

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1. JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

Detaliojo plano keitimas rengiamas remiantis planavimo darbų programa, plano iniciatoriaus (V.S. – privatus asmuo) prašymu, Marijampolės savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymais Nr. DV-1815 (2020-12-15), Nr. DV-48 (2021-01-14) ir Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartimi Nr. KAS-47 (2021-01-26).

Teritorijos planavimo dokumento (TPD) tikslai ir uždaviniai:

Pakeisti detalioju planu suformuoto 0,2510 ha žemės ūkio paskirties, kitų žemės ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdo žemės sklypo, kadastro Nr. 5114/0004:1121 (detaliojame plane sklypo projektinis Nr.2), esančio Marijampolės sav., Marijampolės sen., Trakiškių k., pagrindinę žemės naudojimo paskirtį į kitą, naudojimo būdą - į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos ir nustatyti žemės tvarkymo ir naudojimo reglamentus.

Detaliojo plano keitimas rengiamas bendra tvarka.

### 2. ĮVADAS

Rengiamas žemės sklypo Trakiškių k., Marijampolės sen., Marijampolės sav. (kad. Nr. 5114/0004:1121), detaliojo plano keitimo projektas.

#### Detaliojo plano keitimas atitinka šių planų sprendinius:

1. Bendrųjų planų:

- Marijampolės savivaldybės teritorijos Bendrojo plano keitimas, patvirtintas 2017-09-25 d., Marijampolės savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-230.

2. Detaliojųjų planų:

- Marijampolės savivaldybės tarybos 2010 m. gruodžio 28 d. sprendimu Nr. 1-1473 "Dėl dviejų žemės sklypų Marijampolės savivaldybės Marijampolės seniūnijos Trakiškių kaime suformavimo detaliojo plano patvirtinimo" (TPDR Nr. T00059215) detalusis planas.

### 3. ESAMA BŪKLĖ

Planuojama teritorija yra Trakiškių k., Marijampolės sav.


Sklypas kadastrinis Nr. 5114/0004:1121, įregistruotas Valstybiniame žemės ir kito nekilnojamojo turto registre (unikalus Nr. 4400-2334-2284), kaip V.S. (privatus asmuo) nuosavybė. Sklypo plotas - 0,2510 ha. Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio; naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

#### Gretimybės

Planuojama teritorija, remiantis VI "Registrų centras" kadastro žemėlapiu ištrauka ribojasi:

Iš pietų pusės su:

- VI "Registrų centras" įregistruotu sklypu:

KVAL.PATV. DOK. NR.	Agnė Pūkienė individuali veikla Nr. 955044 Parko g. 10, Lapės, Kauno raj. El.p.: <a href="mailto:agne.pukiene@gmail.com">agne.pukiene@gmail.com</a> Tel.: 865062197			PROJEKTO PAVADINIMAS Žemės sklypo Marijampolės sav., Marijampolės sen., Trakiškių k. (kad. Nr. 5114/0004:1121), DETALIOJO PLANO KEITIMO PROJEKTAS	
A 1949	PV	A.Povilaitienė		DOKUMENTO PAVADINIMAS AIŠKINAMASIS RAŠTAS	
	Archit.	A.Pūkienė			
LT	Organizatorius: Marijampolės savivaldybės administracija Iniciatorius: V.S. (privatus asmuo)			DOKUMENTO ŽYMUO 2021-01-DPK-AR	LAPAS LAPŲ
				1	11

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis	Savininkas/patikėtinis/nuomotojas
1	5114/0004:152	Trakiškių g. 38, Trakiškių k., Marijampolės sav.	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos/-	I.M. (privatus asmuo)

Iš vakarų pusės su:

- Vietinės reikšmės kelias, kuris sutampa su Trakiškių g. bei VI "Registru centras" įregistruotais sklypais:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis	Savininkas/patikėtinis/nuomotojas
1	5114/0004:1120	Trakiškių g. 36, Trakiškių k., Marijampolės sav.	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos/-	E.S. (privatus asmuo)
2	5114/0004:351	Trakiškių k., Marijampolės sav.	Žemės ūkio/Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai/-	D.V. (privatus asmuo)

Iš šiaurės pusės su:

- Laisva valstybine žeme ir VI "Registru centras" įregistruotu sklypu:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis	Savininkas/patikėtinis/nuomotojas
1	5114/0004:102	Trakiškių k., Marijampolės sav.	Žemės ūkio/-/-	R.M. (privatus asmuo)

Iš rytų pusės su:

- VI "Registru centras" įregistruotu sklypu:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis	Savininkas/patikėtinis/nuomotojas
1	5114/0004:748	Trakiškių k., Marijampolės sav.	Žemės ūkio/Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai/-	Lietuvos Respublika/NŽT prie ŽŪM/E.A. (privatus asmuo)

### Susisiekimo sistema

Į planuojamą teritoriją patenkama iš vakarų pusėje esančio vietinės reikšmės kelio, kuris sutampa su Trakiškių g. Nurodyta įvažą į sklypą yra jau suplanuota anksčiau rengtu detaliuoju planu, kuris yra patvirtintas Marijampolės savivaldybės tarybos 2010 m. gruodžio 28 d. sprendimu Nr. 1-1473 " Dėl dviejų žemės sklypų Marijampolės savivaldybės Marijampolės seniūnijos Trakiškių kaime suformavimo detaliuoju plano patvirtinimo".

