

**Detaliojo plano "Dviejų žemės sklypų suformavimas,
anksčiau suformuoto sklypo sąskaita, nustatant
privalomą teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą,
pakeičiant pagrindinę tikslinę žemės naudojimo
paskirtį.", žemės sklypuose kad. nr. 5157/0003:542 ir
5157/0003:543, koregavimas supaprastinta tvarka**

KOREGUOJAMO DETALIOJO PLANO NUMERIS	63 09
INICIATORIAI:	I. R., G. B., M. B.
PARENGIMO METAI:	2025
PROJEKTUOTOJAS:	UAB "ARCHITEKTŲ GILDIJA"
ĮMONĖS KODAS:	300935676
MOB. TEL.:	868430306
EL. PAŠTAS:	ROKAS.MAZURONIS@GMAIL.COM
TINKLAPIS:	WWW.ARCHITEKTUGILDIJA.LT
PROJEKTO VADOVAS:	ROKAS MAZURONIS
ATESTATO NR.:	A 1732

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Informacija apie žemės sklypus

Sklypas nr. 1:

Registro Nr.: 44/1375770

Adresas: Marijampolės sav., Mokolų sen., Mokolų k., Šešupės g. 92

Unikalus daikto numeris: 4400-2071-3353

Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 5157/0003:542 Mokolų k.v.

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita

Žemės sklypo naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos

Žemės sklypo naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos

Daikto istorinė kilmė: Gautas padalijus daiktą, unikalus daikto numeris 4400-0539-9333

Žemės sklypo plotas: 0.1501 ha

Sklypas nr. 2:

Registro Nr.: 44/1375774

Adresas: Marijampolės sav., Mokolų sen., Mokolų k., Šešupės g. 92A

Unikalus daikto numeris: 4400-2071-3453

Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 5157/0003:543 Mokolų k.v.

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita

Žemės sklypo naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos

Žemės sklypo naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos

Daikto istorinė kilmė: Gautas padalijus daiktą, unikalus daikto numeris 4400-0539-9333

Žemės sklypo plotas: 0.1502 ha

2. Detaliojo plano sprendiniai

Sklype 1 suplanuotas gyvenamo namo su priblokuotais ar atskirai stovinčiais pagalbiniais ūkio pastatais užstatymas. Užstatymo architektūrinės išraiškos neregamentuojamos. Teritorijos užstatymo tankumas, intensyvumas, aukštingumas pagal Marijampolės miesto bendrąjį planą. Saugotinių želdinių sklype nėra. Sklypų želdinimas reglamentuojamas pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji namai“ reikalvimais – ne mažiau 25% neužstatyto sklypo ploto.

Sklype 2 suplanuotas gyvenamo namo su priblokuotais ar atskirai stovinčiais pagalbiniais ūkio pastatais užstatymas. Užstatymo architektūrinės išraiškos neregamentuojamos. Teritorijos užstatymo tankumas, intensyvumas, aukštingumas pagal Marijampolės miesto bendrąjį planą. Saugotinių želdinių sklypuose nėra. Sklypų želdinimas reglamentuojamas pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji namai“ reikalvimais – ne mažiau 25% neužstatyto sklypo ploto.

įvažiavimas į sklypo 1 ir sklypo 2 esami nuo Šešupės gatvės per servitutinį kelio žemės sklypą (skl.Nr.5157/0003:395).

 ARCHITEKTŲ GILDIJA www.architektugildija.lt I/K 300935676, S. Moniuskos g. 10-7 Vilnius, tel.:068430306					Detaliojo plano "Dviejų žemės sklypų suformavimas, anksčiau suformuoto sklypo sąskaita, nustatant privalomą teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą, pakeičiant pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį.", žemės sklypuose kad. nr. 5157/0003:542 ir 5157/0003:543, koregavimas supaprastinta tvarka		
Atest.Nr.					AIŠKINAMASIS RAŠTAS		LAIDA
A 1732	PV	R. MAZURONIS		2025			0
A 1732	PDV/Arch.	R. MAZURONIS		2025			
	Arch.	A. BRUŽAS		2025			
					63 09		LAPAS
	INICIATORIAI: I. R., G. B., M. B.						LAPŲ
						2	2

Sklypų inžineriniai tinklai:

Vandens tiekimas: planuojamoje teritorijoje suprojektuoti miesto vandentekio tinklai (esant galimybei numatoma prisijungti pagal išduotas technines solygas). Detaliajame plane numatoma gręžinio vieta.

