

R. Juknevičiaus, K. Būgos, Kauno, Parko gatvių kvartalo Marijampolėje detaliojo plano, patvirtinto Marijampolės savivaldybės tarybos 2010 m. rugpjūčio 30 d. sprendimu Nr. 1-1338 „Dėl R. Juknevičiaus, K. Būgos, Kauno, Parko gatvių kvartalo Marijampolėje detaliojo plano patvirtinimo“, koregavimas

Planavimo organizatorius	Marijampolės savivaldybės administracijos direktorius
Iniciatorius	UAB „Gulbelės valdos“
Rengėjas	UAB „Poliplan“

Direktorius	Paulius Ladyga
Projekto vadovas (-ė)	Vilma Ladygienė, TPV 0029
Projekto rengėjas (-a)	Dovilė Šėmytė

Vilnius, 2026

260302-GUV-DTP- AR.docx	Lapas	Laida
	1/25	A

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

TURINYS

1. BENDROJI DALIS.....	3
1.1. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO INFORMACIJA.....	3
1.2. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO TIKSLAI IR UŽDAVINIAI.....	4
2. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS.....	4
2.1. GALIOJANČIŲ TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ REGLAMENTAI.....	4
2.2. UŽSTATYMAS.....	12
2.3. ŽEMĖNAUDA.....	14
2.4. SAUGOMOS TERITORIJOS.....	15
2.5. KULTŪROS PAVELDAS.....	15
2.6. PAVIRŠINIAI VANDENS TELKINIAI.....	15
2.7. MIŠKAI.....	15
2.8. ŽELDINIAI.....	16
2.9. SUSISIEKIMO INFRASTRUKTŪRA.....	16
2.10. SOCIALINĖ INFRASTRUKTŪRA.....	16
2.11. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA.....	16
2.12. TRIUKŠMAS.....	17
2.13. PROBLEMINĖS TERITORIJOS.....	17
3. SPRENDINIŲ FORMAVIMAS BEI KONKRETIZAVIMAS.....	18
3.1. PLANAVIMO SĄLYGOS.....	18
3.2. TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ PAGRINDIMAS IR TAIKYMAS.....	19
3.3. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS.....	20
3.4. SERVITUTŲ SPRENDINIAI.....	21
3.5. KULTŪROS PAVELDO SPRENDINIAI.....	21
3.6. GAMTINĖ APLINKOS SPRENDINIAI.....	21
3.7. INŽINERINIŲ TINKLŲ SPRENDINIAI.....	21
3.8. SUSISIEKIMO SISTEMOS SPRENDINIAI.....	23
3.9. GAISRINĖ SAUGOS SPRENDINIAI.....	24

1. BENDROJI DALIS

1.1. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO INFORMACIJA

TPD Nr.	K-VT-18-26-73
TPD rūšis	Kompleksinis teritorijų planavimo dokumentas
Porūšis	Detalusis planas
Lygmuo	Vietovės
TPD pavadinimas	R. Juknevičiaus, K. Būgos, Kauno, Parko gatvių kvartalo Marijampolėje detaliojo plano, patvirtinto Marijampolės savivaldybės tarybos 2010 m. rugpjūčio 30 d. sprendimu Nr. 1-1338 „Dėl R. Juknevičiaus, K. Būgos, Kauno, Parko gatvių kvartalo Marijampolėje detaliojo plano patvirtinimo“, koregavimas
Planavimo pagrindas	Marijampolės savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas, 2026-02-04 Nr. DV-113
SPAV	Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neatliekamas
Etapai	Parengiamasis, rengimo, baigiamasis
Organizatorius	Marijampolės savivaldybės administracijos direktorius
Iniciatorius	UAB „Gulbelės valdos“
Projekto vadovas	Vilma Ladygienė, TPV Nr. 0029
Rengėjas	UAB „Poliplan“
Planuojama teritorija	Apie 0,3231 ha
Nagrinėjama teritorija	Apie 3,35 ha



1 pav. Planuojamos (nagrinėjamos) teritorijos schema.

1.2. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO TIKSLAI IR UŽDAVINIAI

Planavimo tikslai:

1. derinti fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių, savivaldybių ir valstybės interesus dėl teritorijos naudojimo ir veiklos plėtojimo teritorijoje sąlygų;
2. suformuoti valstybinės žemės sklypą, įsiterpusį tarp kitos paskirties, komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdo valstybinės žemės sklypų, kadastriniai Nr. 1801/0005:9 ir 1801/0005:10, esančių Marijampolėje, R. Juknevičiaus g. 84 ir 84A, suformuotą žemės sklypą sujungti su besiribojančiais žemės sklypais, kadastriniai Nr. 1801/0005:9 ir 1801/0005:10, į vieną žemės sklypą;
3. pakeisti sujungimo būdu suformuoto žemės sklypo naudojimo būdą į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;
4. pakeisti nustatytus ir (ar) nustatyti naujus privalomuosius teritorijos naudojimo reglamentus.

Planavimo uždaviniai:

1. detalizuoti Marijampolės miesto teritorijos bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus;
2. numatyti teritorijas želdynų plėtrai, priemonės jiems atkurti, esamų apsaugai ir naudojimui;
3. vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus;
4. nustatyti reikalingus servitutus;
5. nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus

2. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

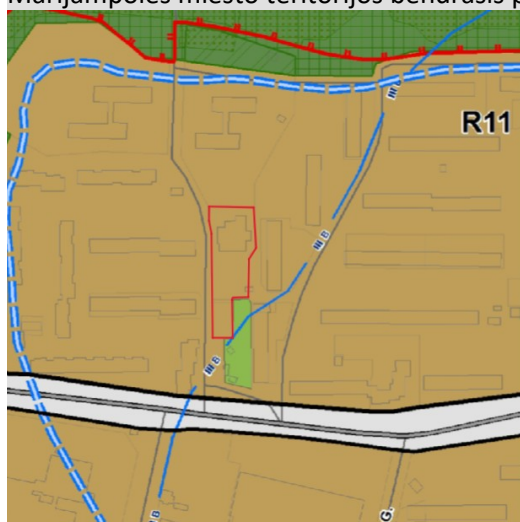
2.1. GALIOJANČIŲ TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ REGLAMENTAI

Teritorijų planavimo dokumentas rengiamas vadovaujantis aukštesnio lygmens kompleksinio ir (ar) specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais:

Pavadinimas	TPDR Nr.	Tvirtinimo data
Bendrieji planai		
<u>Marijampolės miesto teritorijos bendrasis planas</u>	<u>T00080974</u>	<u>2017-09-25</u>
Specialieji planai		
Specialusis planas dėl specialiojo plano Nr. 0258 koregavimo, patikslinant Marijampolės miesto vandens telkinių apsaugos juostas ir zonas.	T00059319	-nenurodyta-
Specialusis planas dėl Marijampolės vandens telkinių apsauginių juostų bei zonų ir parkų bei skverų ribų nustatymo	T00059745	-nenurodyta-
<u>Marijampolės miesto želdynų sistemos plėtojimo ir tvarkymo specialiojo plano koregavimas</u>	<u>T00081853</u>	<u>2018-04-30</u>
Marijampolės savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema	T00090743	2009-03-30
Marijampolės savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema	T00053911	-nenurodyta-
Specialusis planas dėl Marijampolės savivaldybės degalinių išdėstymo schemos korektūros	T00058584	-nenurodyta-
<u>Marijampolės savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo specialiojo plano koregavimas</u>	<u>T00095441</u>	<u>2025-02-24</u>
<u>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</u>	<u>T00087625</u>	<u>2022-04-25</u>

Marijampolės savivaldybės teritorijos bendrojo plano dalies - degalinių išdėstymo schemos koregavimas	T00087624	2022-04-25
Marijampolės miškų urėdijos vidinės miškotvarkos projektas	T00052876	-nenurodyta-
Marijampolės apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema	T00053908	-nenurodyta-
Marijampolės apskrities miškų tvarkymo schema	T00077737	2015-12-29
Detalieji planai		
Detaliojo plano, patvirtinto Marijampolės savivaldybės tarybos 2010 m. rugpjūčio 30 d. sprendimu Nr. 1-1338 „Dėl R. Juknevičiaus, K. Būgos, Kauno, Parko gatvių kvartalo Marijampolėje detaliojo plano patvirtinimo“, koregavimas	T00096215	2025-09-30
R. Juknevičiaus, K. Būgos, Kauno, Parko gatvių daugiabučių namų sklypų, Pašešupio parko suformavimo bei R. Juknevičiaus g. išplatinimo detalusis planas	T00058561	2010-08-30

Marijampolės miesto teritorijos bendrasis planas TPDR Nr. T00080974



TERITORIJOS

Funkcinės zonos

- Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona
- Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona
- Ekstensyviai naudojami želdynai

Gamtinis karkasas

- Regioninės svarbos migracijos koridoriai
- Vandenvietės SAZ
- Cheminės taršos apsaugos juosta (3B-oji)

2 pav. Teritorijų planavimo dokumento ištrauka (www.tpdr.lt).

