

AIŠKINAMASIS RAŠTAS BENDRIEJI DUOMENYS

Detaliojo plano rengimo pagrindas koreguojamas supaprastinta vadovaujantis:

- 2023 m. kovo mėn. 2 d. teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. KAs-424, kuria planavimo iniciatoriumi skiriama M.B.;
- Marijampolės savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas Dėl pritarimo iniciatyvai koreguoti detalųjį planą, patvirtintą
- Dėl detaliojo plano, patvirtinto Marijampolės savivaldybės tarybos 2011 m. kovo 28 d. sprendimu Nr. 1-1592 „dėl žemės sklypų Marijampolės savivaldybės Marijampolės seniūnijos Rudiškių kaime suformavimo detaliojo plano patvirtinimo“, koregavimo planavimo darbų programos tvirtinimo;
- Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti;
- VĮ Registrų centro nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašais;
- UAB „Nišos matavimai“ paruošta topografinė nuotrauka 2023 m.;
- 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;
- Taip pat kitais Lietuvos Respublikos įstatymais, Vyriausybės nutarimais, taisyklėmis ir kitais teritorijų planavimą reglamentuojančiais norminiais dokumentais.

Teritorijų planavimo sąlygos detaliam planui rengti:

- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2023-04-28 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG274952;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2023-04-26 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG274489;
- UAB „Sūduvos vandenys“ 2023-04-27 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG274654;
- Telia Lietuva, AB 2023-04-27 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG274788;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2023-05-03 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG275323;
- Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2023-05-05 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG275832;
- Aplinkos apsaugos agentūra 2023-05-02 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG275199.
- AB „Lietuvos automobilių kelių direkcija“ 2023-06-30 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG284242

PLANAVIMO UŽDAVINIAI IR APRAŠYMAS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Detaliojo plano, patvirtinto Marijampolės savivaldybės tarybos 2011 m. kovo 28 d. sprendimu Nr. 1-1592 „Dėl žemės sklypų Marijampolės savivaldybės Marijampolės seniūnijos Rudiškių kaime suformavimo detaliojo plano patvirtinimo“, koregavimas.

Detaliojo plano uždaviniai: Pakeisti detaliuoju planu suformuoto 0,4995 ha kitos paskirties, komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypo, kadastro Nr. 5114/0001:444 (detaliajame plane sklypo projektinis Nr. 1), esančio Marijampolės sav. Marijampolės sen. Rudiškių k. 3, žemės naudojimo būdą į pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos ir patikslinti žemės naudojimo reglamentus. Planuojamos teritorijos plotas – 0,4995 ha.

Detaliojo plano organizatorius: Marijampolės savivaldybė, Basanavičiaus a. 1, Marijampolė, el. p. administracija@marijampole.lt