Buitinių nuotekų tinklai: planuojamoje teritorijoje suprojektuoti miesto nuotekų tinklai (esant galimybei numatoma prisijungti pagal išduotas technines solygas). Detaliajame plane numatoma vietiniai valymo įrengimai.

Lietaus nuotekų tinklai: šioje teritorijoje nėra lietaus nuotekų tinklų, todėl planuojamose teritorijose numatomas išorinis lietaus nuvedimas nuo planuojamų pastatų.

Elektra – pasijungimas prie elektros tinklų numatytas AB „RST“, Marijampolės sklyriaus, pagal atskirai išduotas technines solygas techniniam projektui.

Šildymas – planuojamoje teritorijoje šilumos tinklų nėra. Sklypuose esamuose ir numatomuose statyti pastatuose planuojamas vietinis šildymas. Šildymo sistema pasirenkama techninio projekto rengimo etape, įvertinant pasirinktos sistemos techninius ir normatyvinius reikalavimus.

Ryšiai – planuojamoje teritorijoje TEO LT, AB požeminių ryšių komunikacijų nėra.

Melioracijos sistemos – planuojamoje teritorijoje yra melioracijos sistemų (pagal techninių solygų priedo).

Rengiant techninius pastatų ir inžinerinių komunikacijų techninius projektus ir neišlaikant minimalių atstumų iki melioracijos statinių, numatyti jų iškėlimo pagal išduotas technines solygas.

Sklypuose esantiems ir planuojamiems tinklams numatytos specialiosios žemės naudojimo solygos. Inžinerinių tinklų sprendiniai detalizuojami rengiant techninius projektus.

PLANUOJAMOS TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMAS

SKLYPAS 1

1 – teritorijos naudojimo būdas – gyvenamoji teritorija – G;

pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos G1;

2 – leistinas pastatų aukštis, metrais – 10,0 m;

3 – leistinas sklypo užstatymo tankumas, procentais – 25 %;

4 – leistinas sklypo užstatymo intensyvumas, procentais – 50 %;

Planuojamos (žemės sklypo) specialiosios sąlygos:

S1 Kelio servitutas;

S3 inžinerinių sistemų naudojimo servitutas;

Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai apsaugos zona – XXI.

SKLYPAS 2

1 – teritorijos naudojimo būdas – gyvenamoji teritorija – G;

pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos G1;

2 – leistinas pastatų aukštis, metrais – 10,0 m;

3 – leistinas sklypo užstatymo tankumas, procentais – 25 %;

4 – leistinas sklypo užstatymo intensyvumas, procentais – 50 %;

Planuojamos (žemės sklypo) specialiosios solygos:

S2 Kelio servitutas;

S4 inžinerinių sistemų naudojimo servitutas;

žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai apsaugos zona – XXI.

 ARCHITEKTŲ GILDIJA www.architektugildija.lt I/K 300935676, S. Moniuskos g. 10-7 Vilnius, tel.:068430306					Detaliojo plano "Dviejų žemės sklypų suformavimas, anksčiau suformuoto sklypo sąskaita, nustatant privalomą teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą, pakeičiant pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį.", žemės sklypuose kad. nr. 5157/0003:542 ir 5157/0003:543, koregavimas supaprastinta tvarka			
Atest.Nr.					AIŠKINAMASIS RAŠTAS		LAIDA	
A 1732	PV	R. MAZURONIS		2025			0	
A 1732	PDV/Arch.	R. MAZURONIS		2025				
	Arch.	A. BRUŽAS		2025				
	INICIATORIAI: I. R., G. B., M. B.				63 09		LAPAS	LAPŲ
							3	2

3. Sklype numatomas projektuoti pastatas

Sklype Šešupės g. 92 projektuojamas vieno buto gyvenamasis namas. Projektuojamas pastatas vieno aukšto. Pastato aukštis nuo žemės paviršiaus apie 6 m.

Patekimas į sklypą, taip, kaip ir suplanuota detalijame plane, numatomas nuo sklype esančios Šešupės gatvės, kuriai yra registruotas servitutas.

Projektuojamas užstatymas apie 252 m²

Projektuojamas sklypo užstatymo tankumas 17 % (leistinas 25 % pagal detalų planą).

Projektuojamas sklypo užstatymo intensyvumas 0,10 (leistinas 0,5, pagal detalų planą).

Sklype Šešupės g. 92A, šiuo metu pastatai nėra projektuojami.

