

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

DETALIOJO PLANO RENGIMO PAGRINDAS:

- Marijampolės savivaldybės mero 2025 m. birželio 30 d. potvarkį Nr. MV-539 „Dėl žemės sklypų, kadastriniai Nr. 5157/0004:280, 5157/0004:536, 5157/0004:535 ir 5157/0004:298, esančių Marijampolės sav. Mokolų sen. Mokolų k., detaliojo plano rengimo 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“;
- Marijampolės miesto teritorijos bendruoju planu, patvirtintu Marijampolės savivaldybės tarybos 2017 m. rugsėjo 25 d. sprendimu Nr. 1-229 „Dėl Marijampolės miesto teritorijos bendrojo plano 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;

Žemės sklypų, kadastriniai Nr. 5157/0004:280, 5157/0004:536, 5157/0004:535 ir 5157/0004:298, esančių Marijampolės sav. Mokolų sen. Mokolų k., detalusis planas

- 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;
- LR aplinkos ministro 2024 m. birželio 17 d. įsakymas Nr. D1-199 „Dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“;
- 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“;
- 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 miesto bendrasis planas T00080974;
- 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 DETALIAJAM PLANUI RENGTI:

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2025-08-21 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG40377890;
- Telia Lietuva, AB 2025-08-25 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG40481494;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2025-08-25 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG40502565;
- Marijampolės savivaldybės administracija 2025-09-01 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG40851383;
- AB „Via Lietuva“ 2025-08-27 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG40620724;
- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2025-09-04 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG41028068;
- Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos 2025-08-22 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG40442933;
- UAB „Sūduvos vandenys“ 2025-08-22 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG40397028;

Rengiant detalųjį planą vadovaujamasi 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 miesto teritorijos bendrąjį planą, Marijampolės savivaldybės teritorijos bendrąjį planą ir kitus planuojamoje teritorijoje galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, nustatomos planuojamos teritorijos vystymo kryptys – detalizuojant Marijampolės miesto teritorijos ir 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.

Žemės sklypų, kadastriniai Nr. 5157/0004:280, 5157/0004:536, 5157/0004:535 ir 5157/0004:298, esančių Marijampolės sav. Mokolų sen. Mokolų k., detalusis planas

Planavimo dokumento pavadinimas: Žemės sklypų, kadastriniai Nr. 5157/0004:280, 5157/0004:536, 5157/0004:535 ir 5157/0004:298, esančių Marijampolės sav. Mokolų sen. Mokolų k., detalusis planas.

Planavimo dokumento tikslai:

1. Pertvarkyti planuojamoje teritorijoje esančius žemės sklypus, kadastriniai Nr. 5157/0004:280, 5157/0004:536, 5157/0004:535 ir 5157/0004:298, pakeičiant žemės sklypų pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą paskirtį, sujungiant ir padalijant į atskirus žemės sklypus (suplanuojant gyvenamųjų namų kvartalą), suformuotiems žemės sklypams nustatyti vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdą ir vienam žemės sklypui – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdą;

2. Kurti sveiką, saugią, darnią, klimato kaitos padariniams atsparią gyvenamąją aplinką ir visavertę gyvenimo sąlygas gyvenamosiose vietovėse;

3. Suplanuoti susisiekimo ir inžinerinę infrastruktūrą;

4. Derinti fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių ir Savivaldybės interesus dėl teritorijos naudojimo ir veiklos plėtojimo teritorijoje sąlygų;

5. Nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus.

Planavimo uždaviniai:

1. Detalizuoti Marijampolės savivaldybės teritorijos bendrajame plane nustatytus teritorijų naudojimo privalomuosius reikalavimus;

2. Vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus;

3. Nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus;

4. Numatyti teritorijas želdynų plėtrai, priemonės jiems atkurti, esamų apsaugai ir naudojimui.

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

Planavimo iniciatorius: M.M., I. M., M. M.

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

Planuojamam kvartalui taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai: Marijampolės miesto teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Marijampolės savivaldybės tarybos 2017-09-25 sprendimu Nr. 1-229 „Dėl Marijampolės miesto teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“, 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

Žemės sklypų, kadastriniai Nr. 5157/0004:280, 5157/0004:536, 5157/0004:535 ir 5157/0004:298, esančių Marijampolės sav. Mokolų sen. Mokolų k., detalusis planas

ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas Marijampolės savivaldybės tarybos 2022-04-25 sprendimu Nr. 1-153.