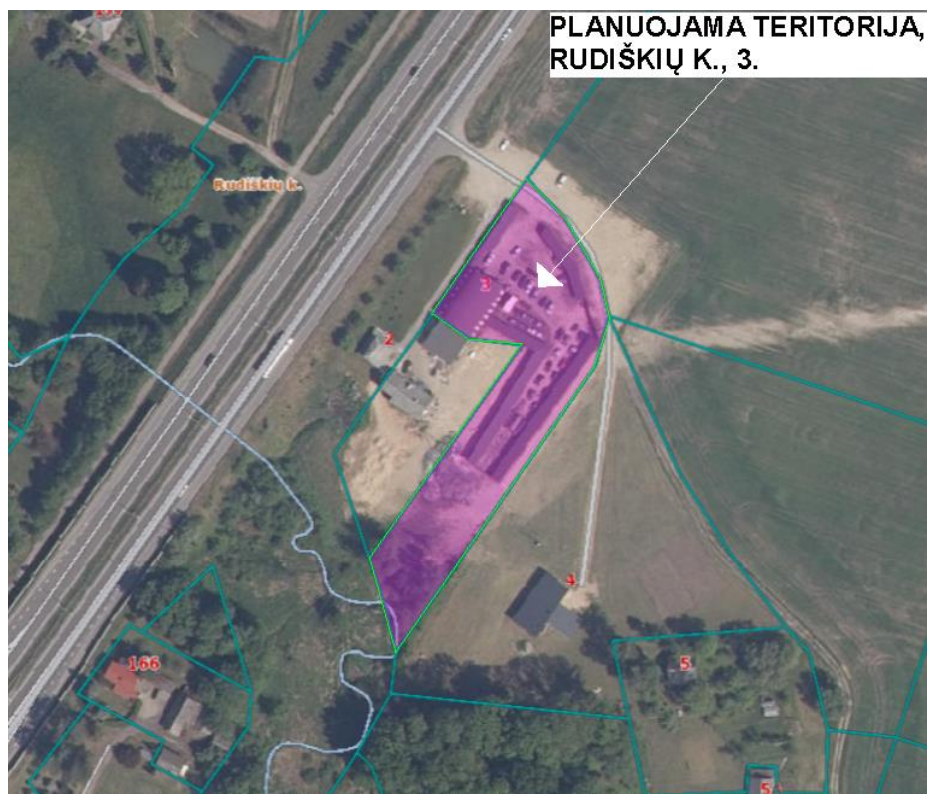
Detaliojo planavimo vadovas: architektas Valdas Naumavičius, Vytauto g. 34A, II aukštas, Marijampolė, tel.8 686 83370, el. paštas: valdo272@gmail.com.

Planuojamam žemės sklypui 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“ 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 įstatymą Nr. I-1120 kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas turi būti koreguojamas. Detaliojo plano sprendinių viešinimas vyksta supaprastinta tvarka, derinimas – nustatyta tvarka kompleksiskai Teritorijų planavimo komisijoje.

Planavimo darbų programos tikslas – informuoti visuomenę apie detaliojo plano tikslus ir numatomą korekciją šiame sklype, viešai su visuomene apsvarstyti detalų planą ir siūlyti tvirtinti. Nustatyti planavimo terminai 2023 birželis – 2024 rugsėjis

Koregavimo aprašymas.

Planuojama teritorija apima žemės sklypą: Rudiškių k. 3, Marijampolės sen., Marijampolės sav., Šio detaliojo plano koregavimo tikslas yra papildyti žemės sklypo naudojimo būdą – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, bei patikslinti žemės sklypo naudojimo reglamentus. Naujų statinių statyba nenumatoma, sklypo didžioji dalis patenka į magistralinio kelio A5 apsaugos zoną, kuri yra 70 metrų nuo kelio briaunų.



