

**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**

ORGANIZATORIUS	Marijampolės savivaldybės administracijos direktorius
INICIATORIUS	-
RENGĖJAS	UAB Poliplan
METAI	2025

DIREKTORIUS
PROJEKTO VADOVAS (-Ė)
PROJEKTO RENGĖJAS (-A)

Paulius Ladyga
Vilma Ladygienė, TPV 0029
Paulius Ladyga, 005510

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

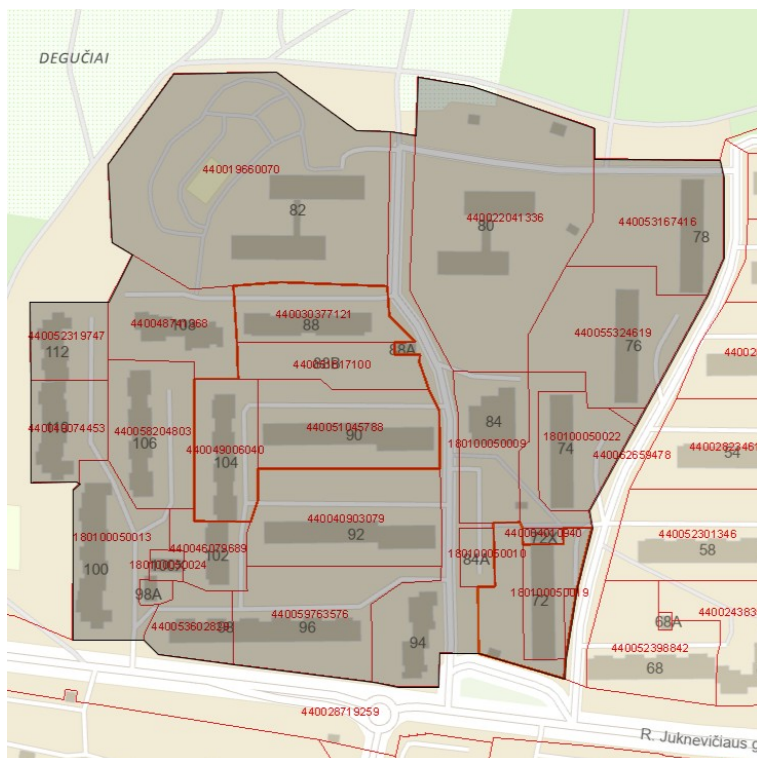
TURINYS

1. BENDROJI DALIS.....	3
1.1. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO INFORMACIJA.....	3
1.2. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO TIKSLAI, UŽDAVINIAI.....	4
2. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS.....	4
2.1. GALIOJANČIŲ TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ REGLAMENTAI.....	4
2.2. UŽSTATYMAS.....	11
2.3. ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTYS IR BŪDAI, SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS.....	12
2.4. SAUGOMOS TERITORIJOS.....	15
2.5. KULTŪROS PAVELDAS.....	16
2.6. PAVIRŠINIAI VANDENS TELKINIAI.....	16
2.7. MIŠKAI.....	16
2.8. ŽELDINIAI.....	16
2.9. SOCIALINĖ INFRASTRUKTŪRA.....	16
2.10. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA.....	16
2.11. TRIUKŠMAS.....	17
2.11. PROBLEMINĖS TERITORIJOS.....	17
3. SPRENDINIŲ FORMAVIMAS BEI KONKRETIZAVIMAS.....	18
3.1. PLANAVIMO SĄLYGOS.....	18
3.2. TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI.....	19
3.3. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS.....	20
3.4. SERVITUTAI.....	22
3.5. KULTŪROS PAVELDAS.....	22
3.6. GAMTINĖ APLINKA.....	22
3.7. SUSISIEKIMO SISTEMA.....	23
3.8. INŽINERINIAI TINKLAI.....	24
3.9. GAISRINĖ SAUGA.....	24

1. BENDROJI DALIS

1.1. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO INFORMACIJA

TPD Nr.	K-VT-18-24-195
TPD rūšis	Kompleksinis
Porūšis	Detalusis planas
Lygmuo	Vietovės
TPD pavadinimas	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 2024-02-26 Nr. DV-113 ir jo pakeitimas 2024-03-05 Nr. DV-139
SPAV	Neatliekamas
Etapai	Parengiamasis, rengimo, baigiamasis
Organizatorius	Marijampolės savivaldybės administracijos direktorius
Iniciatorius	-
Projekto vadovas	Vilma Ladygienė, TPV Nr. 0029
Rengėjas	UAB Poliplan
Planuojama teritorija	Apie 1,3759 ha
Nagrinėjama teritorija	Kvartalas Marijampolėje, apribotas Pašešupio parku, Kokolos ir R. Juknevičiaus gatvėmis. Nagrinėjamos teritorijos plotas apie 10 ha



1 pav. Planuojamos ir nagrinėjamos teritorijos schema (www.geoportal.lt).

1.2. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO TIKSLAI, UŽDAVINIAI

Planavimo tikslai.