4. Detaliojo plano koregavimo priežastis ir sprendiniai

Šiuo metu projektuojami gatvės vandentiekio ir nuotekų tinklai, todėl atsiradus galimybei prisijungti prie šių tinklų pagal UAB "Sūduvos vandenys" išduotas prisijungimo sąlygas. Pasikeitus šioms aplinkybėms, detalijame plane numatytos nuotekų valymo įrenginių bei gręžinio vietos tampa nebeaktualios, kartu su šiais vietiniams inžineriniams statiniams numatytais apsaugos zonomis, todėl atsiranda galimybė išplėsti sklypų statybos zonas šioje dalyje.

Detaliojo plano iniciatoriai koreguodami apsaugos zonas savo sklypuose siekia patrauklesnio pastatų išdėstymo galimybes. Šiuo metu projektuojamas pastatas viename iš sklypų, tačiau statybos zona koreguojama abiem sklypams kartu, nes detalijame plane numatytą vietiniai tinklai nebeaktualūs abiem sklypams.

Koreguota užstatymo riba ir koreguota užstatymo zona pateikiama pridedamuose brėžiniuose.

5. Gaisrinė sauga

Sklype Šešupės g. 92 projektuojamas II ugniai atsparumo laipsnio pastatas. Nuo gretimų statinių norminiai atstumai išlaikomi. Nuo sklyp ribos iki pakoreguotos statybos zonos ribos lieka 5 m, tiek šiame, tiek gretimame sklype, todėl tarp šių zonų išlaikomas 10 m atstumas.

Privažiavimai prie pastatų numatomas kietomis dangomis. Pravažiavimų plotis ne siauresnis kaip 3,5 m.

Išorės gaisrų gesinimas numatomas projektu "VANDENTIEKIO IR NUOTEKŲ TINKLŲ ŠEŠUPĖS GATVĖS KVARTALE MOKOLŲ K., MARIJAMPOLĖS SAV. STATYBOS PROJEKTAS" anksčiau suprojektuotas hidrantas (X 6049239.30, Y 458231.90).

Neįrengus centralizuotų išorės gaisrų gesinimo priemonių, pastato statytojas įsipareigoja iki pastato pridavimo užtikrinti išorės gaisro gesinimo priemonių buvimą.

Konkrečios priemonės gaisrų gesinimui projektuojamos techninio projekto rengimo stadijoje.

Kiti reglamentai nustatyti detalioju planu, nekeičiami.

 ARCHITEKTŲ GILDIJA www.architektugildija.lt I/K 300935676, S. Moniuskos g. 10-7 Vilnius, tel.:068430306					Detaliojo plano "Dviejų žemės sklypų suformavimas, anksčiau suformuoto sklypo sąskaita, nustatant privalomą teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą, pakeičiant pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį.", žemės sklypuose kad. nr. 5157/0003:542 ir 5157/0003:543, koregavimas supaprastinta tvarka			
Atest.Nr.					AIŠKINAMASIS RAŠTAS			LAIDA
A 1732	PV	R. MAZURONIS		2025				0
A 1732	PDV/Arch.	R. MAZURONIS		2025				
	Arch.	A. BRUŽAS		2025				
	INICIATORIAI: I. R., G. B., M. B.				63 09		LAPAS	LAPŲ
							4	2

BRĖŽINIAI

Nr.	Priedo žymuo	Priedo pavadinimas
1	63 09 - B01	Detaliojo plano koregavimo riba M 1:500
2	63 09 - B02	Rengiamo techninio projekto sklypo plano sprendiniai, M 1:500
3	63 09 - B03	Detaliojo plano koregavimo sprendiniai, M 1:500
4	63 09 - B04	Sklypo planas su koreguota statinių statybos zona ir ribomis, M 1:500

 ARCHITEKTŲ GILDIJA www.architektugildija.lt I/K 300935676, S. Moniuskos g. 10-7 Vilnius, tel.:068430306					Detaliojo plano "Dviejų žemės sklypų suformavimas, anksčiau suformuoto sklypo sąskaita, nustatant privalomą teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą, pakeičiant pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį.", žemės sklypuose kad. nr. 5157/0003:542 ir 5157/0003:543, koregavimas supaprastinta tvarka			
Atest.Nr.					BRĖŽINIAI		LAIDA	
A 1732	PV	R. MAZURONIS		2025			0	
A 1732	PDV/Arch.	R. MAZURONIS		2025				
	Arch.	A. BRUŽAS		2025				
	INICIATORIAI: I. R., G. B., M. B.				63 09		LAPAS	LAPŲ
							1	2