1 pav. Ištrauka iš Regia.lt

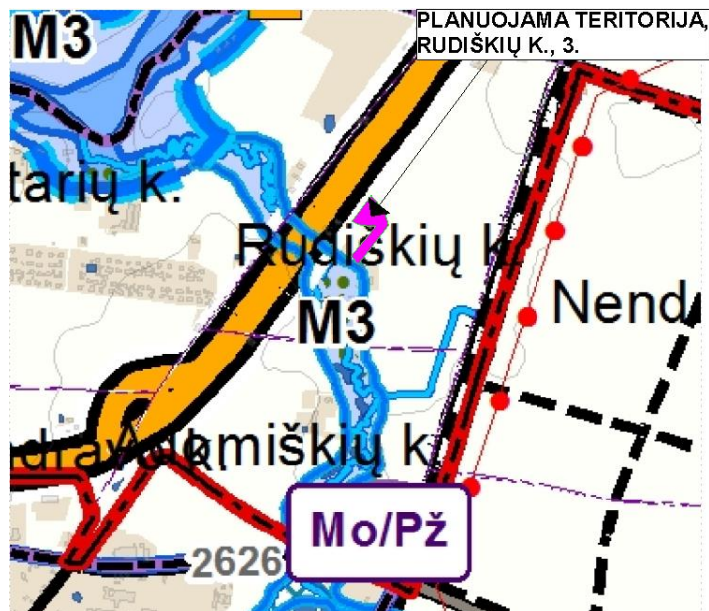
Miesto bendrajame plane duomenų nėra, kadangi sklypas yra už miesto ribos. Planuojamas sklypas yra šiauriniame Marijampolės priemiestyje, magistralinio kelio Marijampolė – Kaunas dešinėje pusėje. Šiaurinėje pusėje ribojasi su neužstatytu žemės sklypu. rytinėje pusėje yra gyvenamasis namas. Pietinėje pusėje Laikštės upės vaga patenka į sklypą. Iš rytų pusės sklypas ribojasi su magistraliniu keliu Marijampolė – Kaunas, kelio Nr. A5. Įvažiavimas į sklypą iš kelio A5 yra iš vakarų pusės, taip pat šioje teritorijoje sudaryti servitutai patekti į kitų savininkų sklypus, esančius toliau nuo kelio. Šiame žemės sklype yra pastatytas metalinis anгарas, kurio pietinė kraštinė yra įsiterpusi į gyvenamosios paskirties sklypą. Angare yra veikianti automobilių ardymo ir naudotų detalių prekybos įmonė, kuri nuo 2005 m. vykdo numatytą veiklą. Planuojamoje teritorijoje lygiagrečiai keliui Marijampolė – Kaunas praeina ryšių kabelis. Sklype yra įrengta lietaus kanalizacija. Sklypas neturi istorinės – kultūrinės ir rekreacinės vertės. Pietiniame teritorijos pakraštyje yra 2,5 m pločio Laikštės upelio pakrantės apsaugos juosta, didesnė teritorijos dalis yra upelio apsaugos zonoje. Gaisro atveju arčiausiai esamas objektas yra dirbtinis vandens telkinys R083 esantis Adomiškės, Marijampolės sen., Marijampolės sav., atstumas ~1,2 km.

Artimiausias gyvenamasis namas yra greta sklypo.

Artimiausia stotelė yra už ~ 500 m.

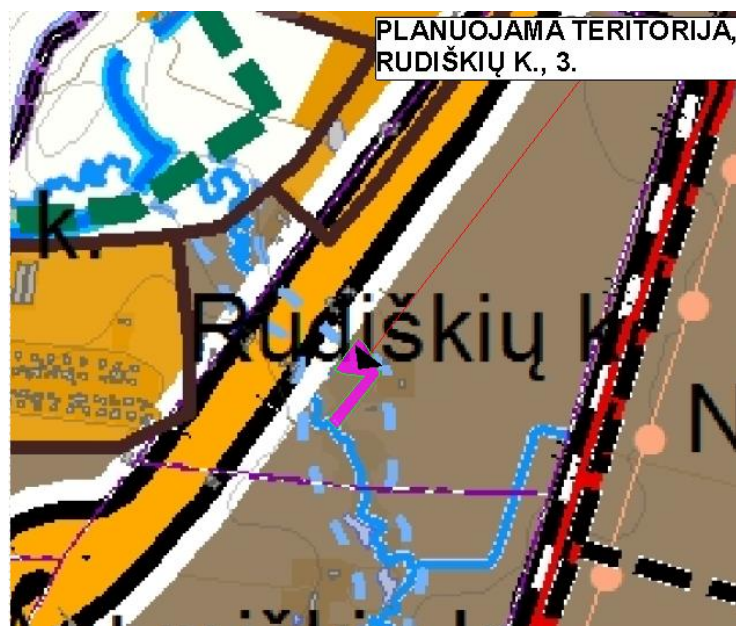
Artimiausia parduotuvė yra už ~ 6 km.

Iki miesto centro ~ 7,1 km.



2 pav. Ištrauka iš Marijampolės miesto gamtinio kraštovaizdžio ir biologinės įvairovės apsaugos plano

Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Tai kraštovaizdžio natūralumo apsaugos ir formavimo tipas - gražinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai (M3). Užstatytose Marijampolės miesto gamtinio karkaso teritorijų dalyse, bet taip pat, bendrajame plane nustatytose vietose, atliekamas teritorijų pritaikymas ekstensyviai rekreacijai, atskirųjų bei priklausomųjų želdynų įveisimui ir darniam tvarkymui, jų įtraukimui į formuojamą tarpusavyje besijungiančių miesto žaliųjų plotų sistemą. Rengiant techninius darbo projektus šioje teritorijoje numatomas priklausomųjų želdynų, natūralių bei dekoratyvinių augalų panaudojimas.