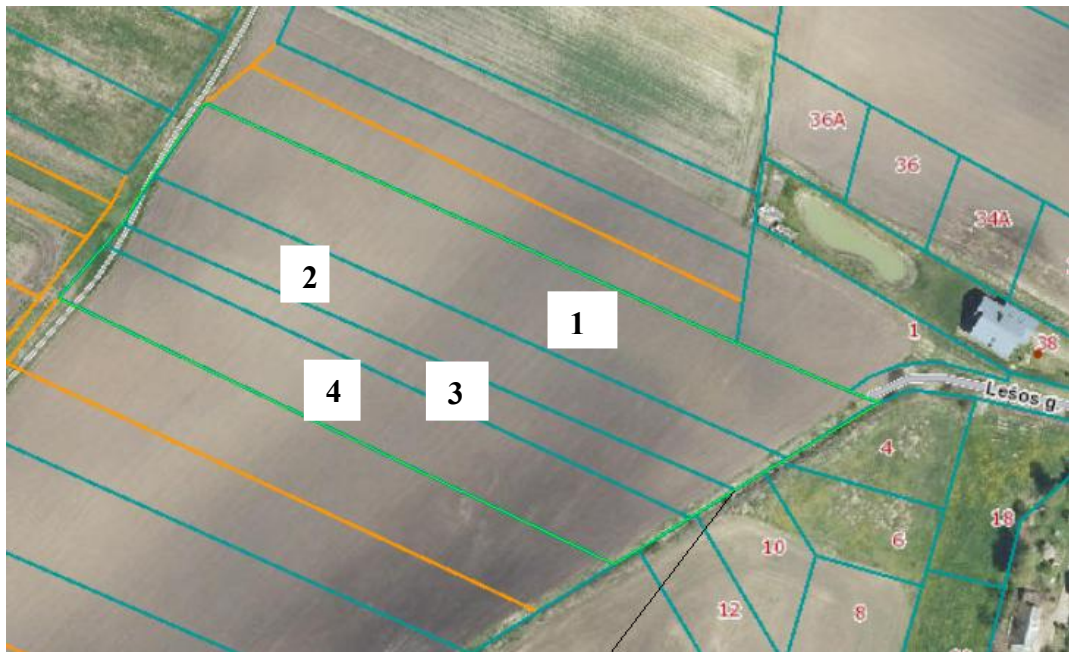
Detaliojo plano sprendinių viešinimas vyksta bendrąja tvarka, derinimas – nustatyta tvarka kompleksiskai Teritorijų planavimo komisijoje.

Planavimo darbų programos tikslas – informuoti visuomenę apie detaliojo plano tikslus ir numatomą statybą šiuose sklypuose, viešai su visuomene apsvarstyti detalųjį planą ir siūlyti tvirtinti. Nustatyti planavimo terminai 2025 birželis – 2026 gruodis

