

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Šioje versijoje Nr. 39271121 pagal institucijų pateiktas pastabas, patikslinama:

- Patikslintas aukštingumas. Keičiamame detaliajame plane buvo patvirtintas 12 metrų, jis išlieka;
- Servitutų žymėjimas paryškintas;
- Papildyta informacija apie sandėliavimo statinius sklype numatant (UT) -15 procentų, tai sudaro mažiau nei 1ha statiniais užstatomo ploto, (UI) – 0,45;
- Papildoma informacija - naikinamas SAZ, kadangi asfaltbetonio bazė išmontuota. TDP metu galima mažinti S2 servitutą, atsižvelgiant į užstatymą.

DETALIOJO PLANO KEITIMO RENGIMO PAGRINDAS:

- Marijampolės savivaldybės tarybos 2008 m. birželio 30 d. sprendimu Nr. 1-430 „Dėl dviejų žemės sklypų Puskelnių kaime suformavimo detaliojo plano patvirtinimo“, keitimo detaliojo plano planavimo darbų programa

- Marijampolės savivaldybės mero 2024 m. spalio 14 d. potvarkiu Nr. MV-800 „Dėl detaliojo plano, patvirtinto Marijampolės savivaldybės tarybos 2008 m. birželio 30 d. sprendimu Nr. 1-430 „Dėl dviejų žemės sklypų Puskelnių kaime suformavimo detaliojo plano patvirtinimo“, keitimo pradžios, finansavimo ir planavimo tikslų“

- LR aplinkos ministro 2008 m. gegužės 30 d. įsakymu Nr. D1 – 294 „Dėl teritorijų planavimo sąlygų išdavimo ir šių dokumentų derinimo Aplinkos ministerijoje bei jai pavaldžiose ir reguliavimo sričiai priskirtose įstaigose tvarkos aprašo patvirtinimo“;

- Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti;
- VĮ Registrų centro nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašais;
- UAB „Metrum Lt“ paruošta topografinė nuotrauka 2024-07;
- 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 (2013 m. gruodžio 18 d. nutarimo Nr. 1267 redakcija);

- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8;

- 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;

- Teritorijų planavimo normomis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-7;
- Urbanizuotų teritorijų susisiekimo sistemų planavimo normomis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2015 m. vasario 12 d. įsakymu Nr. D1-110;
- Lietuvos Respublikos Elektros energetikos įstatymu, patvirtintu 2000 m. liepos 20 d. Nr. VIII-1881;
- LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93 Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo, LR Energetikos ministro 2012-11-23 įsakymas Nr. 1-228 Dėl dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklių patvirtinimo);
- LR energetikos ministro 2012-11-23 įsakymu Nr. 1-127 Dėl elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių prijungimo prie elektros tinklų tvarkos aprašo patvirtinimo;
- Vadovaujantis Lietuvos higienos norma HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz – 300 GHz dažnių juostose“, patvirtinta Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. kovo 2 d. įsakymu Nr. V-199 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje“;
- Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz radijo dažnių juostoje“ patvirtinimo“, įvertinti šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų galimą neigiamą poveikį planuojamiems objektams;
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1073 „Dėl Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo patvirtinimo“;
- LR aplinkos ministro 2024 m. birželio 17 d. įsakymas Nr. D1-199 „Dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“;
- Taikyti Gamtinio karkaso nuostatus, patvirtintus Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymo Nr. D1-96 "Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo";
- Statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus reikalavimus;
- LR Ryšių reguliavimo tarnybos patvirtintomis taisyklėmis „Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklės“;
- 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;

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

TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGOS DETALIOJO PLANO KEITIMUI RENGTI:

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2024-12-09 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG27222208;
- Telia Lietuva, AB 2024-12-10 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG27240109;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2024-12-12 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG27401636;
- Marijampolės savivaldybės administracija 2024-12-10 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG27249808;
- UAB „Sūduvos vandenys“ 2024-12-10 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG27257869;
- AB „Via Lietuva“ 2024-12-17 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG27602580;
- AB „Lietuvos geležinkeliai“ 2024-12-16 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG27528404;
- Aplinkos apsaugos agentūra 2024-12-17 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG27607515;
- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2024-12-20 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG277768655;
- Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos 2024-12-23 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG27922142;

Rengiant detaliojo plano keitimą vadovaujamosi 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, 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 bendruosiuose planuose nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai, suplanuojamas optimalus planuojamos teritorijos inžinerinių komunikacijų koridorių tinklas, nurodomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Planavimo dokumento pavadinimas: Detaliojo plano, patvirtinto Marijampolės savivaldybės tarybos 2008 m. birželio 30 d. sprendimu Nr. 1-430 „Dėl dviejų žemės sklypų Puskelnių kaime suformavimo detaliojo plano patvirtinimo“, keitimas.