Planuojamos teritorijos atžvilgiu nustatyti reglamentai ir jų įtaka:
 Planuojama teritorija patenka į BP nagrinėjamo rajono unikalų Nr. R11 – Intensyvaus užstatymo gyvenamąją zoną. Čia taip pat pateikiami BP tekstiniai reglamentai, turintys įtakos planuojamai teritorijai, pateikiami žemiau.

Nagrinėjamo rajono unikalus Nr.	Funkcinės zonos pavadinimas	Užstatymo aukštis* (aukštai/m)	Didžiausias leistinas užstatymo tankis (UT)** sklypuose	Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas (UI) sklypuose	Galimi žemės naudojimo būdai***	Galimi užstatymo tipai****	Pastabos*****
R11	Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona	9/30 m	0,8	Gyvenamai paskirčiai – 1,1 Negyvenamoms paskirtims – 2,1	G2/N/K/I1/I2/E	pr_c, lp	Skatinamas socialinės ir aptarnavimo infrastruktūros objektų steigimas, išlaikant teritorijos užstatymo morfologiją (V, K) ir būtina numatyti normuojamą priklausomųjų želdynų kiekį. Teritorijose, patenkančiose į gamtinio karkaso zoną, veikia vykdoma pagal gamtinio karkaso nuostatas.
	Intensyviai naudojami želdynai				E		Naujai formuojami atskirieji želdynai (pirmoje eilėje rekreacinės paskirties) gali būti įrengiami ir tvarkomi pagal parengtus visos teritorijos (parko, skvero, žaliosios jungties) projektus. Galimi užstatymo reglamentai nustatomi pagal parkų DP.
	Ekstensyviai naudojami želdynai				E		
	Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	5/20 m	0,8	Gyvenamai paskirčiai – 0,8 Negyvenamoms paskirtims – 2,0	G2/V/K/I1/I2/E	pr_a, lp	Skatinamas socialinės ir aptarnavimo infrastruktūros objektų steigimas, išlaikant teritorijos užstatymo morfologiją (V, K) ir būtina numatyti normuojamą priklausomųjų želdynų kiekį. Teritorijose, patenkančiose į gamtinio karkaso zoną, veikia vykdoma pagal gamtinio karkaso nuostatas.

Pastabos:

* Negalioja technologiniams įrenginiams, bažnyčioms.

** Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypuose didžiausias leistinas užstatymo tankis priklauso nuo sklypo dydžio:

Sklypo plotas, m ²	Maksimalus sklypo užstatymo tankis, %
Iki 400	nustatomas pagal formulę: $0,4 \times F$, kur F - sklypo plotas, m ²
400	40
600	35
900	30
1500	25
2500	20
10000	15

Pastaba: nuo 400 m² iki 10000 m² sklypuose tarpinės maksimalaus sklypo užstatymo tankumo reikšmės nustatomos interpoliacijos būdu.

Didžiausias užstatymo tankis konkrečiuose sklypuose privalo būti nustatomas įvertinant priklausomųjų želdynų normas, nustatytas kiekvienam žemės sklypo naudojimo būdui.

*** Pabraukti dominuojantys žemės naudojimo būdai. Kiti galimi žemės naudojimo būdai – nurodyti jau esami arba nustatyti pagal detaliuosius planus, taip pat galimi, vystant socialinę, inžinerinę, susisiekimo, želdynų ir kitą infrastruktūrą. Žemės naudojimo būdų santrumpų išaiškinimas pateiktas Aiškinamajame rašte, vadovaujantis Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija, patvirtinta LR aplinkos ministro 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-1009

**** Nurodyti galimi užstatymo tipai gali būti tikslinami, kadangi jų sąvokų išaiškinimas dar nėra teisiškai pilnai apibrėžtas. Užstatymo tipų santrumpų išaiškinimas pateiktas Aiškinamajame rašte, vadovaujantis Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija, patvirtinta LR aplinkos ministro 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-1009.

BENDROJO PLANO TEKSTINIAI REGLAMENTAI

I. Brėžiniai parengti ir vertinami nurodytuose masteliuose ir į tikslesnius mastelius netransformuojami. T.y., sprendiniai, pateikti mastelyje M 1:5000 negalima tiesmukiškai perkelti į tikslesnį, pavyzdžiui į M 1:500, mastelį. BP brėžiniuose pavaizduotos apibendrintos teritorijos, nesusietos su konkrečiomis sklypų ribomis. **BP sprendiniai - teritorijų funkcinių zonų ribos, susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros trasos ir gabaritai turi būti tikslinami pagal specifinius teritorijų požymius rengiant teritorijų detaliuosius planus, infrastruktūros specialiuosius planus, žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus bei statinių techninius projektus. Tikslinimo galimybes nustato savivaldybės vyr. architektas.**

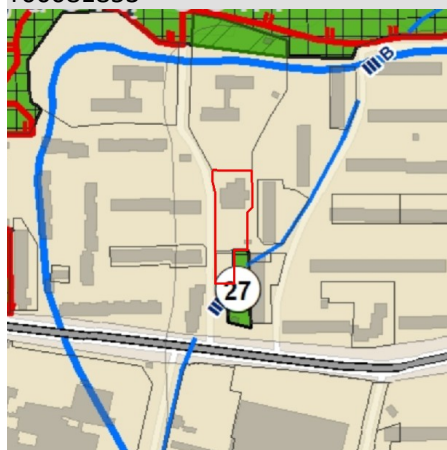
IV. Suplanuotoje teritorijoje gali būti numatyti kiti socialinės, inžinerinės, susisiekimo infrastruktūros objektai, kokybiškai kuriantys nesuformuotą viešam interesui naudingą socialinės, inžinerinės, susisiekimo infrastruktūros tinklą (nors jie ir nėra pažymėti brėžiniuose), esant aiškiai deklaruotam viešam interesui ir įvertinus galimą poveikį aplinkos kokybei, jeigu tai neprieštarauja galiojantiems teisės aktams bei pritars savivaldybės tarybai. Tai gali būti atliekama neinicijuojant BP keitimo procedūras.

V. Nustatyti maksimalūs užstatymo aukščio, užstatymo tankio ir užstatymo intensyvumo reglamentai nurodyti sklypui, o ne funkcinei zonai ar Nagrinėjama rajonui. Šie reglamentai skirti naujiems sklypams arba naujos statybos objektams esamuose sklypuose (esant poreikiui rekonstruoti esamus statybos ar statyti naujus esamoje vietoje, šie reglamentai gali būti ir didesni, jei jie atitinka esamo užstatymo parametrus).

VIII. Pramonės ir sandėliavimo teritorijose bet kokia esama ar planuojama ūkinė veikla privalo atitikti higienos normų reikalavimus ir neturi daryti neigiamo poveikio greita esančiai ir planuojamai gyvenamajai aplinkai ir žmonių sveikatai.

XIII. Visuose nagrinėjamuose rajonuose turi atsirasti atskirųjų želdynų teritorijos, jeigu tai neprieštarauja galiojantiems teisės aktams bei pritars savivaldybės tarybai. Tai gali būti atliekama neinicijuojant BP keitimo procedūras.

Marijampolės miesto želdynų sistemos plėtojimo ir tvarkymo specialiojo plano koregavimas TPDR Nr. T00081853



Sutartiniai žymėjimai

TERITORIJOS

Užstatyta ir užstatoma teritorija

Funkcinės zonos

Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona

Intensyviai naudojami želdynai

3 pav. Teritorijų planavimo dokumento ištrauka (www.tpdr.lt).

Šiuo teritorijų planavimo dokumentu nustatyti reglamentai, planuojamos teritorijos atžvilgiu:

Planuojama teritorija ribojasi su rekreacinės paskirties želdynu Nr. 27 – projektuojamu skveru.

Bendri reikalavimai rekreacinės paskirties atskiruosiuose želdynuose:

Skveruose:

- būtina kasmet iki balandžio 15 dienos nuvalyti nuo žaliųjų plotų žiemą patekusį smėlį, žvyrą, šiukšles ir juos išvežti;
- draudžiama sodinti želdinius su nuodingais vaisiais ar kitomis augalo dalimis, želdinius su valgomais vaisiais ir su dygliuotomis šakutėmis ar lapais.

Marijampolės savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtos specialiojo plano keitimo specialiojo plano koregavimas TPDR Nr. T00095441



Vandens tiekimo, buitinių ir lietaus nuotekų esami ir planuojami tinklai:

- Esami nuotekų tinklai
- Esami vandens tiekimo tinklai
- Marijampolės aglomeracija

4 pav. Teritorijų planavimo dokumento ištrauka (www.tpdr.lt).

Planuojamos teritorijos atžvilgiu nustatyti reglamentai ir jų įtaka:

Planuojama teritorija patenka į Marijampolės miesto aglomeracijos zoną.