### Inžineriniai tinklai ir inžinerinės infrastruktūros objektai

Esami inžineriniai tinklai turi būti aptarnaujami ir naudojami vadovaujantis Lietuvos Respublikoje galiojančiais įstatymais, statybos techniniais reglamentais, specialiosiose žemės ir miško naudojimo sąlygose nustatytais apsaugos zonų reikalavimais, kitais aktualiais normatyviniais dokumentais.

### Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

Įregistruoti apribojimai naudotis sklypu kadastrinis Nr. 5114/0004:1121:

- 1) Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0,0012 ha;
- 2) Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) - 0,2510 ha.

### Servitutai

Panuojamos teritorijos NT registro centrinio duomenų banko išrašuose nėra įregistruotų servitutų.

### Gamtos ir Kultūros paveldo objektai

Planuojamoje teritorijoje nėra įregistruotų kultūros vertybių.

Planuojama teritorija nepatenka į nekilnojamojo kultūros paveldo teritorijas.

<b>2021-01-DPK-AR</b>	Lapas	Lapų	Laida
	2	11	<b>0</b>

Artimiausi kultūros paveldo objektai yra Dybakalnio kaimo senosios kapinės (unik. objekto kodas – 22099), esantis apie 1,0 kilometrą į rytus nuo planuojamos teritorijos ir Trakiškių kaimo senosios kapinės (unik. objekto kodas – 22459), esantis apie 1,0 kilometrą į pietvakarius nuo planuojamos teritorijos. Planuojama teritorija nepatenka į šių kultūros paveldo objektų apsaugos zonas.

### Saugomos teritorijos

Planuojama teritorija nepatenka į jokiais saugomas teritorijas.

### „NATURA 2000“

Planuojama teritorija nesiriboja su Europos Sąjungos saugomų teritorijų tinklu „NATURA 2000“.

Artimiausios NATURA 2000 teritorijos yra:

- Žuvinto ežeras ir Buktos miškas (tipas – buveinių apsaugai svarbios teritorijos (BAST)), ES kodas: LTALY0005, priskyrimo Natura 2000 tinklui tikslas: 3140 Ežerai su menturdumblių bendrijomis; 3160 Natūralūs distrofiniai ežerai; 6410 Melvenynai; 6430 Eutrofiniai aukštieji žolynai; 6450 Aliuvinės pievos; 6510 Šienaujamos mezofitų pievos; 7110 Aktyvios aukštapelkės; 7120 Degradavusios aukštapelkės; 7140 Tarpinės pelkės ir liūnai; 7160 Nekalkingi šaltiniai ir šaltiniuotos pelkės; 7230 Šarmingos žemapelkės; 9050 Žolių turtingi eglynai; 9080 Pelkėti lapuočių miškai; 9160 Skroblynai; 91D0 Pelkiniai miškai; 91E0 Aliuviniai miškai; Baltamargė šaškytė; Dvilapis purvuolis; Pelkinė uolaskėlė; Raudonpilvė kūmutė; Ūdra; Didysis auksinukas; Plačioji dusia; Žvilgančioji riestūnė; Mažoji suktenė.
- Žuvinto, Žaltyčio ir Amalvo pelkės (tipas – paukščių apsaugai svarbios teritorijos (PAST)), ES kodas: LTALYB003, priskyrimo Natura 2000 tinklui tikslas: Didžiųjų baublių (*Botaurus stellaris*), nendrinų lingių (*Circus aeruginosus*), pievinių lingių (*Circus pygargus*), tetervinų (*Tetrao tetrix*), griežlių (*Crex crex*), švygždų (*Porzana porzana*), plovinių vištelių (*Porzana parva*), gervių (*Grus grus*), tikučių (*Tringa glareola*), juodųjų žuvėdrų (*Chlidonias niger*), vidutinių margųjų genių (*Dendrocopos medius*), baltnugarių genių (*Dendrocopos leucotos*), mėlyngurklių (*Luscinia svecica*), meldinių nendrinukių (*Acrocephalus paludicola*); migruojančių gervių (*Grus grus*), baltakakčių žąsų (*Anser albifrons*) ir želmeninių žąsų (*Anser fabalis*) sankauptų vietų apsaugai.

### Želdynai

Planuojamoje teritorijoje želdynų plotai numatomi vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr.D1-694 "Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo" patvirtintu Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu. Pagal „Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą“:

7. Priklausomųjų želdynų norma (plotas) nustatoma procentais nuo žemės sklypo, kuriam želdynai priklauso, ploto, atsižvelgiant į želdynų funkcijų (ekologinę, rekreacinę, sveikatingumo, estetinę) svarbą tame žemės sklype (priedas).

8. Priklausomųjų želdynų plotams nepriskiriami plotai:

8.1. užstatymo;

8.2. pravažiavimų, šaligatvių ir nuogrindų (irenginių, skirtų vandens pašalinimui nuo statinių ir jų konstrukcijų); Pagal priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo priedą (Priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto), gyvenamosiose teritorijose (mažaaukščių gyvenamųjų (daugiabučių) namų statybos sklypuose turi būti ne mažiau 25% želdynų ploto.

## 4. PROBLEMINĖS SITUACIJOS

Planuojamoje teritorijoje probleminių situacijų nėra.