Planavimo dokumento tikslai ir uždaviniai:

1. Derinti fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių, savivaldybių ir valstybės interesus dėl teritorijos naudojimo ir veiklos plėtojimo teritorijoje sąlygų;
2. Sudaryti sąlygas privačioms investicijoms, kuriančioms socialinę ir ekonominę gerovę, tinkamos kokybės gyvenimo sąlygas, skatinančioms alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, didinančioms energijos vartojimo efektyvumą;
3. Pakeisti žemės ūkio paskirties, kitų žemės ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdo 0,9226 ha ir 0,8410 ha ploto žemės sklypų, unikalūs Nr. 4400-1671-0492 ir 4400-1761-6083, kadastriniai Nr. 5168/0001:582 ir 5168/0001:591, esančių Marijampolės sav. Sasnavos sen. Puskelnių k., pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir naudojimo būdą į kitą paskirtį, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos naudojimo būdą;
4. Pakeisti kitos paskirties 4,7362 ha žemės sklypo, unikalus Nr. 4400-5670-3081, kadastro Nr. 5168/0001:786, esančio Marijampolės sav. Sasnavos sen. Puskelnių k. Kauno g. 190, naudojimo būdą iš komercinės paskirties objektų teritorijos į pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos;
5. Sujungti šio potvarkio 2.3 ir 2.4 papunkčiuose nurodytus žemės sklypus į vieną žemės sklypą;
6. Nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus.

Detaliojo plano organizatorius: Marijampolės savivaldybės administracija, J. Basanavičiaus a. 1, LT-68307 Marijampolė, el. p. administracija@marijampole.lt.

Planavimo iniciatorius: UAB KRUSZBET Lithuania

Detaliojo plano rengėjas: MB “Valdo archstudija”, Vytauto g. 34A, II aukštas, Marijampolė, tel.+370 686 83370, el. paštas: valdo272@gmail.com.

Planuojamam žemės sklypui taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai: Marijampolės savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Marijampolės savivaldybės tarybos 2017-09-25 sprendimu Nr. 1-230 „Dėl Marijampolės savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“ ir Marijampolės savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas Marijampolės savivaldybės tarybos 2022-04-25 sprendimu Nr. 1-153.