Esamos būklės analizė

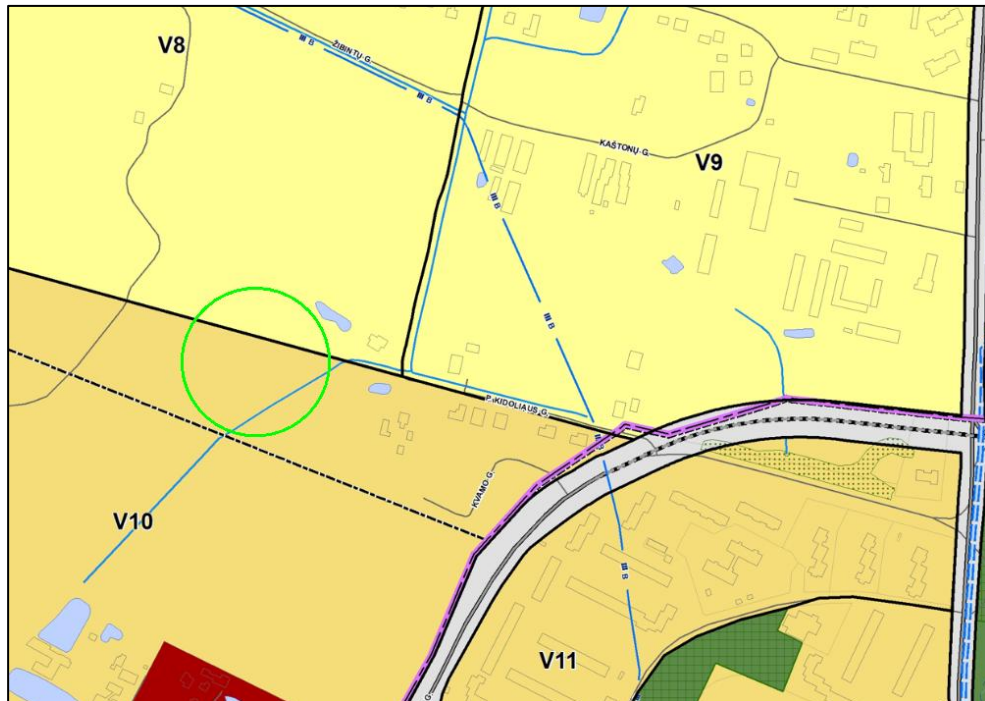
Planuojama teritorija apima žemės sklypus:

1. Kad Nr. 4400-0065-8010, Mokolų k., Mokolų sen., Marijampolės sav.
2. Kad Nr. 4400-0880-7932, Mokolų k., Mokolų sen., Marijampolės sav.
3. Kad Nr. 4400-0003-0165, Mokolų k., Mokolų sen., Marijampolės sav.
4. Kad Nr. 4400-0880-7987, Mokolų k., Mokolų sen., Marijampolės sav.



1 pav. Planuojamos teritorijos plotas 1,6372 ha.

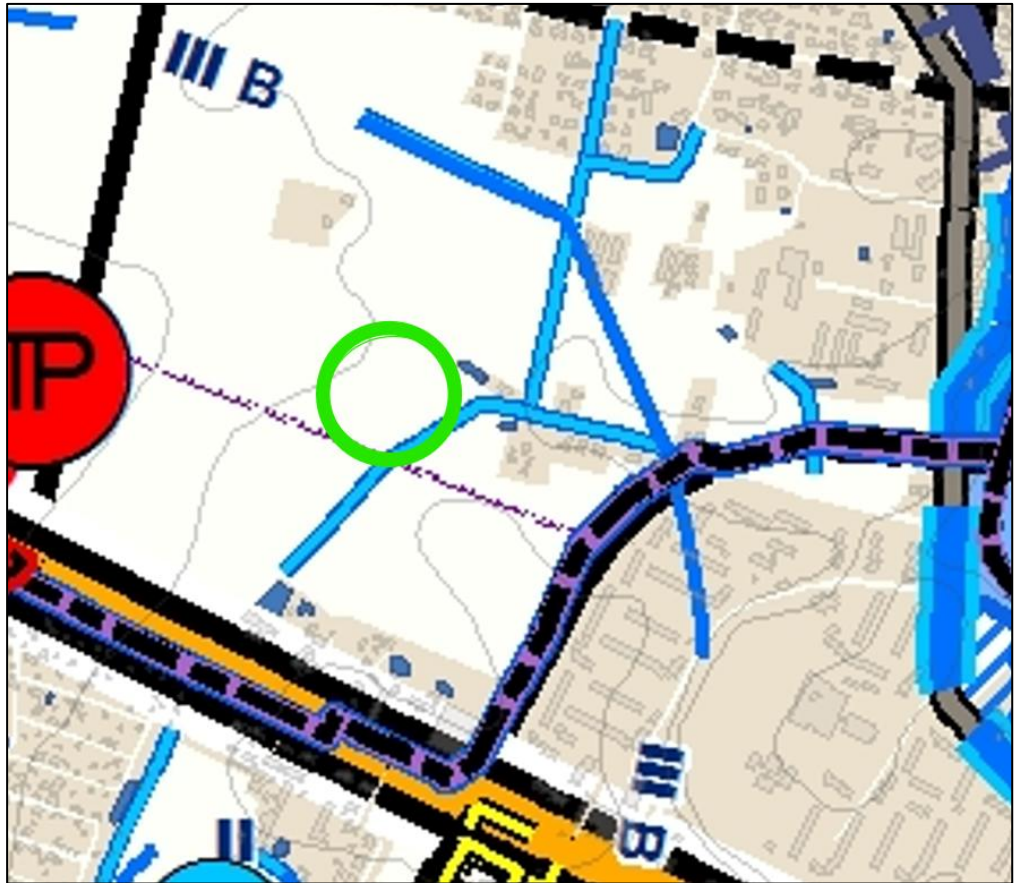
Planuojamas žemės sklypas iš šiaurės, vakarų ir pietų ribojasi su kitos paskirties žemės ūkio sklypais, iš rytų pusės su gyvenamųjų pastatų teritorijomis.