SKLYPO TECHNINIAI RODIKLIAI

Sklypo plotas 1501 m²
Užstatymo plotas 252 m²
Užstatymo tankumas 0,17 (leistinas 0,25, pagal detalų planą)
Užstatymo intensyvumas 0,10 (leistinas 0,5, pagal detalų planą)

Želdynai 961 (64 %)
Kietos dangos 115 m²
Terasos dangos 49 m²

EKSPLIKACIJA:

- 1 Projektuojamas pastatas - vienbutis gyvenamasis namas
- 2 Projektuojama kiemo aikštelė, kitos paskirties inžinerinis statinys, nesudėtingasis statinys
- 3 Projektuojama terasa, kitos paskirties inžinerinis statinys, nesudėtingasis statinys



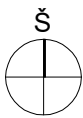
SITUACIJOS SCHEMA

Sutartiniai žymėjimai

- Sklypų ribos
- Numatoma įvažiavimo į sklypą vieta
- Įėjimai į pastatą
- Kieta danga (trinkelės)
- Nuovaža (danga pagal pravažiavimo dangą)
- Medinė terasos danga
- Želdynai (Veja)
- Inžinerinių tinklų apsaugos zona
- Esamas kelio servitutas

PASTABA:
Projektuojamas vienbutis gyvenamasis namas sklype Šešupės g. 92. Šiuo metu, sklype Šešupės g. 92A niekas neprojektuojama, tačiau statybos zona koreguojama abiem sklypams kartu, nes detalajame plane numatytį vietiniai tinklai nebeaktualūs abiem sklypams.

 ARCHITEKTŲ GILDIJA www.architektugildija.lt I/K 300935676, S. Moniuškos g. 10-7 Vilnius, tel.:068430306					Detaliojo plano "Dviejų žemės sklypų suformavimas, anksčiau suformuoto sklypo sąskaita, nustatant privalomą teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą, pakeičiant pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį.", žemės sklypuose kad. nr. 5157/0003:542 ir 5157/0003:543, koregavimas supaprastinta tvarka			
Atest. Nr.					Rengiamo techninio projekto sklypo plano sprendiniai, M 1:500		LAIDA	
A 1732	PV	R. Mazuronis		2025			0	
A 1732	PDV/Arch.	R. Mazuronis		2025				
	Arch.	A. Bružas		2025				
STADIJA	INICIATORIAI				63 09 - B02		LAPAS	LAPŲ
	I. R., G. B., M. B.						1	1



SITUACIJOS SCHEMA

Šešupės gatvės žemės sklypas
Unik. nr. 4400-6477-3317
Nuosavybės teisė: D. J.

Žemės sklypas Šešupės g. 92A
Unik. nr. 4400-2071-3453
Nuosavybės teisė: G. B., M. B.

Žemės sklypas Šešupės g. 92
Unik. nr.: 4400-2071-3353
Nuosavybės teisė: I. R.

Sutartiniai žymėjimai

- Sklypo riba
- Esama statybos riba
- Esama statybos zona
- Inžinerinių tinklų apsaugos zonos
- Gyvenamosios teritorijos (esamas reglamentas)

- Naikinama statybos riba
- Papildoma dalis statybos riba
- Papildoma statybos zona
- Esamas kelio servitutas

 ARCHITEKTŲ GILDIJA www.architektugildija.lt I/K 300935676, S. Moniuškos g. 10-7 Vilnius, tel.:068430306					Detaliojo plano "Dviejų žemės sklypų suformavimas, anksčiau suformuoto sklypo sąskaita, nustatant privalomą teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą, pakeičiant pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį.", žemės sklypuose kad. nr. 5157/0003:542 ir 5157/0003:543, koregavimas supaprastinta tvarka			
Atest. Nr.					Detaliojo plano koregavimo sprendiniai, M 1:500		LAIDA	
A 1732	PV	R. Mazuronis		2025			0	
A 1732	PDV/Arch.	R. Mazuronis		2025				
	Arch.	A. Bružas		2025				
STADIJA	INICIATORIAI				63 09 - B03		LAPAS	LAPŲ
	I. R., G. B., M. B.						1	1



SKLYPO TECHNINIAI RODIKLIAI

Sklypo plotas 1501 m²
Užstatymo plotas 252 m²
Užstatymo tankumas 0,17 (leistinas 0,25, pagal detalų planą)
Užstatymo intensyvumas 0,10 (leistinas 0,5, pagal detalų planą)