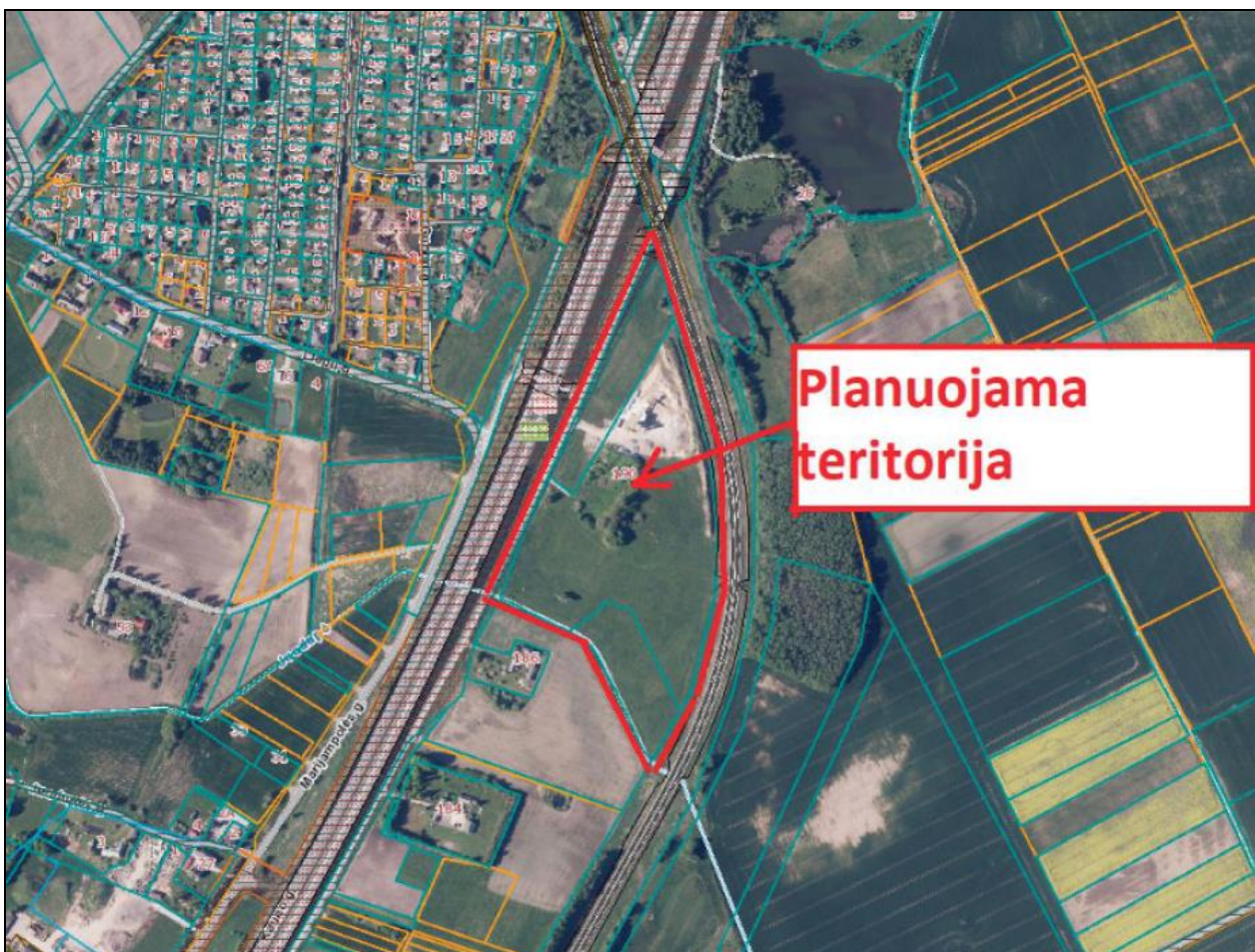
Pagal 1995-12-12 LR teritorijų planavimo įstatymo Nr. I-1120 28 straipsnio 5 dalies reikalavimus, kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas turi būti keičiamas, kai numatomi kompleksinio teritorijų planavimo dokumento sprendiniai neatitinka teritorijos planavimo sąlygų, išduotų rengiant patvirtintą teritorijų planavimo dokumentą, ir reikia kreiptis visų naujų teritorijos

planavimo sąlygų visoje anksčiau suplanuotoje teritorijoje ir (ar) kai visoje anksčiau suplanuotoje teritorijoje numatoma keisti visas galiojančiame kompleksinio teritorijų planavimo dokumente pagal teritorijų planavimo lygmenį nustatytas teritorijos naudojimo privalomąsias nuostatas, privalomuosius reikalavimus arba privalomą teritorijos naudojimo reglamentą.

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

Planavimo darbų programos tikslas – informuoti visuomenę apie detaliojo plano keitimo tikslus ir numatomą statybą šiuose sklypuose, viešai su visuomene apsvarstyti detaliojo plano keitimą ir siūlyti tvirtinti. Nustatyti planavimo terminai 2025 sausis – 2026 lapkritis

Esamos būklės analizė



1 pav. Planuojama teritorija apima 3 žemės sklypus Planuojamos teritorijos plotas – apie ~ 6,4998 ha.