2021-01-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	3	11	0

## 5. DETALIOJO PLANO KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

### Planavimo tikslai ir uždaviniai

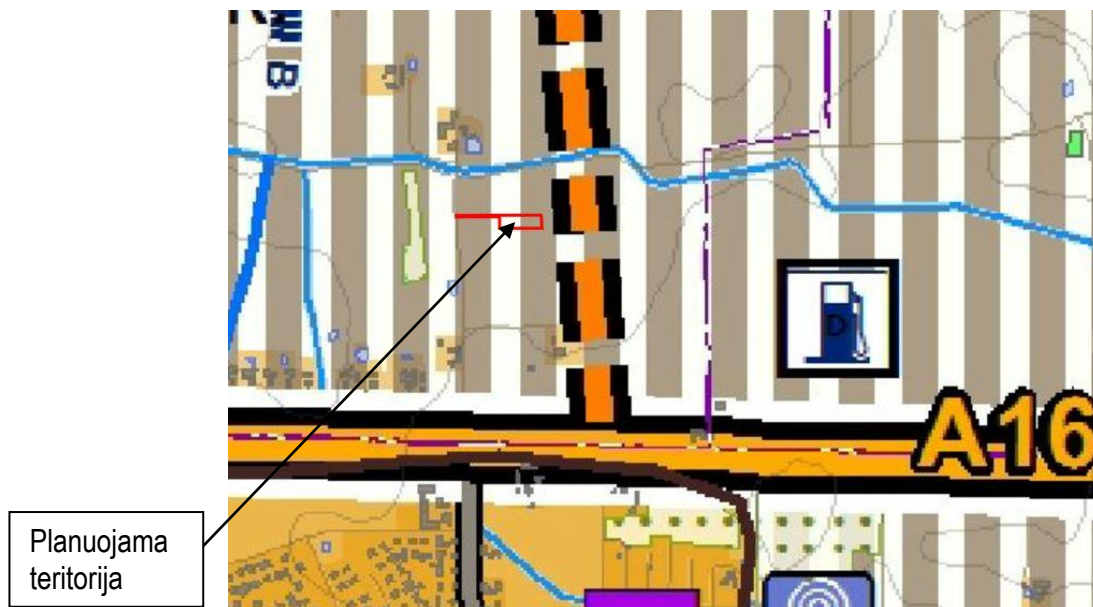
Detaliojo plano koregavimu siūloma pakeisti žemės sklypo kad. Nr. 1901/0047:278 reglamentus kitais, nustatyti papildomus teritorijos naudojimo reglamentus.

### Sprendinių konkretizavimo principai

Pagal Marijampolės savivaldybės teritorijos Bendrojo plano keitimo (patvirtintas 2017-09-25 d., sprendimu Nr. 1-230) pagrindinį brėžinį, planuojama teritorija patenka į II plėtros prioriteto teritoriją. II etapas skirtas vėlesniam laikotarpiui, kai bus įsisavintos prioritetingos plėtros teritorijos (I etapas). Esant būtinybei, atsiradus potencialioms vystymo galimybėms, II etapo plėtros teritorijos (ar jų dalis) gali būti įsisavinami ir anksčiau, jeigu šiose teritorijose bus nuosekliai, nenutrūkstamai (su visa infrastruktūra) įsisavinamos naujos statybos teritorijos.

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypuose didžiausias leistinas užstatymo tankis priklauso nuo sklypo dydžio – maksimalų sklypo užstatymo tankį reglamentuoja STR 2.02.09:2005 “Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai” 9 priedas. Didžiausias užstatymo tankis konkrečiuose sklypuose privalo būti nustatomas įvertinant priklausomųjų želdynų normas (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas patvirtintas LR aplinkos ministro 2014-01-14 įsakymu Nr. D1-36), nustatytas kiekvienam žemės sklypo naudojimo būdui.

Pagal bendrojo plano keitimo aiškinamojo rašto sk. 2.2.1. “Urbanizuotos ir numatomos urbanizuoti teritorijos”, planuojama teritorija patenka į kitų kaimų gyvenviečių sistemą, kurioje galima urbanizacija. Kiti kaimai – tai silpnesnio potencialo ir galintys vystytis, priklausomai nuo jų socialinės – inžinerinės infrastruktūros (su numatytais arba numatytais plėtros teritorijomis). Trakiškių kaimas priskiriamas vystytiniams kaimams, kurie yra Marijampolės įtakos zonoje. Trakiškių kaimas tarsi prisijungia prie Marijampolės miesto, rašoma, jog kaimą tikslinga jungti prie Marijampolės miesto. Kol neparengtas visos gyvenvietės plėtros principus nustatantis teritorijos detalusis planas ar teritorijos plėtros urbanistiniai pasiūlymai, gali būti rengiami detalieji planai pavieniams užstatytų teritorijų papildymams, išanalizavus ar detaliųjų planų sprendiniai neturės neigiamos įtakos kompleksinei būsimos urbanistinės struktūros plėtrai ir kokybei.



1 pav. Marijampolės savivaldybės teritorijos Bendrojo plano keitimo pagrindinio brėžinio ištrauka

2021-01-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	4	11	0

## 6. SPRENDINIAI

Detaliojo plano keitimu planuojamai teritorijai (sklypui kad. Nr. 5114/0004:112) keičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis į kitą, nustatant naudojimo būdą - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos ir nustatomi žemės tvarkymo ir naudojimo reglamentai (teritorijos naudojimo tipas, žemės sklypo naudojimo būdas, užstatymo procentas ir aukštingumas, specialiosios žemės sklypo naudojimo sąlygos, statinių statybos zona). Numatomi teritorijų planavimo teisės aktais numatyti privalomi reglamentai, sąlygos, apribojimai.