Į viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritoriją įtraukiamos savivaldybės teritorijos, atitinkančios nors vieną iš šių kriterijų (LR geriamojo vandens ir nuotekų tvarkymo 2006 07 13 įstatymo Nr. X764 trečio skirsnio 12 straipsnis):

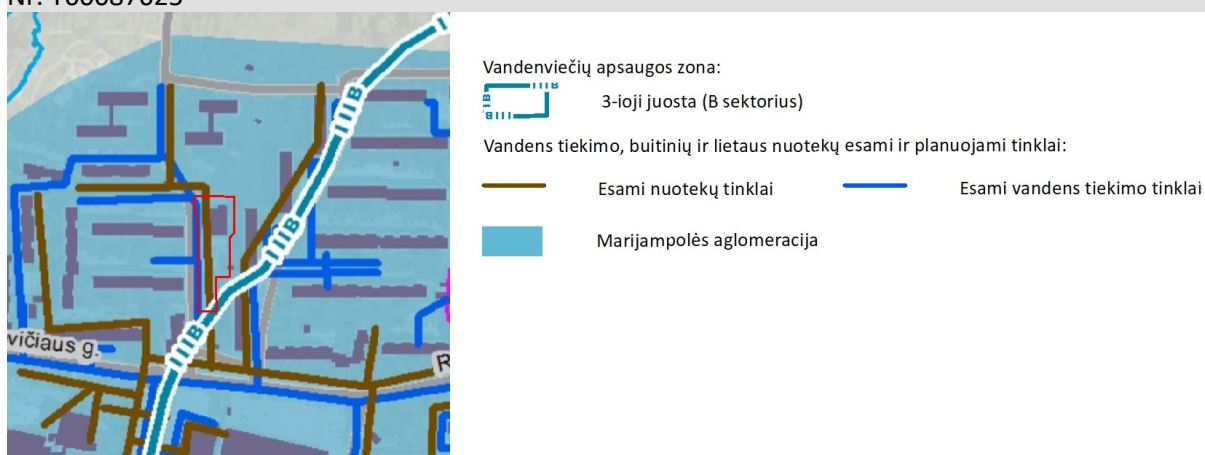
- geriamuoju vandeniu aprūpinama ir (arba) nuotekų tvarkymo paslaugos teikiamos ne mažiau kaip 50 asmenų, deklaravusių gyvenamąją vietą šioje vietovėje;
- yra savivaldybei arba savivaldybės valdomai įmonei priklausanti naudoti tinkama geriamojo vandens tiekimo ir (arba) nuotekų tvarkymo infrastruktūra;

▪ teritorijų planavimo dokumentuose nustatytos urbanizuotos ir (arba) urbanizuojamos teritorijos. Ten, kur jau yra išvystyta viešojo geriamojo vandens tiekėjo ir nuotekų tvarkytojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūra, naujai organizuojamas individualus vandens išgavimas ir individualus nuotekų tvarkymas negalimas.

Viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorijoje individualus vandens išgavimas ir/ar individualus nuotekų tvarkymas galimas tik šiais atvejais:

- jeigu individualus vandens išgavimas ir (arba) individualus nuotekų šalinimas yra numatytas šiame geriamo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros plane;
- jeigu individualus vandens išgavimas ir (arba) individualus nuotekų šalinimas buvo taikomas iki viešojo vandens tiekimo teritorijos nustatymo ir šis individualus vandens išgavimas ir (arba) individualus nuotekų šalinimas atitinka LR teisės aktuose nustatytus reikalavimus;
- kaip laikiną vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo sprendimą (kol viešasis vandens tiekėjas neįrengs planuojamos infrastruktūros)

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 TPDR Nr. T00087625



5 pav. Teritorijų planavimo dokumento ištrauka (www.tpdr.lt).

Planuojamos teritorijos atžvilgiu nustatyti reglamentai ir jų įtaka:

Planuojama teritorija patenka į Marijampolės miesto aglomeracijos zoną:

Į viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritoriją įtraukiamos savivaldybės teritorijos, atitinkančios nors vieną iš šių kriterijų (LR geriamojo vandens ir nuotekų tvarkymo 2006 07 13 įstatymo Nr. X-764 trečio skirsnio 12 straipsnis):

- geriamuoju vandeniu aprūpinama ir (arba) nuotekų tvarkymo paslaugos teikiamos ne mažiau kaip 50 asmenų, deklaravusių gyvenamąją vietą šioje vietovėje;
- yra savivaldybei arba savivaldybės valdomai įmonei priklausanti naudoti tinkama geriamojo vandens tiekimo ir (arba) nuotekų tvarkymo infrastruktūra;
- teritorijų planavimo dokumentuose nustatytos urbanizuotos ir (arba) urbanizuojamos teritorijos.

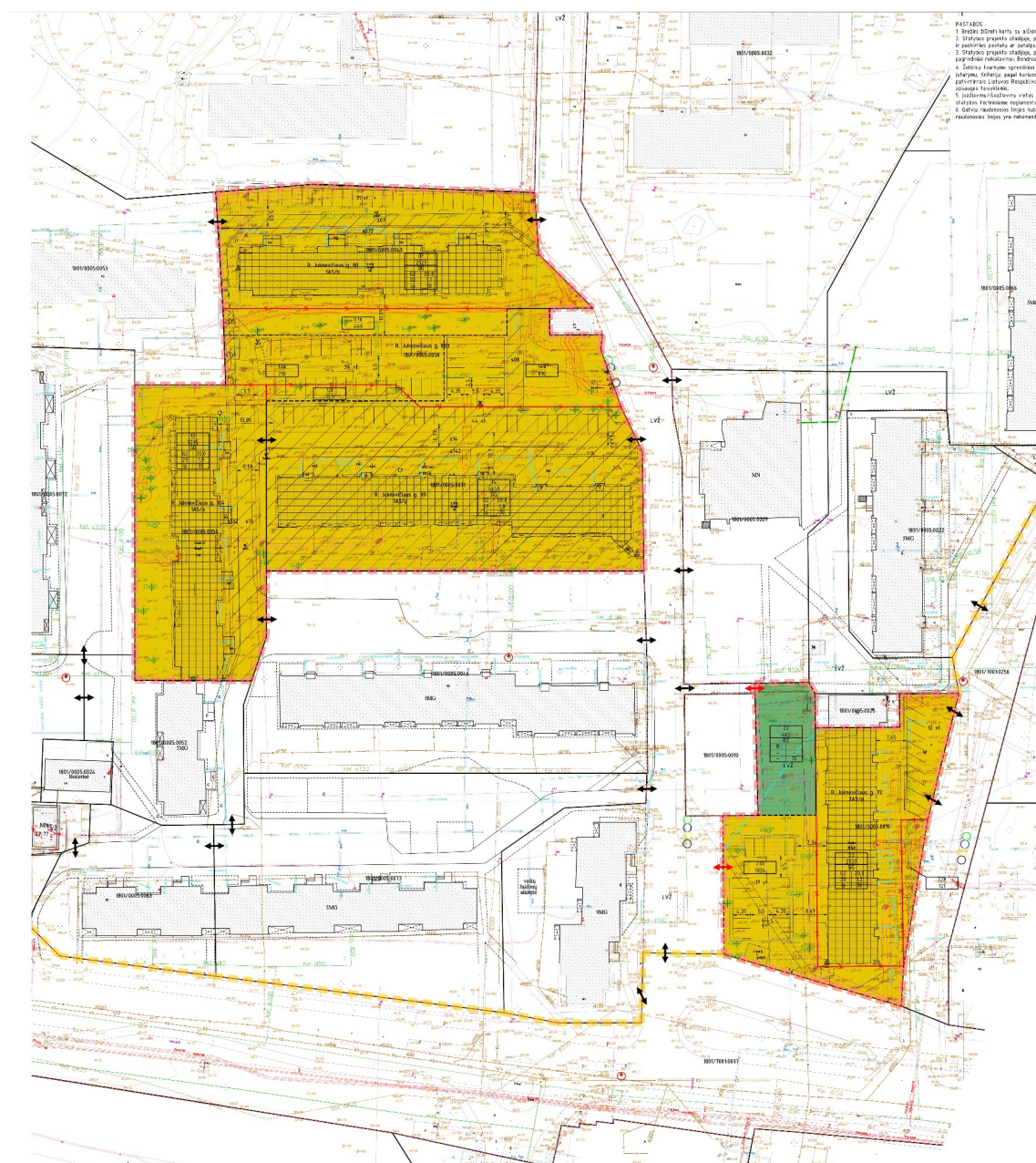
Ten, kur jau yra išvystyta viešojo geriamojo vandens tiekėjo ir nuotekų tvarkytojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūra, naujai organizuojamas individualus vandens išgavimas ir individualus nuotekų tvarkymas negalimas.

Viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorijoje individualus vandens išgavimas ir/ar individualus nuotekų tvarkymas galimas tik šiais atvejais:

- jeigu individualus vandens išgavimas ir (arba) individualus nuotekų šalinimas yra numatytas šiame geriamo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros plane;
- jeigu individualus vandens išgavimas ir (arba) individualus nuotekų šalinimas buvo taikomas iki viešojo vandens tiekimo teritorijos nustatymo ir šis individualus vandens išgavimas ir (arba) individualus nuotekų šalinimas atitinka LR teisės aktuose nustatytus reikalavimus;

- kaip laikiną vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo sprendimą (kol viešasis vandens tiekėjas neįrengs planuojamos infrastruktūros).

Detaliojo plano, patvirtinto Marijampolės savivaldybės tarybos 2010 m. rugpjūčio 30 d. sprendimu Nr. 1-1338 „Dėl R. Juknevičiaus, K. Būgos, Kauno, Parko gatvių kvartalo Marijampolėje detaliojo plano patvirtinimo“, koregavimas TPDR Nr.T00096215



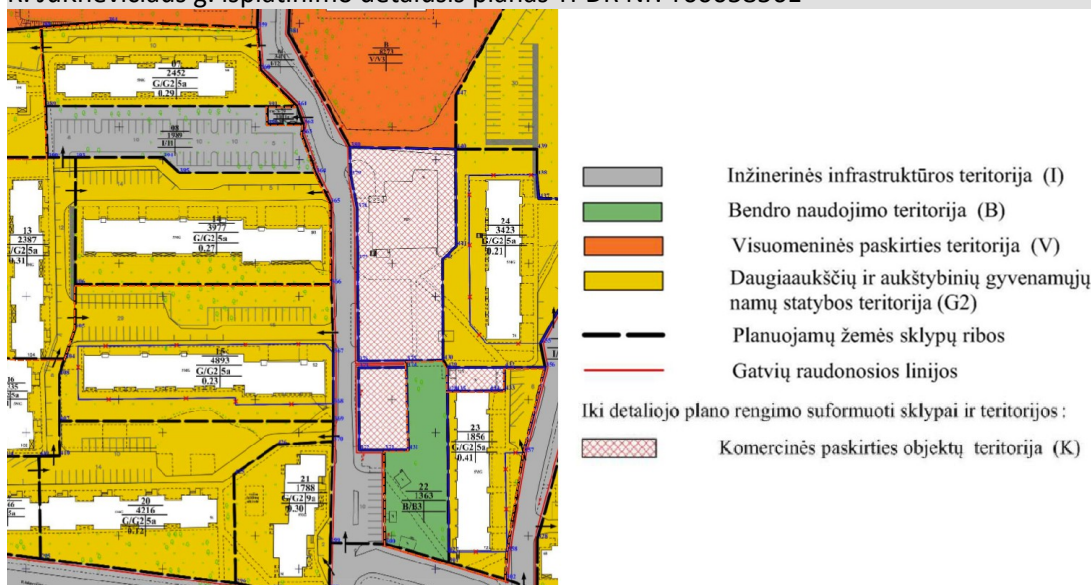
6 pav. Teritorijų planavimo dokumento ištrauka (www.tpdr.lt).

Planuojamos teritorijos atžvilgiu nustatyti reglamentai ir jų įtaka:

REGLEMENTŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ																
Teritorijos (jos dalies) Nr.	Žemės sklypo (jo dalies) Nr.	Žemės sklypo (jo dalies) plotas, m ²	Teritorijos naudojimo reglamentai										Papildomi reglamentai			
			teritorijos naudojimo tipas	žemės naudojimo paskirtis	žemės sklypo naudojimo būdas (būdai)	leistinas pastatų aukštis		leidžiamasis užstatymo tankis, %	leidžiamasis užstatymo intensyvumas	užstatymo tipas	galimi žemės sklypu dydžiai		priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	leidžiamasis pastatų aukštų skaičius	statinių paskirtys	kiti reglamentai
						nuo žemės paviršiaus, m	altitudė, m				mažiausi, m ²	didžiausi, m ²				
23	2737	GG	KT	G2	20,0	86,0	30	1,2	lp	-	-	-	30	5	Daugiabutis gyvenamosios paskirties pastatas	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 106, 109, 101, 148, 149, 120
23a	121	GG	KT	G2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 106, 109, 101, 148, 149, 120
23b	1026	GG	KT	G2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 101, 148, 149, 120
22	482	BZ	KT	B	-	-	-	-	-	-	-	-	15	-	Inžineriniai tinklai	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 101, 148, 149, 120
07	2921	GG	KT	G2	20,0	84,7	32	1,1	lp	-	-	-	30	5	Daugiabutis gyvenamosios paskirties pastatas	Nustatyti servitutai: s07 kodas: 202 Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – 156 m ² s072 kodas: 203 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) – 284 m ² Planuojami servitutai: s073 kodas: 202 Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – 17 m ² Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 106, 109, 101, 148, 149
07a	469	GG	KT	G2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Planuojami servitutai: s073 kodas: 202 Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – 17 m ² Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 106, 149
13	3235	GG	KT	G2	20,0	84,3	29	1,0	lp	-	-	-	30	5	Daugiabutis gyvenamosios paskirties pastatas	Nustatyti servitutai: s13 kodas: 214 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis) – 439 m ² s132 kodas: 214 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis) – 164 m ² Planuojami servitutai: s133 kodas: 202 Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – 31 m ² Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 106, 109, 101, 148, 149
13a	710	GG	KT	G2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Planuojami servitutai: s133 kodas: 202 Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – 31 m ² Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 106, 149
13b	137	GG	KT	G2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 106, 149
14	4650	GG	KT	G2	20,0	84,6	27	1,0	lp	-	-	-	30	5	Daugiabutis gyvenamosios paskirties pastatas	Nustatyti servitutai: s14 kodas: 214 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis) – 347 m ² s142 kodas: 214 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis) – 224 m ² s143 kodas: 225 Servitutas – teisė aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 3977 m ² s08 kodas: 214 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis) – 98 m ² Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 106, 109, 101, 148, 149
14a	810	GG	KT	G2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Nustatyti servitutai: s08 kodas: 214 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis) – 98 m ² Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 106, 109, 149

Šio teritorijų planavimo dokumento sprendiniai nėra įgyvendinti.

R.Juknevičiaus, K.Būgos, Kauno, Parko gatvių daugiabučių namų sklypų, Pašešupio parko suformavimo bei R. JuKnevičiaus g. išplatinimo detalusis planas TPDR Nr. T00058561



7 pav. Teritorijų planavimo dokumento ištrauka (www.tpdr.lt).

Šiuo teritorijų planavimo dokumentu nustatyti reglamentai, planuojamos teritorijos atžvilgiu: planuojamoje teritorijos esantys suformuoti sklypai patenka į iki detaliojo plano rengimo suformuotą komercinės paskirties teritoriją. Planuojamoje teritorijoje esanti laisva valstybinė žemė patenka į inžinerinės infrastruktūros teritoriją (I) ir į suplanuotą sklypą Nr. 04. Planuojamai teritorijai nėra nustatyti privalomieji teritorijų naudojimo reglamentai.

Sklypo (jo dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) plotas m ²	Privalomieji reikalavimai			Spec. žemės naudojimo sąlygos
	Suformuotų žemės sklypų plotai (m ²)	Žemės sklypo naudojimo būdas (pobūdis)	Statinių aukštų skaičius (nuo iki)	Užstatymo tankis	
04	3411	I/12			I. Ryšių linijų apsaugos zonos -; VI. Elektros linijų apsaugos zonos -; IX. Dujotiekių apsaugos zonos -; XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos -; XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos -;

Šio teritorijų planavimo dokumento sprendiniai nėra įgyvendinti.

Kiti aukštesnio lygmens kompleksinio ir (ar) specialiojo teritorijų planavimo dokumentai nenagrinėjami, kadangi, įvertinus jų sprendinius, nustatyta, kad jie planuojamai teritorijai netaikomi ir įtakos neturi.

2.2. UŽSTATYMAS



5 pav. Planuojamos (nagrinėjamos) teritorijos užstatymo schema.

Planuojamos (nagrinėjamos) teritorijos urbanistinę struktūrą sudaro:

- vyraujanti pastatų funkcinė grupė – gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai;
- vyraujantis užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas;
- vyraujantis pastatų aukštis – 5 aukštai;
- vyraujantis užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas, sklypų plotas – netolygus.