2 pav. Ištrauka iš Marijampolės miesto bendrojo plano brėžinio

Vadovaujantis Marijampolės miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniais, planuojama teritorija patenka į miesto plėtrą (V10), kurioje numatyta vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona ir miesto dalies centro zona. Skatinamas socialinės ir aptarnavimo infrastruktūros objektų steigimas, išlaikant teritorijos užstatymo morfologiją (V, K) ir būtina numatyti normuojamą priklausomųjų želdynų kiekį. Planuojamas kvartalas iš visų pusių ribojasi su neužstatytomis teritorijomis.

Esamas požeminis hidrantas GH Nr. 260 už ~600 m, adresas: J. Ambrazevičiaus-Brazaičio g. 13, Marijampolėje.



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

Planuojama teritorija patenka į vandenvietės sanitarinę apsaugos zoną, teritorija patenka į cheminės taršos apsaugos juostą (3B-oji).

SPRENDINIAI

Iš 4 kitos paskirties žemės sklypų suformuojami 17 sklypų:

- 14 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai;
- 2 – bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorijos sklypai;
- 1 – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos sklypai, kurie skirti privažiuoti, bei inžineriniams tinklams kloti.

Detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio oro kokybei, dirvožemiui, paviršiniams, požeminiams vandenims, visuomenės sveikatai nebus. Fizikinė tarša – triukšmas, vibracija, jonizuojančioji ir nejonizuojančioji spinduliuotė papildomai nenumatomi. Nuotekos bus prijungtos prie centralizuotų Marijampolės miesto tinklų. Kokybiškas vanduo bus tiekiamas taip pat iš centralizuotų miesto tinklų. Planuojamas sodybinis užstatymas – ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais.

ŠIUO DETALIUOJU PLANU VIETOJE 4 KITOS PASKIRTIES ŽEMĖS SKLYPŲ, SUFORMUOJAMA 16 SKLYPŲ:

1. Sklypas

Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Sklypo dydis: 0,0702 ha;

Aukštingumas: iki 3 aukštų/ iki 12 metrų;

Užstatymo tankumas (UT): <33 %;

Užstatymo intensyvumas (UI): <0,4;

Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų sklype: >25%;

Statinių paskirtys: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų paskirties statiniai ir priklausiniai.

Sklype galima statyti vienbučius, dvibučius namus su priklausiniais.

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

2. Sklypas

Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Sklypo dydis: 0,0800 ha;

Aukštingumas: iki 3 aukštų/ iki 12 metrų;

Žemės sklypų, kadastriniai Nr. 5157/0004:280, 5157/0004:536, 5157/0004:535 ir 5157/0004:298, esančių Marijampolės sav. Mokolų sen. Mokolų k., detalusis planas

Užstatymo tankumas (UT): <32 %;

Užstatymo intensyvumas (UI): <0,4;

Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų sklype: >25%;

Statinių paskirtys: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų paskirties statiniai ir priklausiniai.

Sklype galima statyti vienbučius, dvibučius namus su priklausiniais.

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

3. Sklypas

Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Sklypo dydis: 0,0800 ha;

Aukštingumas: iki 3 aukštų/ iki 12 metrų;

Užstatymo tankumas (UT): <32 %;

Užstatymo intensyvumas (UI): <0,4;

Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų sklype: >25%;

Statinių paskirtys: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų paskirties statiniai ir priklausiniai.