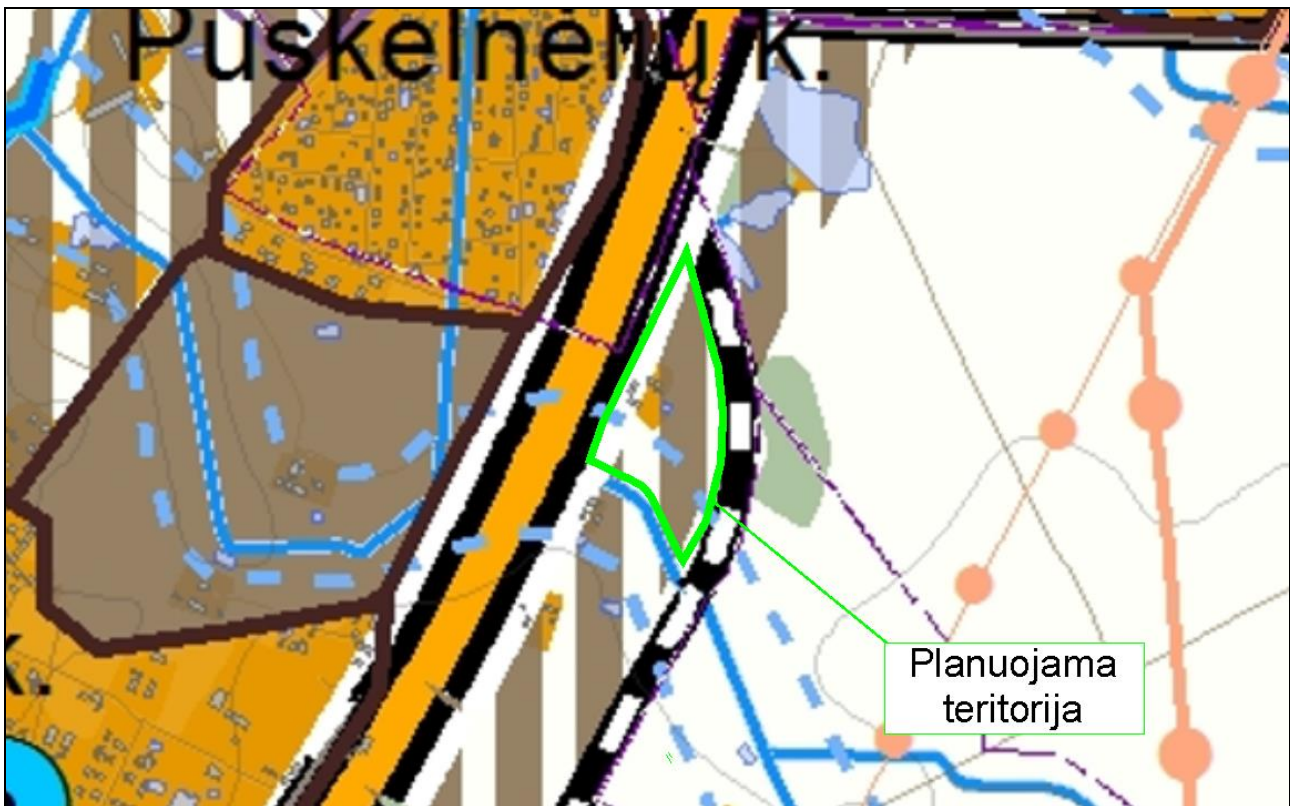
1. Adresas: Marijampolės sav., Sasnavos sen., Puskelnių k., Kauno g. 190, 4,7362 ha, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, pagrindinė naudojimo paskirtis – kita.

2. Adresas: Marijampolės sav., Sasnavos sen., Puskelnių k. Kad. Nr. 5168/0001:582 0,9226 ha, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai, pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio.
3. Marijampolės sav., Sasnavos sen., Puskelnių k. Kad. Nr. 5168/0001:591 0,8410 ha, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai, pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio.

Pietinė šios teritorijos pusė ribojasi su žemės ūkio sklypais, vakarinė sklypo dalis ribojasi su keliu Suvalkai-Marijampolė-Kaunas, rytinė ir šiaurinė dalis ribojasi su geležinkelio linija.

Vadovaujantis Marijampolės savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Planuojamas sklypas, pietinėje, rytinėje sklypo dalyje ribojasi su kitos paskirties, komercinės paskirties objektų teritorijomis, šiaurinėje ir vakarinėje sklypo dalyje su susiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijomis, keliu A5 Kaunas-Marijampolė-Suvalkai. Artimiausias gyvenamasis namas yra už: ~200 metrų. Sklype yra esamas dirbtinis telkinys – kūdra, kuri bus naudojama išoriniam gaisro gesinimui, planuojamų pastatų vidaus gesinimui bus vanduo bus naudojamas iš gręžinio. Sprendiniai bus tikslinami statybos projektų metu, techninio ar darbo projekto etape. Priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba už 6 km, nesant eismo galima atvykti per ~10 min.



2 pav. Ištrauka iš Marijampolės savivaldybės teritorijos bendrojo plano brėžinio

Marijampolės savivaldybės teritorijos bendrajame plane (BP) teritorija pažymėta, kaip II plėtros prioriteto teritorija. Kadangi šiame plane (BP) aukštingumas nenurodytas tai vadovaujamės, keičiamo detaliojo plano sprendiniu, kur buvo patvirtintas aukštingumas 12 metrų.