3 pav. Ištrauka iš Marijampolės miesto teritorijos bendrojo plano

Marijampolės rajono bendrajame plane šios vietovės plotas yra priskirtas I plėtros prioriteto teritorijos.

Planuojamos teritorijos plotas: 0,4995 ha.

Rudiškių k. 3, Marijampolės sen., Marijampolės sav., naudojimo būdas – Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Sklype yra pastatas – angaras, kuriama vykdomas detalių ardymas ir jų sandėliavimas, naujų pastatų statyba nenumatoma. Lietaus vandens surinkimui nuo dangos yra esami trapai, kurie yra prijungti prie sklype esančios vietinės lietaus kanalizacijos. Pietinėje sklypo dalyje yra pastatyti esami lietaus vandens valymo įrenginiai, išvalytas vanduo išleidžiamas į Laikštės upelį. Lietaus kanalizacijai sklype nustatyta apsauginė zona. Į vakarinę sklypo dalį patenka nedidelė atkarpa ryšių kabelio, jam nustatyta apsauginė zona po 2.0 m abipus kabelio. Pietinė sklypo riba praeina Laikštės upelio vagoje, sklype nustatyta 2,5 m pločio kranto apsaugos juosta ir 100 m pločio apsaugos zona.

Sklype yra servitutai:

Kelio servitutas (203) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, (tarnaujantis daiktas) – 0,0234 ha;

Servitutas (207) – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) - 0,1282 ha;

Servitutas (208) – teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – 0,1282 ha;

Sprendiniai

Rengiant techninius darbo projektus šioje teritorijoje numatomas priklausomųjų želdynų, natūralių bei dekoratyvinių augalų panaudojimas. Statybos užstatymo zonoje galima tik rekonstruoti esamą pastatą, už jos ribų, gali būti tik inžinieriniai statiniai ir komunikacijos. Pagal Lietuvos geologijos tarnybos duomenis, šiame sklype yra potencialūs geologinės aplinkos taršos židiniai, tai automobilių demontavimo aikštelė, jos duomenys pateikti žemiau esančioje lentelėje.

Bendras pavojingumas	Pavojus gruntui	Pavojus paviršiniam vandeniui	Pavojus požeminiam vandeniui
Didelis pavojus	Vidutinis pavojus	Didelis pavojus	Vidutinis pavojus

Atlikus monitoringą šioje aikštelėje požeminio vandens kokybė buvo gera ir pagal visų ištirtų rodiklių vertes atitiko normatyvų reikalavimus. Gruntiniame vandenyje naftos angliavandenių neaptikta. Monitoringo duomenimis, neigiamo požeminiam vandeniui objekte vykdoma ūkinė veikla nekelia.

Sklype nėra kultūros paveldo objektų.

Į planuojamą teritoriją įvažiuojama/išvažiuojama iš/į kelio A5 Marijampolė-Kaunas.

Sklypo reljefas lygus, altitudės svyruoja apytiksliai tarp 63,00 ir 65,00 virš jūros lygio.

Į planuojamą teritoriją yra atvesti Marijampolės miesto vandentiekio, buitinių nuotekų, lietaus surinkimo, elektros. Pastatai prijungti prie šių esamų komunikacijų. Marijampolės miesto savivaldybėje yra konteinerinė atliekų surinkimo sistema. Buitinės atliekos surenkamos ir išvežamos į Marijampolės sąvartyną.

Atlikus žemės sklypo naudojimo būdo keitimą, detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio oro kokybei, dirvožemiui, paviršiniams, požeminiams vandenims, visuomenės sveikatai neturės. Fizikinė tarša – triukšmas, vibracija, jonizuojančioji ir nejonizuojančioji spinduliuotė papildomai nenumatomi. Kokybiškas vanduo tiekiamas taip pat iš centralizuotų miesto tinklų.