Planuojamos, nagrinėjamos teritorijos užstatymo rodikliai nustatyti pagal VĮ Registrų centro duomenis:

Žemės skl. kad. Nr., adresas	Žemės skl. plotas, ha	Esamas UT, %	Esamas UI	Statinio un. Nr., pavadinimas	Bendras plotas, kv.m	Užstatytas plotas, kv.m	Aukštų sk./aukštis
1801/0005:9 Marijampolė, R. Juknevičiaus g. 84	0.2651	22	0.2	1898-7003-8014 Pastatas - Parduotuvė	563.45	563.44	1 a.
				Pastatas – Negyvenamasis pastatas	21.26	21.26	1 a.
				Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai	0.00	0.00	-
1801/0005:10 Marijampolė, R. Juknevičiaus g. 84	0.0536	0.00	0.0	-	0.00	0.00	-
LVŽ	0.0045	0.00	0.0	-	0.00	0.00	-

1801/0005:32, Marijampolė, R. Juknevičiaus g. 8	1.1023	10	0.17	Pastatas - Vaikų darželis	1824.96	991.81	2 a.
				4400-6111-0936, Kiti inžineriniai statiniai – Pavėsinė	24.09	24.09	-
				4400-6111-0914, Kiti inžineriniai statiniai – Pavėsinė	24.09	24.09	-
				4400-6111-0947, Kiti inžineriniai statiniai – Pavėsinė	24.09	24.09	-
1801/0005:62, Marijampolė, Juknevičiaus g. 78	0.4283	16	0.73	1897-5002-7019, Pastatas - Gyvenamasis namas	3126.60	694.00	5 a.
1801/0005:66, Marijampolė, Juknevičiaus g. 76	0.4523	16	0.67	1898-2003-0013, Pastatas - Gyvenamasis namas	3041.63	716.00	5 a.
1801/0005:22, Marijampolė, Juknevičiaus g. 74	0.2238	33	1.40	1897-3003-6018, Pastatas - Gyvenamasis namas	3139.82	735.00	5 a.
1801/0005:26, Marijampolė, R. Juknevičiaus g. 72X	0.0177	68	0.45	1897-4006-6013, Pastatas – Cheminė valykla	80.49	120.00	1 a.
1801/0005:19, Marijampolė, R. Juknevičiaus g. 72	0.1591	43	1.99	Daugiabutis	3159.93	692.00	5 a.

Planuojamos (nagrinėjamos) esamo užstatymo įvertinimas:

Esamą urbanistinę struktūrą sudaro sovietmečiu suformuotas daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalas, kuriam būdingas laisvo planavimo užstatymas, atviros žaliosios erdvės, vidiniai kiemai ir pėsčiųjų ryšiai. Teritorija integruota į susiformavusį gyvenamąjį kvartalą bei R. Juknevičiaus gatvės struktūrą.

Aplinkoje vyrauja 5 aukštų daugiabučiai, vidutinio intensyvumo gyvenamasis užstatymas. Planuojamoje teritorijoje esantis komercinės paskirties pastatas papildo gyvenamąją funkciją, tačiau neformuoja vientisos perimetrinės gatvės išklotinės.

Architektūriškai teritorijai būdingi tipiniai, racionalių formų daugiabučiai ir atviras erdvinis charakteris. Teritorija yra pilnai urbanizuotame miesto audinyje, aprūpintame socialine, susisiekimo ir inžinerine infrastruktūra.

Tolimesnis vystymas turėtų išlaikyti esamos urbanistinės struktūros tęstinumą, funkcinis ryšius ir gerinti viešųjų erdvių kokybę.

2.3. ŽEMĖNAUDA

Žemės sklypas kad. Nr. 1801/0005:9	
Naudojimo paskirtis	Kita
Naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos
Plotas	0.2651 ha
Servitutai	-
Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis); Elektroninių ryšių tinklų infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu	-
Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos	Elektroninių ryšių tinklų apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)
Laisva valstybinė žemė (LVŽ)	
Naudojimo paskirtis	-
Naudojimo būdas	-
Plotas	0.0045 ha
Servitutai	-
Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre	-
Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu	-
Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) Elektroninių ryšių tinklų ir elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)

Žemės sklypas kad. Nr. 1801/0005:10	
Naudojimo paskirtis	Kita
Naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos
Plotas	0.0536 ha
Servitutai	-
Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis); Elektroninių ryšių tinklų infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu	-
Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos	Elektroninių ryšių tinklų apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)

2.4. SAUGOMOS TERITORIJOS

Saugomos teritorijos.

Planuojama teritorija nepatenka į saugomų teritorijų (valstybinių parkų, draustinių, biosferos teritorijų ir kt.) ribas bei jų buferines apsaugos zonas. Taip pat teritorija nepatenka į Europos ekologinio tinklo „Natura 2000“ teritorijas

Natūralios buveinės.

Planuojamoje teritorijoje ir gretimybėse natūralių saugotinių buveinių, saugomų laukinių gyvūnų radaviečių ar saugomų augalų augaviečių nėra (www.geoportal.lt).

Gamtinis karkasas.

Atsižvelgiant į teritorijoje galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

2.5. KULTŪROS PAVELDAS

Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse nekilnojamųjų ar kitų kultūros vertybių nėra. Teritorija nepatenka į registruotų kultūros vertybių, kurios būtų paskelbtos saugomomis pagal Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymą, teritorijas ar jų apsaugos pozonius (www.geoportal.lt).

2.6. PAVIRŠINIAI VANDENS TELKINIAI

Planuojamoje teritorijoje ar jos gretimybėse paviršinių vandens telkinių nėra. Teritorija nepatenka į paviršinių vandens telkinių apsaugos zonas ir pakrantės apsaugos juostas.

2.7. MIŠKAI

Planuojama teritorija nepatenka į miškų ar valstybinės reikšmės miškų plotus (www.geoportal.lt).

260302-GUV-DTP- AR.docx	Lapas	Laida
	15/25	A

2.8. ŽELDINIAI

Planuojamoje teritorijoje saugotiniams želdiniams priskiriamų medžių ir krūmų tvarkymo planas pateiktas Pagrindiniame brėžinyje ir parengtas vadovaujantis Kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams (Vyriausybės nutarimas Nr. 206) aprašu.

Planuojamoje teritorijoje saugotiniams želdiniams priskiriamų medžių ir krūmų tvarkymo sprendiniai tikslinami statybos projekto stadijoje vadovaujantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo, Kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams (Vyriausybės nutarimas Nr. 206) aprašo nuostatomis, savivaldybės, kurioje yra planuojama teritorija, želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių reikalavimus, Aviacijai galinčių kliudyti statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos aprašo (Vyriausybės nutarimas Nr. 625), nuostatomis.

2.9. SUSISIEKIMO INFRASTRUKTŪRA

Į planuojamoje teritorijoje esančius žemės sklypus (statinius) privažiuojama:

- kad. Nr. 1801/0005:10 iš R. Juknevičiaus g. per inž. infrastruktūros koridorių, esantį laisvoje valstybinėje žemėje.
- kad. Nr. 1801/0005:9 iš R. Juknevičiaus g.

Planuojamoje teritorijoje automobilių stovėjimo vietos yra įrengtos prie pastatų esančiose automobilių stovėjimo aikštelėse.

Esamas eismo organizavimas planuojamoje (nagrinėjamoje) teritorijoje pateiktas esamos būklės brėžinyje.

Planuojamoje teritorijoje viešojo transporto stotelių nėra. Artimiausios stotelės įrengtos R. Juknevičiaus g. - Ligoninė st. 160 m, Degučiai st. 110 m, atstumu nuo planuojamos teritorijos.

2.10. SOCIALINĖ INFRASTRUKTŪRA

Planuojamai teritorijai artimiausios visuomeninės paskirties įstaigos (www.geoportal.lt):

Įstaiga	Gyvenvietė, pavadinimas	Atstumas, km
Švietimo	Marijampolės "Žiburėlio" mokykla-daugiafunkcinis centras	0,2
	Marijampolės vaikų lopšelis-darželis "Šypsenėlė"	0,2
	Marijampolės "Saulės" pradinė mokykla	0,6
	Marijampolės Sūduvos gimnazija	0,6
Sveikatos priežiūros	Marijampolės ligoninė	0,3
	Vaikų raidos sutrikimų ankstyvosios reabilitacijos kabinetas, Marijampolės ligoninė	0,5
	Marijampolės pirminės sveikatos priežiūros centras	2,6

2.11. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Esamai būklei nustatyti naudojami Topografijos ir inžinerinės infrastruktūros informacinės sistemos (toliau – TIIS) erdviniai duomenys.

Elektros tinklai.

Atsižvelgiant į TIIS duomenis planuojamoje teritorijoje yra įrengti elektros tinklai:

- 0.4 kV požeminė kabelinė linija;
- elektros kabelių spintos Nr. KS-3794 ir Nr. KS-3592.

Elektroninių ryšių tinklai.

Atsižvelgiant į TIIS duomenis planuojamoje teritorijoje yra įrengti elektroninių ryšių tinklai.

Dujų tinklai.

Atsižvelgiant į TIIIS duomenis planuojamoje teritorijoje yra įrengti dujų tinklai:
- mažos slėgio skirstomasis vamzdynas;

Vandentiekio ir nuotekų šalinimo tinklai.

Atsižvelgiant į TIIIS duomenis planuojamoje teritorijoje yra įrengta centralizuota sistema.
Planuojamoje teritorijoje nėra įrengtų vandens gręžinių (www.lgt.lt).

Paviršinių nuotekų šalinimo tinklai.

Atsižvelgiant į TIIIS duomenis planuojamoje teritorijoje yra įrengta centralizuota sistema.

Šilumos tiekimo tinklai.