Želdynai 961 (64 %)
Kietos dangos 115 m²
Terasos dangos 49 m²

EKSPLIKACIJA:

- 1 Projektuojamas pastatas - vienbutis gyvenamasis namas
- 2 Projektuojama kiemo aikštelė, kitos paskirties inžinerinis statinys, nesudėtingasis statinys
- 3 Projektuojama terasa, kitos paskirties inžinerinis statinys, nesudėtingasis statinys



SITUACIJOS SCHEMA

Sutartiniai žymėjimai

- • — Sklypo riba
- • — Esama statybos riba
- Esama statybos zona
- • • • • Inžinerinių tinklų apsaugos zonos
- Gyvenamosios teritorijos (esamas reglamentas)
- • — Naikinama statybos riba
- Papildoma dalis statybos riba
- Papildoma statybos zona
- ↔ Numatoma įvažiavimo į sklypą vieta
- ← Įėjimai į pastatą
- Kieta danga (trinkelės)
- Nuovaža (danga pagal pravažiavimo dangą)
- Medinė terasos danga
- Želdynai (Veja)

Gaisrinės pastabos

1. Projektuojamas II ugniai atsparumo laipsnio pastatas. Nuo gretimų statinių norminiai atstumai išlaikomi.
2. Privažiavimas prie pastatų numatomas kietomis dangomis. Pravažiavimų plotis ne siauresnis kaip 3,5 m.
3. Išorės gaisrų gesinimas numatomas projektu "VANDENTIEKIO IR NUOTEKŲ TINKLŲ ŠEŠUPĖS GATVĖS KVARTALE MOKOLŲ K., MARIJAMPOLĖS SAV. STATYBOS PROJEKTAS" anksčiau suprojektuotas hidrantas (X 6049239.30, Y 458231.90).
4. Neįrengus centralizuotų išorės gaisrų gesinimo priemonių, pastato statytojas įsipareigoja iki pastato pridavimo užtikrinti išorės gaisro gesinimo priemonių buvimą.
5. Konkrečios priemonės gaisrų gesinimui projektuojamos techninio projekto rengimo stadijoje.

Kiti reglamentai nustatyti šiuo detalioju planu, nekeičiami.

Su detaliojo plano pakeitimais sutinku.

I. R.

Su detaliojo plano pakeitimais sutinku.

G. B.

Su detaliojo plano pakeitimais sutinku.

M. B.

Ištrauka iš detaliojo plano aiškinamojo rašto:

"Vandens tiekimas: planuojamoje teritorijoje suprojektuoti miesto vandentekio tinklai (esant galimybei numatoma prisijungti pagal išduotas technines sąlygas). Detaliajame plane numatoma gręžinio vieta. Buitinių nuotekų tinklai: planuojamoje teritorijoje suprojektuoti miesto nuotekų tinklai (esant galimybei numatoma prisijungti pagal išduotas technines sąlygas). Detaliajame plane numatoma vietiniai valymo įrengimai."

PASTABOS:

1. Šiuo metu projektuojami gatvės vandentekio ir nuotekų tinklai, todėl atsiradus galimybei prisijungti prie šių tinklų pagal UAB "Sūduvos vandenys" išduotas prisijungimo sąlygas, vietinių tinklų įrengimas nebeaktualus.
2. Projektuojamas vienbutis gyvenamasis namas sklype Šešupės g. 92. Šiuo metu, sklype Šešupės g. 92A niekas neprojektuojama, tačiau statybos zona koreguojama abiem sklypams kartu, nes detalijame plane numatytį vietiniai tinklai nebeaktualūs abiem sklypams.

 ARCHITEKTŲ GILDIJA www.architektugildija.lt I/K 300935676, S. Moniuškos g. 10-7 Vilnius, tel.:068430306					Detaliojo plano "Dviejų žemės sklypų suformavimas, anksčiau suformuoto sklypo sąskaita, nustatant privalomą teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą, pakeičiant pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį.", žemės sklypuose kad. nr. 5157/0003:542 ir 5157/0003:543, koregavimas supaprastinta tvarka				
Atest. Nr.					Sklypo planas su koreguota statinių statybos zona ir ribomis, M 1:500			LAIDA	
A 1732	PV	R. Mazuronis		2025				0	
A 1732	PDV/Arch.	R. Mazuronis		2025					
	Arch.	A. Bružas		2025					
STADIJA	INICIATORIAI				63 09 - B04			LAPAS	LAPŲ
	I. R., G. B., M. B.							1	1