3 pav. Ištrauka iš Marijampolės savivaldybės teritorijos bendrojo plano gamtinio karkaso ir atskirųjų želdinių brėžinio.

Marijampolės savivaldybės teritorijos bendrajame plane gamtinio kraštovaizdžio ir biologinės įvairovės apsaugos brėžinyje, dalis teritorijos patenka į rajoninės reikšmės migracijos koridorių. Taip pat tai yra stipriai pažeisti (degraduoti), urbanizuoti arba technogenizuoti ekologinės kompensacijos funkcijų pilnai negalintys atlikti sklypai gamtinio karkaso teritorijoje.

Sklypo reljefas lygus, altitudės svyruoja apytiksliai tarp 57,00 ir 59,00 virš jūros lygio. Į planuojamą teritoriją yra atvesti vandentiekio, buitinių nuotekų, lietaus surinkimo tinklai.

SPRENDINIAI

Detaliojo plano, patvirtinto Marijampolės savivaldybės tarybos 2008 m. birželio 30 d. sprendimu Nr. 1-430 „Dėl dviejų žemės sklypų Puskelnių kaime suformavimo detaliojo plano patvirtinimo“, keitimo sprendiniai. Vadovaujantis patvirtinta darbų programa su patvirtintais tikslais ir uždaviniais šiuo detaliuoju planu:

- pakeičiame žemės ūkio paskirties sklypų (Kad. Nr. 5168/0001:582 ir 5168/0001:591) paskirtį į kitą paskirtį, nustatant naudojimo būdą - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos

- pakeičiame kitos paskirties (naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos) sklypo (Kad. Nr. 5168/0001:786) naudojimo būdą į pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
- šiuos 3 sklypus sujungiamo į vieną sklypą ir nustatome teritorijos naudojimo reglamentus:

1. Sklypas

Naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P);

Sklypo dydis: 6,4998 ha;

Aukštingumas: iki 3 aukštų/ iki 12 metrų;

Užstatymo tankumas (UT): <15%

Užstatymo intensyvumas (UI): <0,45;

Užstatymo tipas: laisvo planavimo (lp);

Priklausomųjų želdynų sklype norma yra daugiau nei 10%, priklausomų želdynų norma teritorijoje, kuri yra gamtinio karkaso pažeistoje teritorijoje – 50%, bendra priklausomų želdynų norma visam sklypui yra 15%.

Statinių paskirtis: Vadovaujantis STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“ numatomi tik sandėliavimo paskirties statiniai (7.3), Saugykla, bendro naudojimo sandėlis, specialus sandėlis, kiti pastatai, naudojami produkcijai laikyti bei saugoti, ir kiti pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą (pastatas pagal savo tiesioginę paskirtį naudojamas sandėliuoti).

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų plotai skaičiuojami/tikslinami žemės sklypų rengimo metu, atsižvelgiant į detaliojo plano sprendinius.

Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis);

Geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonos (III skyrius, trečiasis skirsnis);

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

Naikiname - Gamybinių objektų sanitarinę apsaugos zoną (IV skyrius, pirmasis skirsnis), kadangi asfaltbetonio bazė jau panaikinta ir išmontuota (buvo statyta A5 magistralinio kelio rekonstrukcijai);

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis);

Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis);

Servitutas (S1) (203) - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) numatomas - 1090 m²;

Servitutas (S2) (207) - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 40078 m², šį servitutą siūloma mažinti techninio darbo projekto metu, atsižvelgiant į statinių užstatymą, kur nėra esamų antžeminių, požeminių komunikacijų.

***Architektūriniai, urbanistiniai sprendiniai:**

Sklype planuojama statyti sandėliavimo paskirties (7.3) pastatus: bendro naudojimo sandėlius, specializuotus sandėlius, saugyklas bei kitus pastatus, skirtus produkcijai laikyti ir saugoti. Pastatais užimamas plotas neviršins 1ha. Visi pastatai atitiks sandėliavimo paskirties apibrėžimą, kaip nustatyta Statybos techniniame reglamente STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“. Planuojamas logistikos sandėlis skirtas įprastam sausų prekių sandėliavimui, be aplinkos taršos ar poveikio žmonių sveikatai. Veikla nepriskiriama prie taršių ūkinių veiklų, todėl sanitarinės apsaugos zona (SAZ) nėra reikalinga, vadovaujantis Lietuvos higienos norma HN 35:2007 „Sanitarinės apsaugos zonos ribų nustatymo tvarka“. Atsižvelgiant į vykdomos veiklos pobūdį ir mastą, rizikos žmonių sveikatai nenustatyta. Šis sandėliavimo objektas užims mažiau nei 1 ha ploto, remiantis Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu Nr. I-1495 bei Poveikio aplinkai vertinimo įgyvendinimo nuostatais šiai veiklai strateginio pasekmių aplinkai vertinimo (SPAV) atranka nėra taikoma.