Sklype galima statyti vienbučius, dvibučius namus su priklausiniais.

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

4. Sklypas

Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Sklypo dydis: 0,0800 ha;

Aukštingumas: iki 3 aukštų/ iki 12 metrų;

Užstatymo tankumas (UT): <32 %;

Užstatymo intensyvumas (UI): <0,4;

Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų sklype: >25%;

Statinių paskirtys: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų paskirties statiniai ir priklausiniai.

Sklype galima statyti vienbučius, dvibučius namus su priklausiniais.

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

Žemės sklypų, kadastriniai Nr. 5157/0004:280, 5157/0004:536, 5157/0004:535 ir 5157/0004:298, esančių Marijampolės sav. Mokolų sen. Mokolų k., detalusis planas

5. Sklypas

Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Sklypo dydis: 0,0800 ha;

Aukštingumas: iki 3 aukštų/ iki 12 metrų;

Užstatymo tankumas (UT): <32 %;

Užstatymo intensyvumas (UI): <0,4;

Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų sklype: >25%;

Statinių paskirtys: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų paskirties statiniai ir priklausiniai.

Sklype galima statyti vienbučius, dvibučius namus su priklausiniais.

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

6. Sklypas

Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Sklypo dydis: 0,0639 ha;

Aukštingumas: iki 3 aukštų/ iki 12 metrų;

Užstatymo tankumas (UT): <34 %;

Užstatymo intensyvumas (UI): <0,4;

Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų sklype: >25%;

Statinių paskirtys: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų paskirties statiniai ir priklausiniai.

Sklype galima statyti vienbučius, dvibučius namus su priklausiniais.

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

7. Sklypas

Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Sklypo dydis: 0,0640 ha;

Aukštingumas: iki 3 aukštų/ iki 12 metrų;

Užstatymo tankumas (UT): <34 %;

Užstatymo intensyvumas (UI): <0,4;

Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas (su);

Žemės sklypų, kadastriniai Nr. 5157/0004:280, 5157/0004:536, 5157/0004:535 ir 5157/0004:298, esančių Marijampolės sav. Mokolų sen. Mokolų k., detalusis planas

Priklausomųjų želdynų sklype: >25%;

Statinių paskirtys: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų paskirties statiniai ir priklausiniai.

Sklype galima statyti vienbučius, dvibučius namus su priklausiniais.

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

8. Sklypas

Naudojimo būdas – Bendro naudojimo teritorijos (B);

Sklypo dydis: 0,1012 ha;

Užstatymo tipas: kitas (kt);

Priklausomųjų želdynų sklype: >15%;

Statinių paskirtys: Želdynų funkcionavimui ir lankytojų aptarnavimui nesudėtingi statiniai.

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

9. Sklypas

Naudojimo būdas – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);

Sklypo dydis: 0,4104 ha;

Užstatymo tipas: kitas (kt);

Žemės sklypas, skirtas susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams.

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

10. Sklypas

Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Sklypo dydis: 0,0800 ha;

Aukštingumas: iki 3 aukštų/ iki 12 metrų;

Užstatymo tankumas (UT): <32 %;

Užstatymo intensyvumas (UI): <0,4;

Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų sklype: >25%;

Statinių paskirtys: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų paskirties statiniai ir priklausiniai.

Sklype galima statyti vienbučius, dvibučius namus su priklausiniais.

Žemės sklypų, kadastriniai Nr. 5157/0004:280, 5157/0004:536, 5157/0004:535 ir 5157/0004:298, esančių Marijampolės sav. Mokolų sen. Mokolų k., detalusis planas

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

11. Sklypas

Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Sklypo dydis: 0,0800 ha;

Aukštingumas: iki 3 aukštų/ iki 12 metrų;

Užstatymo tankumas (UT): <32 %;

Užstatymo intensyvumas (UI): <0,4;

Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų sklype: >25%;

Statinių paskirtys: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų paskirties statiniai ir priklausiniai.

Sklype galima statyti vienbučius, dvibučius namus su priklausiniais.