Pagal Marijampolės savivaldybės teritorijos Bendrojo plano keitimo (patvirtintas 2017-09-25 d., sprendimu Nr. 1-230) pagrindinį brėžinį, planuojama teritorija patenka į II plėtros prioriteto teritoriją. Trakiškių kaimas priskiriamas vystytiniams kaimams, kurie yra Marijampolės įtakos zonoje. Didžiausias leistinas užstatymo tankis paskaičiuotas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" 9 priedu, ir yra lygus UT – 20. UI iki 0,4. Maksimalus aukštis iki 8,5 m.

Detalioju planu planuojamam sklypui nustatoma pagrindinės žemės naudojimo paskirtis ir žemės naudojimo būdas:

Sklypas Nr. 1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Pagal STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai", 9 priedą (Namų sklypų užstatymo ir tvarkymo reglamentai), maksimalus sklypo užstatymo intensyvumas yra 0,4.

Planuojamoje teritorijoje numatoma nauja plėtra, todėl vadovaujantis aukščiau minėtu reglamentu, sklypui Nr. 1 nustatomas 0,4 užstatymo intensyvumas (UI). Maksimalus pastatų aukštingumas numatomas iki 8,5 m. Projektuojant užstatymą būtina išlaikyti normatyvinius atstumus tarp pastatų, želdinių, sklypų ribų, inžinerinių tinklų ir įrenginių.

Planuojamame vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklype Nr.1 statybos metu turi būti numatyta ne mažiau 50% sklypo ploto žaliosioms zonoms įrengti pagal LR AM 2007-12-21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtintą „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą“. Želdynų vieta tikslinama techninio projekto metu.

Detaliojo plano keitimo eigoje sklypui nustatomi užstatymo tankumas ir užstatymo intensyvumas:

- Sklypo Nr. 1 užstatymo tankumas – 20% ir užstatymo intensyvumas – 0,40;

Užstatymo tipas – vienbutis ir dvibutis užstatymas.

Statinių paskirtys – vienbučiai / dvibučiai gyvenamieji pastatai.

Planuojamame sklype numatomos apsaugos zonos, užstatymo zonos, nustatomi maksimalūs užstatymo tankio, intensyvumo bei leistino pastatų aukščio rodikliai. Sklype pažymėtos planuojamų statinių ribos. Objektų statyba turi būti sprendžiama techniniais projektais pagal užsakovo techninę užduotį projektavimui bei suinteresuotų institucijų išduodamas projektavimo sąlygas.

Sprendiniai dėl pastatų bus sprendžiami techninio projekto metu. Planuojami statiniai atitinka detaliojo plano koregavimu planuojamą užstatymo tankį (UT - 20%) ir užstatymo intensyvumą (UI - 0,4).

Detaliojo plano keitimo sprendiniai numatomi **tik planuojamo sklypo ribose**.

Planuojama teritorija iš vakarų pusės tiesiogiai ribojasi su esamu gyvenamuoju užstatymu. Pietinėje pusėje esančio sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, tačiau patstaū nėra. Kitur planuojama teritorija ribojasi su žemės ūkio teritorijomis.

Į šiaurę nuo planuojamos teritorijos yra upė Kičupelis (15010271), kuri yra įregistruota Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių kadastrė (UETK). Upei Kičupelis nustatoma paviršinio vandens telkinio apsaugos zona ir pakrantės apsaugos juosta, vadovaujantis "Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir

2021-01-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	5	11	0

pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo”, patvirtinto LR aplinkos ministro 2001-11-07 d. įsakymu Nr. 540 (2019-12-18 d. redakcija) sk. II.Apsaugos juostų nustatymas ir sk. III.Apsaugos zonų nustatymas:

## II.APSAUGOS JUOSTŲ NUSTATYMAS

5. Apsaugos juostos išorinė riba turi būti nutolusi nuo pakrantės šlaito, o kai pakrantės šlaito nėra, – nuo kranto linijos tokiu atstumu (atstumas matuojamas teritorijos projekcijoje):

5.1. prie ilgesnių kaip 10 km upių ir ant tokių upių įrengtų tvenkinių bei prie ežerų ir tvenkinių, kurių plotas didesnis kaip 0,5 ha, dirbtinių nepratekamų paviršinių vandens telkinių, kurių plotas didesnis kaip 2 ha:

5.1.1. kai pakrantės žemės paviršiaus vidutinis nuolydžio/polinkio kampas iki  $5^\circ$  – 5 m;

5.1.2. kai pakrantės žemės paviršiaus vidutinis nuolydžio/polinkio kampas nuo  $5^\circ$  iki  $10^\circ$  – 10 m;

5.1.3. kai pakrantės žemės paviršiaus vidutinis nuolydžio/polinkio kampas  $10^\circ$  ir didesnis – 25 m;

5.2. prie 10 km ir trumpesnių upių, ežerų ir tvenkinių, kurių plotas ne didesnis kaip 0,5 ha, dirbtinių nepratekamų paviršinių vandens telkinių, kurių plotas 0,1–2 ha, bei prie visų kanalų – du kartus mažesniu atstumu nei nurodyta 5.1.1–5.1.3 punktuose;