ŠIUO DETALIUOJU PLANU PAPILDOMAS NAUDOJIMO BŪDAS – PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO OBJEKTŲ TERITORIJOS.

1. Sklypas paskirtis: Kita

Naudojimo tipas – Pramonės ir sandėliavimo teritorija (PR).

Naudojimo būdas – Pramonės ir sandėliavimo teritorija (P); Komercinės paskirties objektų teritorijos (K).

Sklypo dydis: 0,4995 ha;

Aukštingumas: 3 aukštai/ iki 12 metrų;

Užstatymo tankumas (UT): 10 %;

Užstatymo intensyvumas (UI): 0,1;

Užstatymo tipas: Pramonės ir infrastruktūros įmonių kompleksai;

Priklausomųjų želdynų sklype: 10%;

Sklype numatoma pramonės bei sandėliavimo pastatų skaičius nuo 1 iki 3, išlaikant UT ir UI..

Šiame sklype taikomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 104 m²;

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 1118 m²;

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 315 m²;

Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 55 m²;

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 55 m²;

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 3502 m²;

Kelių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 2908 m²;

***Architektūriniai, urbanistiniai sprendiniai:**

Atstumas nuo sklypo ribos pastatams iki 12 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. Tačiau naujų statinių statyba nenumatoma.

***Susisiekimas:** Įvažiavimas vakarinėje sklypo dalyje į/iš Vasaros gatvės (asfaltuota D kategorijos gatvė).

***Želdiniai:** Priklausomųjų želdynų norma žemės sklype mažiausiai: – 10%. Tai yra privalomasis reikalavimas. Saugotinių medžių nėra.

***Gaisrinė sauga:** Vadovaujantis 2013-12-31 VRM direktoriaus įsakymu Nr. D1-995/1-312 artimiausias hidrantas yra greta sklypo Vasaros g. 8 – GH Nr. 505, tvarkingas, veikiantis požeminis) ~70 metrų (1 min. kelio). Marijampolės Priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba už 1,9 km, nesant eismo galima atvykti per ~3 min. Tarp užstatymo ribų ir sklypo ribos 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.

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

***Inžinerinė infrastruktūra:**

***Elektros:** Elektros pasijungimas numatomas pagal naujai išduodamas technines prisijungimo sąlygas. Planuojamai statybai reikalingas apie 25 kW elektros poreikis.

***Vandens:** Poreikiui patenkinti numatomas prisijungimas prie miesto centralizuotų tinklų.

***Buitinės ir lietaus nuotekos:** Bus surenkamos į miesto centralizuotus tinklus.

***Dujos:** Praeina šiaurinėje sklypo dalyje, prie kurių planuojama pagal technines sąlygas prisijungti.

***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.

***Teritorijos apsaugos svarbiausios kryptys:** Koreguojamo plano sprendiniai nenumato papildomų apribojimų gretimuose žemės sklypuose. Ūkinė veikla planuojamoje teritorijoje reguliuojama Aplinkos apsaugos įstatymais, higienos normomis ir Lietuvos automobilių kelių direkcijos nuostatomis.

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 nesukeliantis ir toksinio poveikio sveikatai neturintis 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 bus montuojami ant stogo.

Esamas triukšmo lygis nuo kelio yra didesnis negu nuo planuojamos veiklos. Planuojamas triukšmo lygis ties sklypo ribomis neviršija 55 dBA ir atitinka gyvenamosios aplinkos ribinę triukšmo vertę nakties metu.

Oro tarša neviršins ribinių verčių.

Rengiant techninius darbo projektus (TDP) galima:

- tikslinti įvažiavimo vietą į sklypą;
- numatyti konteinerių pastatymo vietą;
- automobilių parkavimo vietą ir skaičių;
- numatomas želdynų, natūralių bei dekoratyvinių augalų panaudojimas, atsižvelgiant į gaminį 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.

Koreguojamo TPD sprendiniai neprieštaruoja 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.

Detaliojo plano derinimas ir tvirtinimas

Prieš teikiant tvirtinti, detaliojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai turi būti nustatyta tvarka apsvastyti su visuomene ir kompleksiškai 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.

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