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

12. Sklypas

Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Sklypo dydis: 0,0800 ha;

Aukštingumas: iki 3 aukštų/ iki 12 metrų;

Užstatymo tankumas (UT): <32 %;

Užstatymo intensyvumas (UI): <0,4;

Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų sklype: >25%;

Statinių paskirtys: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų paskirties statiniai ir priklausiniai.

Sklype galima statyti vienbučius, dvibučius namus su priklausiniais.

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

13. Sklypas

Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Sklypo dydis: 0,0800 ha;

Aukštingumas: iki 3 aukštų/ iki 12 metrų;

Užstatymo tankumas (UT): <32 %;

Žemės sklypų, kadastriniai Nr. 5157/0004:280, 5157/0004:536, 5157/0004:535 ir 5157/0004:298, esančių Marijampolės sav. Mokolų sen. Mokolų k., detalusis planas

Užstatymo intensyvumas (UI): $<0,4$;

Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų sklype: $>25\%$;

Statinių paskirtys: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų paskirties statiniai ir priklausiniai.

Sklype galima statyti vienbučius, dvibučius namus su priklausiniais.

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

14. Sklypas

Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Sklypo dydis: 0,0800 ha;

Aukštingumas: iki 3 aukštų/ iki 12 metrų;

Užstatymo tankumas (UT): $<32\%$;

Užstatymo intensyvumas (UI): $<0,4$;

Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų sklype: $>25\%$;

Statinių paskirtys: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų paskirties statiniai ir priklausiniai.

Sklype galima statyti vienbučius, dvibučius namus su priklausiniais.

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

15. Sklypas

Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Sklypo dydis: 0,0800 ha;

Aukštingumas: iki 3 aukštų/ iki 12 metrų;

Užstatymo tankumas (UT): $<32\%$;

Užstatymo intensyvumas (UI): $<0,4$;

Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų sklype: $>25\%$;

Statinių paskirtys: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų paskirties statiniai ir priklausiniai.

Sklype galima statyti vienbučius, dvibučius namus su priklausiniais.

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

Žemės sklypų, kadastriniai Nr. 5157/0004:280, 5157/0004:536, 5157/0004:535 ir 5157/0004:298, esančių Marijampolės sav. Mokolų sen. Mokolų k., detalusis planas

16. Sklypas

Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Sklypo dydis: 0,800 ha;

Aukštingumas: iki 3 aukštų/ iki 12 metrų;

Užstatymo tankumas (UT): <32 %;

Užstatymo intensyvumas (UI): <0,4;

Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų sklype: >25%;

Statinių paskirtys: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų paskirties statiniai ir priklausiniai.

Sklype galima statyti vienbučius, dvibučius namus su priklausiniais.

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

17. Sklypas

Naudojimo būdas – Bendro naudojimo teritorijos (B);

Sklypo dydis: 0,0475 ha;

Užstatymo tipas: kitas (kt);

Priklausomųjų želdynų sklype: >15%;

Statinių paskirtys: Želdynų funkcionavimui ir lankytojų aptarnavimui nesudėtingi statiniai.

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

***Architektūriniai, urbanistiniai sprendiniai:**

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. Gyvenamojoje teritorijoje numatomi aukštingumo reikalavimai iki 12 metrų aukščio bei statyti vieno aukšto, vieno aukšto su mansarda, dviejų aukštų pastatus, dviejų aukštų su mansarda. Sklypuose (kiekviename) galima statyti vienbučius, dvibučius su priklausiniais.

***Susisiekimas:** Įvažiavimas į kvartalą rytinėje sklypų dalyje į/iš Lešos gatvės.

***Želdiniai:** Priklausomųjų želdynų norma žemės sklype mažiausiai: – 25%, Tai yra privalomasis reikalavimas. Saugotinių medžių nėra. Suformuoti 2 atskirųjų želdynų teritorijų sklypai, kurie bus naudojami gyventojų poilsiui, aplinkos kokybei gerinti ir ekologiniam balansui užtikrinti.