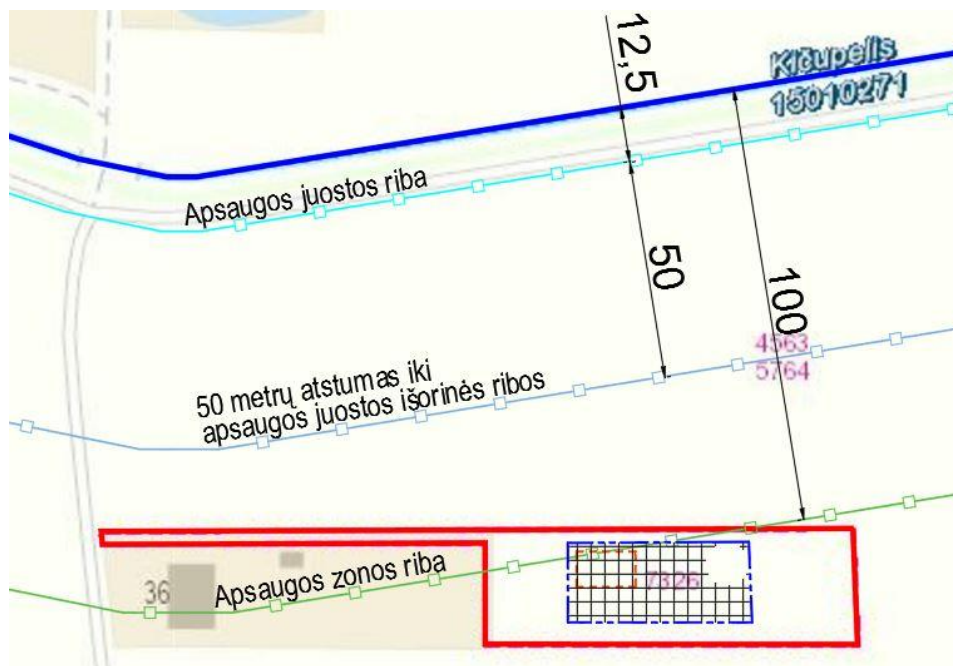
## III. APSAUGOS ZONŲ NUSTATYMAS

9.3. prie 50 km ir trumpesnių upių ir ant tokių upių įrengtų tvenkinių bei prie ežerų ir tvenkinių, kurių plotas mažesnis kaip 10 ha, bet didesnis kaip 0,5 ha, taip pat prie dirbtinių nepratekamų paviršinių vandens telkinių, kurių plotas didesnis kaip 2 ha – 100 m, išskyrus išimtis, nustatytas šio Tvarkos aprašo 11 punkte.

Upės Kičupelis ilgis yra 7km, todėl jai nustatoma paviršinio vandens telkinio **pakrantės apsaugos juosta – 12,5 m, apsaugos zona – 100 m**. Dalis planuojamo sklypo (0,0550 ha) patenka į paviršinio vandens telkinio apsaugos zoną, todėl žemės sklypui taikomos LR specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymo “Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, septintasis skirsnis). Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose draudžiama statyti pastatus mažesniu kaip 50 metrų atstumu iki paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos. Apačioje pateikiama schema, kurioje pažymėti visi trys atstumai:

1. Paviršinio vandens telkinio apsaugos zona;
2. Paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juosta;
3. 50 metrų atstumas iki paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos.

Žemės sklypas už 50 m ribos, todėl sklype naujų statinių statyba yra galima.



2 pav. Paviršinių vandens telkinio (upės Kičupelis) apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos ribos

2021-01-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	6	11	0

Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės, nes aplink vyrauja žemės ūkio teritorijos su pavieniais gyvenamaisiais pastatais. Aplink yra suplanuotų teritorijų, kurias numatoma urbanizuoti, tad gyvenamųjų pastatų netolimoje ateityje turėtų padaugėti. Aplink planuojamą teritoriją nėra esamų/numatomų objektų, turinčių sanitarinės apsaugos/apsaugos zonų ribas. Išlaikomas sanitarinės apsaugos zonos tvarkymo režimas, vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 1-4 priedų ir kitomis teisės akto nuostatomis.

Sklype Nr. 1 planuojama statyti vienbutį gyvenamosios paskirties pastatą. Sklype planuojama ūkinė veikla neigiamos įtakos neturės. Planuojami statiniai atitinka detaliojo plano keitimu planuojamą užstatymo tankį (UT - 20%) ir užstatymo intensyvumą (UI - 0,4).

Artimiausi esami pastatai yra nutolę tokiais atstumais nuo planuojamų statinių: į vakarus ~ 100 m, į šiaurės vakarus ~ 180 m, į pietryčius ~ 225 m. Šie atstumai užtikrina minimalius insoliacijos reikalavimus. Kitur vyrauja žemės ūkio teritorijos, todėl triukšmo sklaida ir oro tarša yra minimali.

Planuojamas pastatas nepablogins gyvenimo sąlygų aplinkinėms teritorijoms. Planuojami sprendiniai atitinka STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" nuostatas ir gretimoms pastatams neigiamos įtakos insoliacijos atžvilgiu neturės.

### **Gamtinis karkasas**

Planuojamas sklypas patenka į gamtinio karkaso teritorijas, ir jam taikomi LR aplinkos ministro 2007 m. vasario 14d. įsakymu Nr. D1-96 "Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo" patvirtinti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai. Sklypo dalis patenka į upelio Kičupelis migracijos koridorių - M3 (silpno geoekologinio potencialo) teritoriją, kurioje gražinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai.

Silpno geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijos – teritorijų planavimo dokumentais nustatytos vidutiniškai miškingos (40–60 %), intensyviai žemės ūkio gamybai naudojamo kaimiškojo kraštovaizdžio, nekompaktiškai užstatytų, padriko ar vienkieminio tipo kaimų teritorijos, nusaustos pelkės, sukultūrintos pievos, ganyklos, eksploatuojamų durpynų teritorijos ar jų dalys, tik patenkinamai atliekančios ekologinio kompensavimo funkcijas.

