. Inžinerinė infrastruktūra:

4.9.1. Elektros tiekimas:

Elektros pasijungimas esamas ir pakankamas. Esant didesniui poreikiui gauti iš AB ESO technines prisijungimo sąlygas.

4.9.2. Vandens tiekimas:

Poreikiui patenkinti yra prisijungimas prie vietinių tinklų. Planuojamoje teritorijoje nėra Marijampolės savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirtinto Marijampolės savivaldybės tarybos 2009 m. gruodžio 21 d. sprendimu Nr. 1-1020, keitimas, T00087625, 2022-04-27 sprendinių.

4.9.3. Šilumos tiekimas:

Šilumos tiekimas- vietinis.

4.9.4. Buitinių ir lietaus nuotekų šalinimas:

Surenkamos į vietinius valymo įrenginius. Planuojamoje teritorijoje nėra Marijampolės savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirtinto Marijampolės savivaldybės tarybos 2009 m. gruodžio 21 d. sprendimu Nr. 1-1020, keitimas, T00087625, 2022-04-27 sprendinių.

4.9.5. Melioracijos įrenginiai:

Užsakovas įsipareigoja saugoti valstybinius melioracinius įrenginius ir sistemas, pažeidus jas privalo atstatyti.

4.9.6. Automobilių statymas:

Konkretus automobilių statymo vietų skaičius sklype bus nustatomas techninio projekto (TD) rengimo metu, priklausomai nuo numatomų projektuoti pastatų ploto ir paskirties.

4.10. Teritorijos apsaugos svarbiausios kryptys, visuomenės sveikatos rizikos įvertinimas:

Sujungus sklypus, detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio oro kokybei, dirvožemiui, paviršiniams, požeminiams vandenims, visuomenės sveikatai neturės. Fizikinė tarša – triukšmas, vibracija, jonizuojančioji ir nejonizuojančioji spinduliuotė papildomai nenumatomi. Nuotekos jungiamos prie vietinių tinklų. Kokybiškas vanduo tiekiamas taip pat iš vietinio gręžinio. Automobilių srautai nežymiai padidės, nes numatoma gamybinių pastatų plėtra. Sujungiant sklypus numatomas tik teigiamas poveikis kraštovaizdžiui – bus sutvarkyta aplinka, pastatai bus sujungti į vieningą kompleksą, sutvarkyti žali plotai bei prieigos.

Detaliojo plano sprendiniai nenumato papildomų apribojimų gretimuose žemės sklypuose. Ūkinė veikla planuojamoje teritorijoje reguliuojama Aplinkos apsaugos įstatymais ir higienos normomis. Statinių statyba neturės neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms, turės ilgalaikį teigiamą poveikį estetiniam vaizdai.

Šiuo detalioju planu tik apjungiamos teritorijos, tikslinamas naudojimo būdas, pagal dabar naudojamą.

Saugi asmenų gyvenamoji aplinka užtikrinama šiomis priemonėmis:

- jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės, triukšmo, vibracijos, kitų kenksmingų fizikinių veiksnių ribojimas;
- sveikatai kenksmingų atliekų likvidavimas;
- teritorijos apželdinimas alergijos nesukeliančia ir toksinio poveikio sveikatai neturinčia augalija;
- tinkamų higienos sąlygų ir režimo teritorijoje (bus numatyta darbuotojų poilsio aikštelė) bei pastatuose sudarymas;

 8-343-52201	2310-00-DP.AR	Data	Lapas	Lapų	Laida
		2025	12	14	0

- natūralus ir dirbtinis patalpų ir teritorijų apšvietimas;
- patalpų tinkamas mikroklimatas ir grynas oras.

Triukšmo padidėjimas teritorijoje galimas tik statybos (rekonstravimo) metu, nuo veikiančių mechanizmų ir automobilių eksploatacijos metu. Poveikis aplinkai ir trečiųjų asmenų interesams nenumatomas. Statybos (rekonstravimo) metu teritorija aptveriamas nuo pašalinių, kad neįvyktų nelaimingų atsitikimų. Darbai rekomenduojami vykdyti darbo dienomis 8-17 val., triukšmo lygis neturi viršyti HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties patalpose ir jų aplinkoje“. Rengiant statinių TDP, vadovautis Statybos techniniais reglamentais ir higienos normomis. Statybai ir apdailai naudojamos medžiagos turi turėti LR Sveikatos apsaugos ministerijos išduotus atitikties sertifikatus.

Triukšmo šaltiniai šiame sklype:

- šildymo, vėdinimo ir kondicionavimo išoriniai blokai, kurie bus montuojami ant stogo;
- autotransportas, darbo metu;
- gaminių išvežimas, žaliavų atvežimas.

Esamas triukšmo lygis nuo kelio yra didesnis negu nuo planuojamos veiklos. Planuojamas triukšmo lygis ties sklypo ribomis neviršija 45 dBA ir atitinka gyvenamosios aplinkos ribinę triukšmo vertę nakties metu.

Pastatuose numatoma netarši gamyba (šaltas metalo apdorojimas), todėl oro tarša neviršys ribinių verčių.

Automobilių parkavimo aikštelių taršalai bus nuvedami į projektuojamą valymo įrenginį su naftos gaudykle.

Nuo automobilių parkavimo aikštelių iki artimiausių gyvenamųjų namų pietų kryptimi yra apie 300 m. Aikštelės dydis numatomas priklausomai nuo pastatų ploto, nuo jos išlaikomi minimalūs atstumai. Aikštelėje taip pat numatoma stovėjimo vieta automobiliui kurio savininkas turi negalią bei elektros įkrovimo vietos automobiliams (tai nurodoma techninio darbo projekto metu). Sklype turi būti įrengti dviračių stovėjimo vieta su laikikliais.

Rengiant techninius darbo projektus (TDP) galima:

- tikslinti įvažiavimo vietą į sklypą;
- numatyti konteinerių pastatymo vietą;
- automobilių parkavimo vietą ir skaičių;
- mažinti atstumus iki sklypo ribos, tik turint gretimo sklypo savininko sutikimą ir atsižvelgiant į numatomų statyti pastatų naudojamų konstrukcijų atsparumą ugniai;
- nurodyti darbuotojų poilsio vietas;

Planuojamoje teritorijoje inžinerinių tinklų apribojimai, jų plotai tikslinami ar nustatomi tik inžinerinius tinklus paklojus ar pertvarkius.

Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja patvirtintiems teritorijų planavimo dokumentams Marijampolės savivaldybės bendrojo planu.

DETALIOJO PLANO DERINIMAS IR TVIRTINIMAS

Prieš teikiant tvirtinti, detaliojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai turi būti nustatyta tvarka apsvarstyti su visuomene ir kompleksiskai suderinti Marijampolės nuolatinėje statybos komisijoje. Vėliau patikrinti valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančioje institucijoje – VTPSI. Tikrinimo rezultatas yra patikrinimo aktas. Gavus patikrinimo aktą su išvada „pritariama teikimui tvirtinti“ galima detalų planą tvirtinti Marijampolės savivaldybės administracijoje.

	2310-00-DP.AR	Data	Lapas	Lapų	Laida
		2025	13	14	0

Ginčus, kilusius tarp planavimo sąlygas išdavusių institucijų ir/ar planavimo organizatoriaus, taip pat derinimo ir svarstymo procedūros metu kilusius ginčus nagrinėja ir sprendimus priima teritorijų planavimo valstybinę priežiūrą atliekančios institucijos.

Projekto vadovas

Laimanas Masilionis

 8-343-52201	2310-00-DP.AR	Data	Lapas	Lapų	Laida
		2025	14	14	0