Atstumas nuo sklypo ribos pastatams iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

***Susisiekimas:** Įvažiavimas į sklypą vakarinėje sklypo dalyje iš jungiamojo kelio. Nuo jungiamojo kelio apsaugos zona yra po 20 metrų nuo šio kelio briaunų.

***Želdiniai:** Priklausomųjų želdynų sklype norma yra daugiau nei 10%, priklausomų želdynų norma teritorijoje, kuri yra gamtinio karkaso pažeistoje teritorijoje – 50%, bendra priklausomų želdynų norma visam sklypui yra 15%. Tai yra privalomasis reikalavimas. Saugotinių medžių nėra. Detaliojo plano sprendiniai atitinka Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus, bei Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo reikalavimus dėl užstatymo tankio, bei priklausomųjų želdynų normos planuojamame sklype. Atsižvelgiant į tai, 3 žemės sklype Kad. Nr. 5168/0001:591 statiniams statyti numatytas užstatymo tankis mažesnis kaip 20 procentų, didžioji sklypo dalis bus naudojama želdynams.

***Aplinkosauga:** Planuojama teritorija, vadovaujantis galiojančio Marijampolės savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais, patenka į gamtinio karkaso, stipriai pažeisto geoekologinio potencialo, migracijos koridorių, teritorijas. Detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos įstatymo 124 straipsnio nuostatų atsižvelgiant į tai, prijungiamame 3 žemės sklype (Kad. Nr. 5168/0001:591) statiniams statyti numatytas užstatymo tankis mažesnis kaip 20 procentų, didžioji sklypo dalis bus naudojama želdynams.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022 m. rugsėjo 2 d. įsakymo Nr. D1-293 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymo Nr. 540 „Dėl Paviršinių

vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (toliau – Aprašas) pakeitimo“ preambulės 2.2 papunkčio nuostatomis, sprendiniai, susiję su veiklos reglamentavimu paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose ir paviršinių vandens telkinių pakrančių apsaugos juostose šiame TDP ne koreguojami ar tikslinami ir paliekami tokie pat, kaip patvirtintame teritorijų planavimo dokumente (Nr. T00090754), kol teisės aktų nustatyta tvarka nėra patvirtintas žemėlapis ir (ar) schema, kuriuose nustatomos paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos. Paviršinio vandens telkinio – Juodupės upės (id. Kodas 15010280)- apsaugos zona išlieka 100 metrų, juosta išlieka 5 metrai.

Dalis teritorijos patenka į rajoninės reikšmės migracijos koridorių. Tai – stipriai pažeisti (degraduoti), urbanizuoti arba technogenizuoti ekologinės kompensacijos funkcijų pilnai negalintys atlikti sklypai gamtinio karkaso teritorijoje. Gamtinio karkaso teritorijoje, kuri keičiama iš žemės ūkio statyba neplanuojama, numatoma atskirųjų želdynų teritorija.

***Gaisrinė sauga:** Vadovaujantis 2013-12-31 VRM direktoriaus įsakymu Nr. D1-995/1-312 esamas dirbtinis telkinys – kūdra yra viduje sklypo, kuri bus naudojama išoriniam gaisro gesinimui, planuojamų pastatų vidaus gesinimui bus vanduo bus naudojamas iš gręžinio. Sprendiniai bus tikslinami statybos projektų metu, techninio ar darbo projekto etape. Priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba už 6 km, nesant eismo galima atvykti per ~10 min.

***Kietųjų atliekų šalinimas:** Marijampolės savivaldybėje yra konteinerinė rūšiuojama atliekų surinkimo sistema. Tai palankiausia sistema, surenkamos atliekos vežamos į šiuolaikišką Marijampolės sąvartyną.