Atsižvelgiant į TIIIS duomenis planuojamoje teritorijoje yra įrengti šilumos tiekimo tinklai.

Melioracijos statiniai.

Planuojamoje teritorijoje nėra įrengti melioracijos rinktuvai bei sausintuvai.

2.12. TRIUKŠMAS

Teritorijų planavimo dokumentu planuojamos ūkinės veiklos papildomas triukšmo poveikis planuojamai teritorijai ir jos gretimybėms nenumatomas.

2.13. PROBLEMINĖS TERITORIJOS

Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse probleminių teritorijų ir (ar) neigiamą poveikį aplinkai ar visuomenei sukeliančių objektų nenustatyta.

3. SPRENDINIŲ FORMAVIMAS BEI KONKRETIZAVIMAS

Sprendiniai parengti atsižvelgiant į planavimo darbų programoje nurodytus tikslus ir uždavinius, aukštesnio lygmens kompleksinio ir/ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų nustatytus teritorijų naudojimo privalomuosius reikalavimus, planavimo sąlygas, esamos būklės įvertinimu, rengimo metu galiojančių teisės aktų nuostatomis.

Planui rengti naudoti šie duomenys ir informacija:

- Miškų valstybės kadastro duomenys;
- Žemės sklypų Nekilnojamojo turto registro ir Nekilnojamojo turto kadastro duomenys;
- Saugomų teritorijų valstybės kadastro ir Kultūros vertybių registro duomenys;
- Lietuvos Respublikos adresų registro duomenys;
- Lietuvos Respublikos gyventojų registro ir Juridinių asmenų registro duomenys;
- Žemės gelmių registro duomenys;
- Topografijos ir inžinerinės infrastruktūros informacinės sistemos (toliau - TIIS) duomenys Nr. TIIS2-20260309-013756, 2026-03-09;
- planuojamoje teritorijoje M 1:500 mastelio UAB AUGVIDA, 2025-02-24 ir 2026-03-20 parengti topografiniai planai, LKS-94 koordinatų sistemoje. Topografinis planas suderintas ir integruotas į TIIS.

Plano ar programos strateginio pasekmių aplinkai vertinimas (toliau – SPAV).

SPAV rengti nereikia, nes atsižvelgiant į Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo, 2014 m. gruodžio 23 d. nutarimas Nr. 1467, III sk. 6 d.:

- rengiamu ar koreguojamu kompleksiniu teritorijų planavimo dokumentu nustatoma ūkinė veikla ar atliekami jos esminiai pakeitimai nėra įrašyta (-i) į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo, 1996 m. rugpjūčio 15 d. Nr. I-1495, 1 ar 2 priedus, vystymo pagrindus ir kuris rengiamas ne didesiam nei 10 kv. kilometrų plotui;
- plano ar programos įgyvendinimas nėra susijęs su „Natura 2000“ teritorijomis ar „Natura 2000“ teritorijų artima aplinka;
- per SPAV atranką (atvejais, kai ji rengiama) nėra nuspręsta, kad privaloma įvertinti planą;
- planavimo organizatorius nėra nusprendęs atlikti plano ar programos vertinimą.

SPAV atrankos rengti nereikia, nes atsižvelgiant į Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo, 2014 m. gruodžio 23 d. nutarimas Nr. 1467, V sk. 10 d.:

- šiuo teritorijų planavimo dokumentu nustatoma ūkinė veikla ar atliekami jos esminiai pakeitimai nėra įrašyta (-i) į planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo, 1996 m. rugpjūčio 15 d. Nr. I-1495, 1 ar 2 priedus, vystymo pagrindus;
- kiti planai ar programos, nustatantys ūkinės veiklos, kurios įgyvendinimo projektus teisės aktų nustatyta tvarka reikės derinti su atsakinga už aplinkos apsaugą institucija, vystymo pagrindus nėra rengiami.

3.1. PLANAVIMO SĄLYGOS

Teritorijų planavimo dokumentas rengiamas atsižvelgiant į institucijų išduotas planavimo sąlygas:

Institucija	TPDRIS dok. Nr.	Pateikimo data
Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos	REG51082814	2026-03-23
Telia Lietuva, AB	REG50799973	2026-03-18
Marijampolės savivaldybės administracija	REG51152647	2026-03-24
Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos	REG51404650	2026-03-27
AB "Energijos skirstymo operatorius"	REG50769696	2026-03-17
Uždaroji akcinė bendrovė "Sūduvos vandenys"	REG50801047	2026-03-18
Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos	REG50911188	2026-03-19

Uždaroji akcinė bendrovė "Marijampolės šilumos tinklai"	REG51244459	2026-03-25
Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos	REG51524722	2026-03-30

3.2. TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ PAGRINDIMAS IR TAIKYMAS

Teritorijų planavimo dokumentu nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai yra pateikti pagrindiniame brėžinyje (reglamentų aprašomojoje lentelėje bei tekstiniuose reglamentuose) ir yra šio teritorijų planavimo dokumento teisinę galią turinti dalis.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų galiojančių teisės aktų nuostatomis, aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentais, planavimo darbų programa, planavimo sąlygomis bei esamos būklės analize, detalizuojami teritorijų naudojimo reglamentai.

Sav. bendrojo plano funkcinė zona	Teritorijų planavimo dokumentu planuojama
Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona R11	Šioje zonoje, laisvoje valstybinėje žemėje, suformuojamas įsiterpęs laisvos valstybinės žemės sklypas, jam nustatomi: Nr. 1a žemės sklypai : • GG – Gyvenamosios teritorijos naudojimo tipas; • KT - kitos paskirties žemės naudojimo paskirtis; • G2 - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos žemės naudojimo būdas. Suformuotas žemės sklypas Nr. 1a ir žemės sklypai Nr. 1801/0005:9, 1801/0005:10 sujungiami į žemės sklypą Nr. 1, jam nustatomi: • GG – Gyvenamosios teritorijos naudojimo tipas; • KT - kitos paskirties žemės naudojimo paskirtis; • G2 - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos žemės naudojimo būdas.

Pateikiami teritorijos naudojimo reglamentų nustatymo principai, jų parinkimo pagrindimas bei paaiškinimai, kaip šie reglamentai taikomi planuojamoje teritorijoje:

Pavadinimas	Nustatymo pagrindas
Žemės sklypų plotai (planuojamos žemės sklypų ribos)	- Atsižvelgiant į kvartalo urbanistinę struktūrą, bendro naudojimo teritorijas, statinių savininkų interesus.
Teritorijų naudojimo tipai ir/ar žemės sklypų naudojimo būdai	- Atsižvelgiant į savivaldybės bendrąjį planą. - Atsižvelgiant į Teritorijų planavimo normas, 2014 m. sausio 2 d. įsakymas Nr. D1-7. - Atsižvelgiant į Žemės naudojimo būdų turinio aprašą, 2024 m. birželio 17 d. įsakymas Nr. D1-199.
Leistinas pastatų aukštis ir leidžiamasis pastatų aukštų skaičius	- Atsižvelgiant į savivaldybės bendrąjį planą. - Atsižvelgiant į kvartalo urbanistinę struktūrą. - Atsižvelgiant į Teritorijų planavimo normas, 2014 m. sausio 2 d. įsakymas Nr. D1-7, priklausomai nuo planuojamo užstatymo tipo.
Leidžiamasis užstatymo tankis ir intensyvumas	- Atsižvelgiant į savivaldybės bendrąjį planą. - Atsižvelgiant į Teritorijų planavimo normas, 2014 m. sausio 2 d. įsakymas Nr. D1-7.
Užstatymo tipas	- Atsižvelgiant į Teritorijų planavimo normas, 2014 m. sausio 2 d. įsakymas Nr. D1-7.

	- Atsižvelgiant į kvartalo urbanistinę struktūrą.
Galimi žemės sklypų dydžiai	Nenustatomi, nes yra planuojamos sklypų ribos.
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys	- Atsižvelgiant į Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo, 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. D1-694, 2023 m. gegužės 11 d. įsakymo Nr. D1-146 redakcija, 4 d.
Statinių paskirtys	- Atsižvelgiant į Žemės naudojimo būdų turinio aprašą, 2024 m. birželio 17 d. įsakymas Nr. D1-199. - Atsižvelgiant į STR 1.01.03:2017 Statinių klasifikavimas, 2016 m. spalio 27d. įsakymas Nr. D1-713, 2024 m. birželio 14 d. įsakymo Nr. D1-197 redakcija.
Statinių statybos zonos ir statybos ribos	- Atsižvelgiant į kvartalo urbanistinę struktūrą. - Atsižvelgiant į STR 1.05.01:2017, 2016 m. gruodžio 12 d. įsakymas Nr. D1-878, 7 priedą. - Atsižvelgiant į planuojamoje teritorijoje taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas. - Atsižvelgiant į atitinkamuose teisės aktuose nustatytus priešgaisrinius reikalavimus.
Statybos linijos	Nenustatomos.
Skirtingų reglamentų ribos	Nenustatomos.