Gamtinio karkaso teritorijose turi būti skatinama veikla, kuria užtikrinama kraštovaizdžio ekologinė pusiausvyra, palaikomas ir stiprinamas ekosistemų stabilumas, renatūralizacija, vykdomas ekosistemų atkūrimas, palaikoma ir didinama kraštovaizdžio ir biologinė įvairovė.

Pagal Gamtinio karkaso nuostatų p.10 – „Gamtinio karkaso teritorijose, kurias pagal savivaldybių ir jų dalių (miestų, miestelių) bendruosius planus numatyta urbanizuoti, turi būti įgyvendinamos kompleksinių ir specialiųjų teritorijų planavimo dokumentų nuostatos, saugomų teritorijų tvarkymo planų sprendiniais nustatytos gamtinio karkaso kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo priemonės, nurodytos Nuostatų 20 punkte.

Jei šių sprendinių nėra, keičiant žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitą (formuojant gyvenamąsias, pramonės ir sandėliavimo, komercinės paskirties objektų, rekreacines teritorijas), įvertinant Nuostatų 19.2, 21, 22 punktų reikalavimus, formuojamos besijungiančios, 50 procentų planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros, kurias gali sudaryti priklausomieji želdynai, vandens telkiniai ir jų dalys, miškų ūkio paskirties žemės sklypai (žemės ūkio paskirties sklype buvusios miško naudmenos), kitos paskirties žemės sklypuose esantys atskirieji (rekreaciniai, apsauginiai, ekologiniai) želdynai.“

Planuojamame sklype numatomas 51% priklausomųjų želdynų, kurie formuos besijungiančias gamtinio karkaso struktūras.

### **Susisiekimo sistema**

Į planuojamą teritoriją patenkama iš vietinės reikšmės kelio, kuris sutampa su Trakiškių g. Trakiškių g. jungiasi su Šv. Aloyzo gatve. Nurodyta įvažą į sklypą jau yra suplanuota detaliojo plano projektu, kuris patvirtintas Marijampolės savivaldybės tarybos 2010 m. gruodžio 28d. sprendimu Nr. 1-1473 "Dėl dviejų žemės sklypų Marijampolės savivaldybės Marijampolės seniūnijos Trakiškių kaime suformavimo detaliojo plano patvirtinimo".

Detaliojo plano keitimo sprendiniai numatomi **tik planuojamo sklypo ribose**.

Detaliojo plano keitime nurodoma sąlyginė įvažiavimo į planuojamą sklypą vieta. Automobilių parkavimas sprendžiamas planuojamame sklype.

	Lapas	Lapų	Laida
<b>2021-01-DPK-AR</b>	7	11	<b>0</b>

## Parkavimo skaičiavimas

(remiantis STR 2.06.04:2014 (XIII sk.10 lentelė "Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius") "Gatvės. Bendrieji reikalavimai.", apskaičiuotas orientacinis automobilių statymo skaičius.

Pagal STR 2.06.04:2014:

Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatui:

- kurio naudingas plotas neviršija 70 m<sup>2</sup> - reikalinga 1 vieta;
- kurio naudingas plotas didesnis kaip 70 m<sup>2</sup>, bet neviršija 140 m<sup>2</sup> - reikalingos 2 vietos;
- kurio naudingas plotas didesnis kaip 140 m<sup>2</sup> - reikalingos 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m<sup>2</sup> didesniai kaip 140 m<sup>2</sup> esančiam nadingajam plotui.

Sklype planuojamas vienas vienbutis pastatas. Numatomo vieno vienbučio pastato bendras (naudingas) plotas ~ 100 m<sup>2</sup>. *Apskaičiuotas automobilių statymo skaičius, pagal numatomą statinių plotą:*

1. Vienbutis gyvenamasis namas: 100 m<sup>2</sup>= 2 automobilių parkavimo vieta;  
*VISO automobilių stovėjimo vietų skaičius (prognozuojamas): 2*

Pastabos:

1. Automobilių stovėjimo vietų skaičius skaičiuojamas pagal planuojamą statinių plotą. Tikslus stovėjimo vietų skaičius bus nustatomas statinio (-ių) techninio projekto etape.
2. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose. Remiantis STR 2.06.04:2014 (XIII sk.30 lentelė "Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius"), apskaičiuotas orientacinis minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius. Pagal numatomą statinių naudingą plotą, prognozuojamas automobilių stovėjimo vietų skaičius - 2. Detaliojo plano keitimo metu, pagal aukščiau minėtą STR, numatomos 2 automobilių parkavimo vietos.
3. Automobilių parkavimo vietos numatomos už planuojamos statinių statybos zonas.
4. Automobilių parkavimo vietos ir jų įrengimas turi atitikti STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII sk. 31 ir 32<sup>1</sup> lenteles. Turi būti išlaikyti minimalūs atstumai nuo atvirojo tipo automobilių saugyklos iki gyvenamosios paskirties pastatų varstomų langų. Kai automobilių skaičius yra 5-10, atstumas - **5 metrai**.
5. Pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" p.123 "Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų, taip pat įvažiavimo / išvažiavimo vartų iki 32<sup>1</sup> lentelėje nurodytų pastatų ar patalpų varstomų langų turi būti ne mažesni už nurodytus".  
p. 123.5. atstumas matuojamas nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų dangos krašto iki patalpų varstomų langų.
6. Lengvųjų automobilių stovėjimo vietos ir jų įrengimas turi atitikti STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 31 lentelėje nurodomus reikalavimus. Statmenai (ar kampu) statomiems automobiliams išilginės kraštinės pusėje, pirmai ir paskutinei vietai numatoma minimali 0,6 m apsauginė zona išlipimui. Automobiliai neužstatomi, užtikinamas pakankamas manevravimas į/iš stovėjimo vietų.
7. Išlaikomi minimalūs atstumai nuo inžinerinių statinių iki gretimų žemės sklypų ribų.

## Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Nustatomi apribojimai naudotis sklypu:

- Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0,0012 ha;
- Kelių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, antrasis skirsnis) - 0,0028 ha;
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, antrasis skirsnis) - 0,2510 ha.

2021-01-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	8	11	0

- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, septintasis skirsnis) - 0,0550 ha.

### Inžineriniai tinklai

Ryšio tinklai. Ryšio tinklai yra šalia planuojamos teritorijos, Šv. Aloyzo g. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas. Planuojamame sklype numatoma trasa dėl naujų komunikacijų į būsimuosius objektus paklojimo nuo artimiausio ryšio šulinio Šv. Aloyzo gatvėje.

Elektros tinklai. Elektros tiekimas numatomas prisijungiant prie esamų elektros tinkle, kurie kerta planuojamą teritoriją. Elektros tinkų apsaugos zonose turi būti nustatomi servitutai. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Vandentiekio ir nuotekų tinklai. Iki planuojamos teritorijos nėra atvesta centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų. Vandens tiekimas numatomas vykdyti iš sklype numatomo įrengi vandens gręžinio (saz=5 m). Buitinių nuotekų šalinimas numatomas įrengiant buitinių nuotekų rezervuarą (saz=8 m). Paviršinės lietaus nuotekos nuvedamos į lietaus nuotekų infiltracijos šulinį.

Ryšio, vandentiekio ir nuotekų **inžineriniai tinklai projektuojami iki sklypo statybinės zonos ribos. Elektros apskaitos spinta projektuojama ant sklypo ribos.**

Išorės gaisrų gesinimui planuojamoje teritorijoje numatoma naudoti esamą upę Kičupelis (15010271), kuri yra įregistruota Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių kadastrė (UETK). Upė nuo planuojamos teritorijos nutolusi apie 220 m (Duomenys paimti iš Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių kadastrė (UETK) žemėlapiu).

Pastabos:

1. Prisijungimui prie tinklų reikalingas juos klojusių savo lėšomis savininkų raštiškas sutikimas.
2. Techninio projekto rengimo metu nustačius, kad tinklai arba jų apsaugos zonos bus tiesiami per kitus privačius ar nuomojamus žemės sklypus, būtina įstatymų nustatyta tvarka, pagal Valstybinės priežiūros įstatymą, gauti tų sklypų savininkų ar nuomininkų sutikimus.
3. Nutiesus inžinerinius tinklus, į sklypų registro dokumentus turi būti įrašyti apribojimai nuo jų. Apribojimų plotus nustatyti geodezinių matavimų metu.
4. Inžinerinių tinklų apsaugos zonose turi būti nustatomi servitutai.
5. Projektuojamų inžinerinių tinklų vietas turi būti tikslinamos techninių projektų metu, pagal gautas prisijungimo sąlygas.
6. Inžinerinių tinklų tiesimui valstybinėje žemėje (už sklypo ribos) turi būti gautas Nacionalinės žemės tarnybos prie ŽŪM sutikimas.

### Servitutai

Servitutai nenustatomi.

### Gaisriniai reikalavimai

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas), nustatomi pagal „Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų“ (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai). Statinių techninio projekto metu, privaloma išlaikyti minimalius atstumus tarp pastatų, pagal planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnį.

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

<b>2021-01-DPK-AR</b>	Lapas	Lapų	Laida
	9	11	<b>0</b>

Jei pastatuose yra daugiau kaip 1 m išsikišančių konstrukcijų, pagamintų iš B-s3, d2 ar žemesnės degumo klasės statybos produktų, priešgaisrinis atstumas nustatomas tarp šių konstrukcijų išsikišusių dalių. Kitos priešgaisrinių atstumų tarp pastatų nustatymo sąlygos:

Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Neužstatytas žemės plotas tarp pastatų skaičiuojamas nuo pastato iki gretimų pastato norminiu atstumu nutolusių tolimiausių vietų.