***Elektra:** Elektra sklype yra, elektros poreikis galimas, pagal išduotas technines sąlygas.

***Vanduo:** Sklype yra artezinis vandens gręžinys.

***Dujos:** Galimybė prisijungti prie dujų trasos, kuri yra paklota šalia sklypo vakarų pusėje.

***Buitinės ir lietaus nuotekos:** Valymo įrenginių vieta numatoma šiaurinėje sklypo pusėje. Buitinės ir lietaus nuotekos gali būti tikslinamos techninio projekto metu. Buitinės nuotekos surenkamos į vietinius valymo įrenginius, išvežamos. Lietaus nuotekos į naftos gaudykles, iš jų į upę. Nuotekos tvarkomos vadovaujantis LR aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymo Nr. D1-236 „Dėl Nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“, Nuotekų valymo įrenginių taikymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. rugsėjo 11 d. įsakymu Nr. D1-412 „Dėl Nuotekų valymo įrenginių taikymo reglamento patvirtinimo“, ir paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. Nr. D1-193 „Dėl Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“.

***Ryšiai:** Ryšių kabeliai sklype yra.

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

***Automobilių skaičiavimas:** Automobilių vieta sklype ir jų skaičius sprendžiamas techninio darbo projekto (TDP) metu priklausomai nuo pastatų skaičiaus ir kvadratūros.

***Teritorijos apsaugos svarbiausios kryptys:** Keičiamo 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 vaizdui.

- 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 pastatuose sudarymas;

- natūralus ir dirbtinis patalpų ir teritorijų apšvietimas;

- patalpų tinkamas mikroklimatas ir grynas oras.

Poveikis aplinkai ir trečiųjų asmenų interesams nenumatomas. Rengiant statinių TDP, vadovautis Statybos techniniais reglamentais ir higienos normomis.

Triukšmo šaltiniai šiame sklype:

- šildymo vėdinimo ir kondicionavimo išoriniai blokai, kurie yra sumontuoti ant stogo.

Esamas triukšmo lygis nuo magistralės Kaunas-Marijampolė-Suvalkai transporto judėjimo yra didesnis negu nuo planuojamos veiklos. Planuojamas triukšmo lygis ties sklypo ribomis neviršija 45 dBA ir atitinka ir visuomeninės aplinkos ribinę triukšmo vertę nakties metu.

Oro tarša neviršins ribinių verčių.

Detaliojo plano keitimo sprendiniai neigiamo poveikio oro kokybei, dirvožemiui, paviršiniam, požeminiam vandenims, visuomenės sveikatai nebus. Fizikinė tarša – triukšmas, vibracija, jonizuojančioji ir nejonizuojančioji spinduliuotė papildomai nenumatomi. Detaliojo plano keitimo būtinumas, keičiant naudojimo būdą, kuris atitiks Marijampolės savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius.

Rengiant techninius darbo projektus (TDP) galima:

- Esama jungtis nuo valstybinės reikšmės magistralinio kelio A5 Kaunas–Marijampolė–Suvalkai jungiamojo kelio nėra pritaikyta padidėsiantiems transporto priemonių srautams. Todėl iki nagrinėjamoje teritorijoje suplanuotos veiklos vykdymo pradžios, eismo organizavimas ties nagrinėjama teritorija turės būti pertvarkytas (pasirašyta prisijungimo prie valstybinės reikšmės kelių sutartis ir įgyvendintos sutartyje numatytos nuostatos);

- Numatyti konteinerių pastatymo vietą;

- Automobilių parkavimo vietą ir skaičių;

- Numatomas želdynų, natūralių bei dekoratyvinių augalų panaudojimas, atsižvelgiant į gaminių karkasą numatytą bendrojo plano dalyse;

- Mažinti atstumus iki sklypo ribos, tik turint gretimo sklypo savininko sutikimą ir atsižvelgiant į numatomų statyti pastatų naudojamų konstrukcijų atsparumą ugniai.

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

Keičiamo 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 keitimo sprendiniams.

Detaliojo plano keitimo derinimas ir tvirtinimas

Prieš teikiant tvirtinti, detaliojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai turi būti nustatyta tvarka apsvastyti su visuomene ir kompleksiškai suderinti Marijampolės nuolatinėje TPD tikrinimo komisijoje. Vėliau patikrinti valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančioje institucijoje – VTPSI. Tikrinimo rezultatas yra patikrinimo aktas. Gavus patikrinimo aktą su išvada - pritariama - galima detaliojo plano keitimą tvirtinti Marijampolės Mero potvarkiu.

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.

Planavimo vadovas:



architektas V. Naumavičius