Užstatymo esamais statiniais rodiklių (VĮ Registrų centras) atitikimas teritorijos naudojimo reglamentams, nustatomiems planuojamuose žemės sklypuose (teritorijose):

Žemės sklypo Nr.	Bendras plotas, m ²	Užstatytas plotas, m ²	Aukštų sk., aukštis, m	UT, %	UI
1	584.71	584.7	1	18	0.2

Suplanuotų žemės sklypų užstatymo rodikliai neviršija pateiktų pagrindinio brėžinio reglamentų aprašomojoje lentelėje. Esamas statinys, parduotuvė (stat. un. Nr. 1898-7003-8014) planuojamas griauti.

3.3. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS

Taikomos, arba siūlomos taikyti, arba siūlomos netaikyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu:

Žemės skl.	Aprašymas	Statusas	Teritorija/objektas/pagrindas
1	106 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyriaus ketvirtasis skirsnis)	taikoma	Esami el. tinklai
	109 Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyriaus šeštasis skirsnis)	taikoma	Esami dujotiekio tinklai
	149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)	taikoma	Esami vandentiekio/nuotekų/lietaus nuotekų tinklai
	101 Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyriaus vienuoliktasis skirsnis)	taikoma	Esami elektroninių ryšių tinklai

	148 Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvilyktasis skirsnis)	taikoma	Esami šilumos tinklai
	120 Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)	taikoma	Esama Marijampolės I vandenvietė
1a	149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)	taikoma	Esami vandentiekio/nuotekų/lietaus nuotekų tinklai
	101 Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyriaus vienuoliktasis skirsnis)	taikoma	Esami elektroninių ryšių tinklai

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, yra pažymėtos pagrindiniame brėžinyje, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatomis. Šiuo teritorijų planavimo dokumentu šios sąlygos nėra nustatomos ar panaikinamos.

Teritorijose, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, draudžiamos veiklos nustatytos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme.

3.4. SERVITUTŲ SPRENDINIAI

Servitutai (tarnaujantys daiktai) žemės sklypuose:

Žemės skl. Nr.	Eil. Nr.	Kodas, servituto rūšis	Plotas, m ²	Statutas
1	s11	215 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)	88	Planuojamas

3.5. KULTŪROS PAVELDO SPRENDINIAI

Atsižvelgiant į esamos būklės įvertinimą sprendiniams įtakos neturi.

3.6. GAMTINĖ APLINKOS SPRENDINIAI

Atsižvelgiant į esamos būklės įvertinimą planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą.

Atliekų tvarkymas.

Komunalinių atliekų kaupimas planuojamas sandariuose konteineriuose lengvai pasiekiamoje vietoje prie įvažiavimo į planuojamą teritoriją.

Atliekų išvežimui ir tvarkymui sudaromos sutartys tarp vartotojų ir specializuotų atliekų tvarkymo įmonių.

3.7. INŽINERINIŲ TINKLŲ SPRENDINIAI

Atsižvelgiant į Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, 2014 m. sausio 2 d. įsakymas Nr. D1-8, 298.9 d. nustatomi planavimo darbų programoje numatyti papildomi reglamentai - planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai:

Elektros tinklai.

Planuojamoje teritorijoje įrengta (-os) 0.4 kV elektros požeminė (-ės) kabelinė linija (-os) išsaugoma (-os).

Planuojamoje teritorijoje įrengtos elektros kabelių spintos Nr. KS-3794 ir Nr. KS-3592 išsaugomos.

Planuojamiems žemės sklypams (teritorijoms) naujas tiekimo poreikis bei inžinerinių tinklų išdėstymas turi būti tikslinamas statybos projekto stadijoje, kai bus nustatytas inž. tinklų tiekimo poreikis bei gautos prisijungimo sąlygos. Statybos projekto stadijoje patikslinus inžinerinių tinklų išdėstymą, esant

poreikiui, gauti žemės sklypų ir (ar) statinių valdytojų sutikimus bei derinimus, kaip tai nustatyta Lietuvos Respublikos statybos įstatyme.

Visi inžineriniai tinklai (įskaitant įvadus bei apsauginius dėklus) projektuojami rengiant techninius projektus. Statybos projekto stadijoje būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Dujotiekio tinklai.

Pagal TIIIS duomenis Planuojamoje teritorijoje įrengti dujotiekio tinklai išsaugomi.

Planuojamiems žemės sklypams (teritorijoms) naujas tiekimo poreikis bei inžinerinių tinklų išdėstymas turi būti tikslinamas statybos projekto stadijoje, kai bus nustatytas inž. tinklų tiekimo poreikis bei gautos prisijungimo sąlygos. Statybos projekto stadijoje patikslinus inžinerinių tinklų išdėstymą, esant poreikiui, gauti žemės sklypų ir (ar) statinių valdytojų sutikimus bei derinimus, kaip tai nustatyta Lietuvos Respublikos statybos įstatyme.

Visi inžineriniai tinklai (įskaitant įvadus bei apsauginius dėklus) projektuojami rengiant techninius projektus. Statybos projekto stadijoje būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Elektroninių ryšių tinklai.

Pagal TIIIS duomenis planuojamoje teritorijoje yra įrengti elektroninių ryšių tinklai. Esami tinklai išsaugomi, išskyrus magistralinio elektroninių ryšių kabelio trasą 210–201a–4a, kuri perkeliama per esamą trasą 210–L80–4a, ruože L80–4a paklojant papildomą vamzdį. Elektroninių ryšių kabelio trasa 203a–L122 išsaugoma, o planuojama statybos zona ties šia trasa koreguojama taip, kad į ją nepatektų.

Kabelio perkėlimo techniniai sprendiniai tikslinami statybos projekto stadijoje pagal elektroninių ryšių tinklo savininko išduotas sąlygas ir su juo suderinami.

Planuojamų žemės sklypų naujų elektroninių ryšių tinklų poreikis, prisijungimo ir išdėstymo sprendiniai nustatomi statybos projekto stadijoje, gavus prisijungimo sąlygas. Esant poreikiui, gaunami žemės sklypų ir (ar) statinių valdytojų sutikimai bei kiti privalomi derinimai.

Vandentiekio tinklai.

Pagal TIIIS duomenis planuojamoje teritorijoje yra įrengtos centralizuotos sistemos.

Vadovaujantis 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 TPDR Nr. T00087625 nustatytais reglamentais planuojama teritorija patenka į Marijampolės miesto aglomeracijos zoną. **Prisijungimas prie centralizuotos sistemos yra privalomas.**

Naujus vartotojus, žemės sklypą (-us) (teritoriją) Nr. 1, numatoma prijungti:

- Planuojamoje teritorijoje įrengtais skirstomaisiais tinklais.

Planuojamiems žemės sklypams (teritorijoms) naujas tiekimo poreikis bei inžinerinių tinklų išdėstymas turi būti tikslinamas statybos projekto stadijoje, kai bus nustatytas inž. tinklų tiekimo poreikis bei gautos prisijungimo sąlygos. Sprendiniuose pateiktas numatomas inžinerinių tinklų išdėstymas yra schematinis, statybos projekto stadijoje patikslinus inžinerinių tinklų išdėstymą, esant poreikiui, gauti žemės sklypų ir (ar) statinių valdytojų sutikimus bei derinimus, kaip tai nustatyta Lietuvos Respublikos statybos įstatyme.

Buitinių nuotekų šalinimo tinklai.

Pagal TIIIS duomenis planuojamoje teritorijoje yra įrengtos centralizuotos sistemos.

Vadovaujantis 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 TPDR Nr. T00087625 nustatytais reglamentais planuojama teritorija patenka į Marijampolės miesto aglomeracijos zoną. **Prisijungimas prie centralizuotos sistemos yra privalomas.**

Naujus vartotojus, žemės sklypą (-us) (teritoriją) Nr. 1, numatoma prijungti:

- Planuojamoje teritorijoje įrengtais skirstomaisiais tinklais.

260302-GUV-DTP- AR.docx	Lapas 22/25	Laida A
----------------------------	----------------	------------

Planuojamiems žemės sklypams (teritorijoms) naujas tiekimo poreikis bei inžinerinių tinklų išdėstymas turi būti tikslinamas statybos projekto stadijoje, kai bus nustatytas inž. tinklų tiekimo poreikis bei gautos prisijungimo sąlygos. Sprendiniuose pateiktas numatomas inžinerinių tinklų išdėstymas yra schematinis, statybos projekto stadijoje patikslinus inžinerinių tinklų išdėstymą, esant poreikiui, gauti žemės sklypų ir (ar) statinių valdytojų sutikimus bei derinimus, kaip tai nustatyta Lietuvos Respublikos statybos įstatyme.

Paviršinių nuotekų tvarkymas.

Pagal TIIIS duomenis planuojamoje teritorijoje yra įrengtos centralizuotos sistemos.

Prisijungimas prie centralizuotos sistemos yra privalomas.