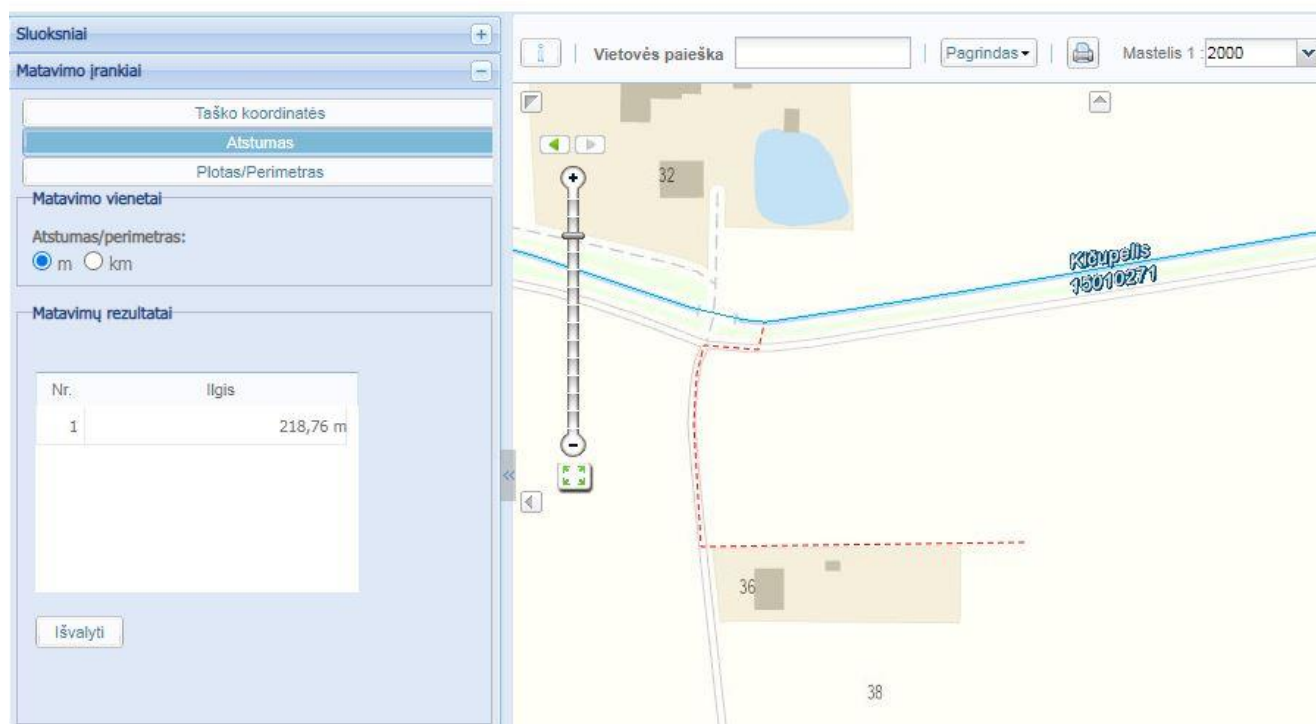
Vadovaujantis "Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti", patvirtintomis LR aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 nuostatomis, numatytas vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų išorės gaisrams gesinti išdėstymas, privažiavimo keliai, gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas.

Detaliojo plano keitime numatomas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimas prie išorės gaisrų gesinimo priemonių sklype Nr.1., važiuojant Trakiškių gatve. 12x12 m gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams skirta apsisukimo aikštelė numatoma sklype, nes statinių statybos zona planuojamame sklype Nr. 1 nuo Trakiškių gatvės nutolusi daugiau kaip 25 m.

Išorės gaisrų gesinimui planuojamoje teritorijoje numatoma naudoti esamą upę Kičupelis (15010271), kuri yra įregistruota Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių kadastru (UETK). Upė nuo planuojamos teritorijos nutolusi apie 220 m (Duomenys paimti iš Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių kadastro (UETK) žemėlapiu).



Kadastru žemėlapis



3 pav. Atstumas nuo planuojamos statybinės zonos ribos iki upės Kičupelis

<b>2021-01-DPK-AR</b>	Lapas	Lapų	Laida
	10	11	<b>0</b>

Pastabos:

1) Pasikeitus projektavimą reglamentuojantiems dokumentams, statiniai turi būti projektuojami pagal tuo metu galiojančius LR projektavimą normuojančius teisės aktus.

2) Reikalui esant planuojamoje teritorijoje numatoma kirsti tik menkaverčius medžius bei krūmus, vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2008-01-31 įsakymu Nr.D1-87 „Dėl saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2008, Nr.17-611)“.

### **Atliekų tvarkymas.**

Statinių statybos metu susidariusios statybinės atliekos turi būti tvarkomos LR atliekų tvarkymo įstatymo (VIII-787) 31 straipsniu nustatyta tvarka. Statybos proceso metu statybinės atliekos rūšiuojamos į:

- tinkamas perdirbti atliekas (antrinės žaliavos – betono, keramikos, bituminės medžiagos), pristatomas į perdirbimo gamyklas;
- netinkamas naudoti ir perdirbti atliekas (statybinės šiukšlės), išvežamas į sąvartas.
- Kenksmingos medžiagos, užteršta tara ar pakuotės turi būti surenkamos ir perduodamos turinčios teisę jas tvarkyti įmonėms pagal iš anksto sudarytą sutartį.

Statybinės atliekos iki jų išvežimo ar panaudojimo kaupiamos ir saugomos sklypo ribose tvarkingose krūvose, jos neužterš aplinkos. Pavojingos statybinės atliekos turi būti saugomos pagal Atliekų tvarkymo taisyklėse nustatytus reikalavimus ne ilgiau kaip 3 mėnesius nuo jų susidarymo, tačiau ne ilgiau kaip iki statybos darbų pabaigos taip, kad nekeltų pavojaus aplinkai ir žmonių sveikatai. Statybinių atliekų turėtojas nusprendžia su kuria atliekų tvarkymo įmone sudarys sutartį.

Tikslus komunalinių, statybinių ir ūkio buities atliekų tvarkymas numatomas techninio projekto sprendiniuose.

### **SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS**

Detaliojo plano keitimo sprendiniai neigiamų socialinių ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės. Detaliojo plano keitimo sprendiniai neprieštaruoja aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms, įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams, tame tarpe ir patvirtintam Marijampolės savivaldybės teritorijos Bendrojo plano keitimui (patvirtintas 2017-09-2 d., sprendimu Nr. 1-230) bei jame nustatytoms plėtros tendencijoms: planuojama teritorija patenka į II plėtros prioriteto teritoriją. Trakiškių kaimas priskiriamas vystytiniams kaimams, kurie yra Marijampolės įtakos zonoje. Sklypui Nr. 1 nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, užstatymo tipas – vienbutis ir dvibutis užstatymas.

2021-01-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	11	11	0