Žemės sklypų, kadastriniai Nr. 5157/0004:280, 5157/0004:536, 5157/0004:535 ir 5157/0004:298, esančių Marijampolės sav. Mokolų sen. Mokolų k., detalusis planas

***Gaisrinė sauga:** Vadovaujantis 2013-12-31 VRM direktoriaus įsakymu Nr. D1-995/1-312 Esamas požeminis hidrantas GH Nr. 260 už 0,6 km, adresas: J. Ambrazevičiaus-Brazaičio g. 13, Marijampolėje Priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba už 3,5 km, nesant eismo galima atvykti per ~10 min. Tarp užstatymo ribų ir sklypo ribos tarp kaimynų - numatytas 3 metrų atstumas – galima projektuoti statinius panaudojant I grupės atsparumo ugniai laipsnio konstrukcijas (medžiagas). Projektuojant II ir III grupės atsparumo ugniai laipsnio konstrukcijas (medžiagas) perskaičiuoti atstumus arba numatyti ugniasienę. Nesudėtingus statinius statyti galima tik išlaikant priešgaisrinius atstumus. Prie kiekvienos užstatomos zonos gali privažiuoti gelbėjimo tarnybų automobiliai.

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

***Elektra:** Elektros poreikis galimas tik pagal naujai išduodamas technines sąlygas. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

***Vanduo:** Poreikiui patenkinti numatomas prisijungimas prie Marijampolės miesto vandentiekio tinklų iš rytinės pusės Prano Kidoliaus gatvėje esančio vandentiekio vamzdžio. Projektuojama vandentiekio tinklo trasa bus per valstybės žemės sklypą.

***Dujos:** Dujų trasa yra paklota Prano Kidoliaus gatvėje, vakarinėje pusėje, planuojamas prisijungimas per valstybinę žemę (žr. inžinerinių tinklų suvestinį planą M1:500). Planuojamas prisijungimas gyvenamiesiems namams, nėra privaloma. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas

***Buitinės ir lietaus nuotekos:** Buitinės nuotekos planuojamos į Marijampolės miesto centralizuotus tinklus, Prano Kidoliaus gatvėje esančio nuotekų tinklo. Trasa bus paklota per valstybinę žemę.

***Ryšiai:** Numatomos naujos trasos, dėl naujų komunikacijų į būsimuosius objektus paklojimo nuo artimiausio Telia ryšių kanalo Ažuolų gatvėje, visi sklypai turės galimybę prisijungti prie šių tinklų.

***Melioracija:** Užsakovas įsipareigoja saugoti valstybinius melioracinius įrenginius ir sistemas, pažeidus jas privalo atstatyti. Esamas kanalas kanalizuojamas ir paklojamas ø200mm PVC vamzdis.

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

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

Žemės sklypų, kadastriniai Nr. 5157/0004:280, 5157/0004:536, 5157/0004:535 ir 5157/0004:298, esančių Marijampolės sav. Mokolų sen. Mokolų k., detalusis planas

- 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 gyvenamojoje teritorijoje bei 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.

Planuojamas triukšmo lygis ties sklypo ribomis neviršija 45 dBA ir atitinka gyvenamosios ir visuomeninės aplinkos ribinę triukšmo vertę nakties metu.

Oro tarša neviršins ribinių verčių.

Jeigu nagrinėjamuose sklypuose planuojama ar esama ūkinė veikla bus susijusi su fizikine ar chemine tarša, artimiausioje gyvenamojoje ar visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje turi būti įvertintas taršos dydis ir, jei reikia, priemonės taršai sumažinti iki teisės aktais nustatytų leidžiamų dydžių.

Rengiant techninius darbo projektus (TDP) galima:

- tikslinti įvažiavimo vietą į sklypą ir kiekį (vienas ar du);
- numatyti konteinerių pastatymo vietą;
- automobilių parkavimo vietą ir skaičių;
- numatomas želdynų, natūralių bei dekoratyvinių augalų panaudojimas, atsižvelgiant į gamtinį 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.

Detaliojo plano 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.

Žemės sklypų, kadastriniai Nr. 5157/0004:280, 5157/0004:536, 5157/0004:535 ir 5157/0004:298, esančių Marijampolės sav. Mokolų sen. Mokolų k., detalusis planas

Detaliojo plano derinimas ir tvirtinimas

Prieš teikiant tvirtinti, detaliojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai turi būti nustatyta tvarka apsvarstyti su visuomene ir kompleksškai 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 detalųjį planą 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