Atsižvelgiant į Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento, 2007 m. balandžio 2 d. įsakymas Nr. D1-193, 8 d. apskaičiuojamas paviršinių nuotekų kiekis (Wf):

$Wf = 10 \times Hf \times ps \times F \times K$, m³/mėnesį ar kitą ataskaitinį laikotarpį, čia:

Hf – vidutinis daugiamečių kritulių kiekis tam tikroje teritorijoje **741 mm**

ps – paviršinio nuotėkio koeficientas:

stogų dangoms 0,85

kietoms, vandeniui nelaidžioms, dangoms 0,83

akmenų grindiniui 0,78

iš dalies vandeniui laidies paviršiams (pavyzdžiui, sutankintas gruntas, žvyras, skalda, ir pan.) 0,40

žaliesiems plotams (pavyzdžiui, pievos, vejų, gėlynai ir pan.) 0,20

tipas 0,80

F – teritorijos plotas (stogų dangoms) **0,13 ha**

F – teritorijos plotas (kietoms dangoms) **0,09 ha**

F – teritorijos plotas (žaliesiems plotams) **0,100 ha**

K – paviršinio nuotėkio koeficientas, atsižvelgiant į tai, ar sniegas iš teritorijos pašalinamas 1

$Wf(\text{stogų dangoms}) = 819 \text{ m}^3/\text{mėn.}$

$Wf(\text{kietoms dangoms}) = 554 \text{ m}^3/\text{mėn.}$

$Wf(\text{žaliesiems plotams}) = 148 \text{ m}^3/\text{mėn.}$

$Wf(\text{bendras}) = 1521 \text{ m}^3/\text{mėn.}$

Naujus vartotojus, žemės sklypą (-us) (teritoriją) Nr. 1, numatoma prijungti:

- Planuojamoje teritorijoje įrengtais skirstomaisiais tinklais.

Šilumos tiekimo tinklai.

Pagal TIIIS duomenis planuojamoje teritorijoje yra įrengtos centralizuotos sistemos, todėl numatomas aprūpinimo šiluma iš centralizuoto aprūpinimo šiluma sistemos.

Naujus vartotojus, žemės sklypą (-us) (teritoriją) Nr. 1, numatoma prijungti:

- Planuojamoje teritorijoje įrengtais tinklais.

Melioracijos statiniai.

Planuojamoje teritorijoje nėra įrengtų melioracijos rinktuvų ir/ar sausintuvų.

3.8. SUSISIEKIMO SISTEMOS SPRENDINIAI

Eismo organizavimas.

Į planuojamus žemės sklypus (teritoriją (-as)) planuojama privažiuoti:

- Nr. 1 iš R. Juknevičiaus g., per inž. infrastruktūros koridorių, esantį laisvoje valstybinėje žemėje.

Į gretimą anksčiau suplanotą (TPDR Nr.T00096215) žemės sklypą (-us) planuojama privažiuoti:

- Nr. 22 iš R. Juknevičiaus g., per inž. infrastruktūros koridorių, iš planuojamo inžinerinės infrastruktūros koridoriaus žemės sklype (-uose) Nr. 1, kuriame planuojamas kelių servitutas.

Suformuotas (-i) inžinerinės infrastruktūros koridorius (-iai):

260302-GUV-DTP- AR.docx	Lapas 23/25	Laida A
----------------------------	----------------	------------

- Žemės sklype (-uose) Nr. 1 planuojamas (-i) 5 metrų pločio inžinerinės infrastruktūros koridorius - patekimui ir privažiavimui į anksčiau suplanuotą (TPDR Nr. T00096215) žemės sklypą Nr. 22.

Nagrinėjamos teritorijos eismo organizavimo sprendiniai pateikti esamos būklės brėžinyje, planuojamos teritorijos eismo organizavimo sprendiniai pateikti pagrindiniame brėžinyje.

Automobilių stovėjimo vietos.

Planuojamoje teritorijoje planuojamiems žemės sklypams automobilių stovėjimas nustatomas šių žemės sklypų ribose.

Automobilių stovėjimas numatomas antžeminėse automobilių saugyklose, atsižvelgiant į STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (Aplinkos ministro įsakymas Nr. D1-933) 113 d. reikalavimus.

Automobilių stovėjimo vietų minimalaus skaičius nustatytas STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (Aplinkos ministro įsakymas Nr. D1-933) XIII skyriaus 107 d. taikomas statant, rekonstruojant, remontuojant statinius ir (ar) keičiant jų paskirtį. Planuojamoje teritorijoje esamas bei planuojamas automobilių stovėjimo vietų skaičius:

Sklypo (teritorijos) Nr., pastatų paskirtys	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius	Numatomas rodiklis	Numatomas automobilių stovėjimo vietų skaičius
1 Daugiabučių paskirties pastatas	1 vieta vienam butui	Apie 35 butai	Apie 35 vnt.

Planuojamose žemės sklypuose automobilių stovėjimo vietų skaičius ir stovėjimo vietų išdėstymas tikslinamas statybos projekto stadijoje, kai bus nustatyti projektuojamų pastatų bendrieji statinio rodikliai, atsižvelgiant į STR 2.06.04:2014 107 d., ir parinktos statinių vietos.

Minimalūs atstumai nuo automobilių saugyklų ir garažų.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (Aplinkos ministro įsakymas Nr. D1-933) 123 d. reikalavimus atstumai nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų:

- Įrengtos žemės sklype Nr. 1 iki gretimų pastatų ar patalpų varstomų langų/vėdinimo sistemos oro ėmimo angų nustatyti atstumai išlaikomi.

Statybos projekto stadijoje, projektuojant statinius, užtikrinti saugius atstumus nuo automobilių saugyklų ir garažų, vadovautis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (Aplinkos ministro įsakymas Nr. D1-933) 123 d. nustatytais minimaliais atstumais iki šių projektuojamų pastatų ar patalpų varstomų langų/vėdinimo sistemos oro ėmimo angų.

Statybos projekto stadijoje, projektuojant automobilių saugyklas ir garažus, vadovautis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (Aplinkos ministro įsakymas Nr. D1-933) 123 d. nustatytais minimaliais atstumais iki gyvenamosios ir/ar visuomeninės paskirties pastatų ar patalpų varstomų langų/vėdinimo sistemos oro ėmimo angų.

3.9. GAISRINĖ SAUGOS SPRENDINIAI

Esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija.

Planuojama teritorija iki artimiausios Marijampolės priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos, esančios Stoties g. 59, Marijampolė, yra nutolusi 2 km atstumu ir gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliai atvyks per 5 min. Įvertinus reagavimo, išvykimo, išsidėstymo laiką gesinimo ir gelbėjimo automobiliai į objektą atvyks ir gesinimo bei gelbėjimo darbus pradės preliminarai po 9 min. nuo pranešimo gavimo.

Numatomų kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo

260302-GUV-DTP- AR.docx	Lapas 24/25	Laida A
----------------------------	----------------	------------

automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas.

Planuojamuose žemės sklypuose / teritorijose numatomi pastatai, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė neviršija 15 m. Planuojamas susisiektis tinklas užtikrina privažiavimą prie kiekvieno pastato, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir hidranto. Vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymas Nr. 1-338) 148 punktu, kelio plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukščio gabaritas - 4,5 m; prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė neviršija 15 m, privažiavimas turi būti ne toliau kaip 25 m. Privažiavimai turi būti laisvi ir be kliūčių. Eismo organizavimas planuojamas vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti (Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymas Nr. D1-995/1-312) reikalavimais.

Gaisro plitimas į gretimus statinius.

Turi būti ribojamas išlaikant norminius atstumus tarp pastatų, numatytus Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymas Nr. 1-338. Jei statinius ir pastatus planuojama statyti neišlaikant priešgaisrinių atstumų tarp pastatų, esančių tame pačiame sklype ar skirtinguose sklypuose, būtina įvertinti gaisrinio skyriaus plotą, numatyti gaisro plitimo ribojimą priešgaisrinėmis užtvaramis ar kitomis priemonėmis, nurodytomis Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymas Nr. 1-338.

Bendruoju atveju planuojamoje teritorijoje projektuojamiems pastatams parenkamas I atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio. Statybos projekto stadijoje tikslinamas pastatų atsparumo ugniai laipsnis.

Numatomų vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas.

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandens patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus, atsižvelgiant į Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus, 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymas Nr. 1-338, ir Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės, 2024 m. rugsėjo 20 d. įsakymas Nr. 1-547 /2024 (1.4 E).

Gyventojų skaičius gyvenvietėje $26 \leq N < 50$ tūkst. žm., teritorija užstatyta aukštesniais nei 9 m aukščio pastatais, todėl atsižvelgiant į Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės, 2024 m. rugsėjo 20 d. įsakymas Nr. 1-547 /2024 (1.4 E), parenkami tokie gaisrinės saugos rodikliai: vienu metu kilusių gaisrų skaičius - 2, vandens kiekis vienam gaisrui gesinti - 25 l/s, gaisro gesinimo trukmė - 3 val.