1. Pakeisti kitos paskirties žemės sklypo, kadastro Nr. 1801/0005:58 (detaliajame plane projektinis Nr. 08), žemės naudojimo būdą iš susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, padalinti į du ar daugiau žemės sklypų ir sujungti su besiribojančiais kitos paskirties, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos žemės sklypais, kadastriniai Nr. 1801/0005:43, 1801/0005:71 ir 1801/0005:54 (detaliajame plane projektiniai Nr. 07, 14 ir 13);
2. Pertvarkyti kitos paskirties, gyvenamosios teritorijos naudojimo būdo žemės sklypą, kadastro Nr. 1801/0005:19, (detaliajame plane projektinis Nr. 23) ir žemės sklypą, detaliajame plane projektinis Nr. 22 (Nekilnojamojo turto registre neregistruotas, numatyta pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – bendrojo naudojimo teritorijos), dalį žemės sklypo, projektinis Nr. 22, prijungiant prie žemės sklypo, projektinis Nr. 23, žemės sklypui nustatant naudojimo būdą – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Likusioje dalyje suformuotam kitos paskirties žemės sklypui, skirtam urbanizuotų teritorijų viešosioms erdvėms, palikti bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos naudojimo būdą;
3. Pakeisti nustatytus ir nustatyti papildomus detaliojo plano sprendinius;
4. Derinti fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių ir Savivaldybės interesus dėl teritorijos naudojimo ir veiklos plėtojimo teritorijoje sąlygų;
5. Patikslinti teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentus.

Planavimo uždaviniai.

1. Detalizuoti Marijampolės savivaldybės teritorijos bendrajame plane nustatytus teritorijų naudojimo privalomuosius reikalavimus;
2. Suplanuoti optimalų planuojamos teritorijos inžinerinių komunikacinių koridorių tinklą;
3. Nustatyti prioritetinės savivaldybės infrastruktūros vystymo etapus;
4. Pagal poreikį nustatyti servitutų zonas;
5. Patikslinti esamus ir nustatyti galimus užstatymo reglamentus;
6. Numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis.

2. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

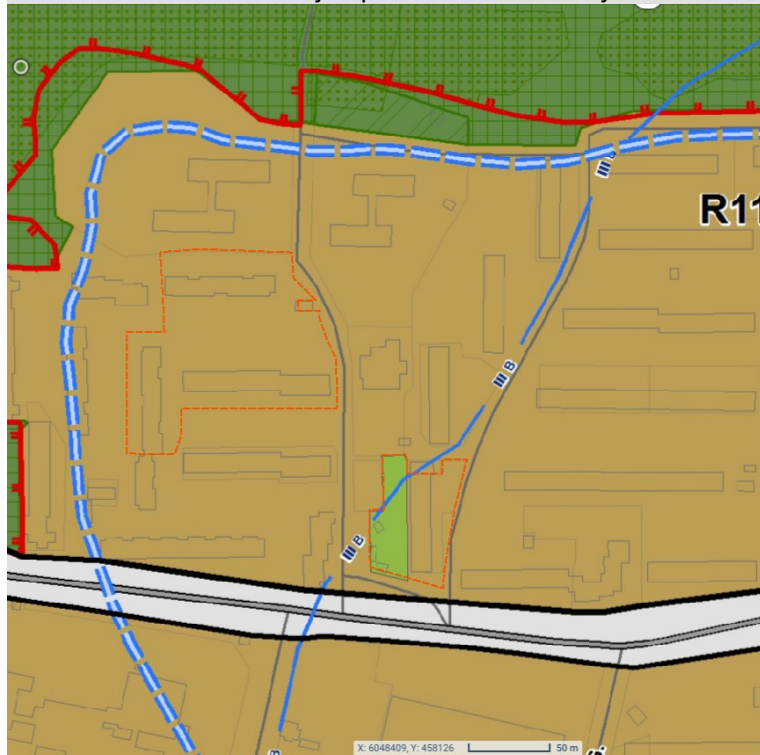
2.1. GALIOJANČIŲ TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ REGLAMENTAI

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

Pavadinimas	TPDR Nr.	Tvirtinimo data
Bendrieji planai		
Lietuvos respublikos teritorijos bendrasis planas	T00087007	2021-09-29
<u>Marijampolės miesto teritorijos bendrasis planas</u>	T00080974	2017-09-25
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>	T00081853	2018-04-30
Marijampolės savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema	T00090743	2009-03-30
Marijampolės savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų	T00053911	-nenurodyta-

schema		
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>	T00095441	2025-02-24
<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>	T00087625	2022-04-25
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		
<u>R.Juknevičiaus, K.Būgos, Kauno, Parko gatvių daugiabučių namų sklypų, Pašešupio parko suformavimo bei R. Junevičiaus g. išplatinimo detalūs planai</u>	T00058561	2010-08-30

TPDR Nr. T00080974 Marijampolės miesto teritorijos bendrasis planas



TERITORIJOS

Funkcinės zonos

 Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona

Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona gyvenamoji zona

 Ekstensyviai naudojami želdynai

Gamtinis karkasas

 Regioninės svarbos migracijos koridorius

Vandenvietės SAZ

 Cheminės taršos apsaugos juosta (3B-oji)

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

Šiuo teritorijų planavimo dokumentu nustatyti reglamentai, planuojamos teritorijos atžvilgiu: Planuojama teritorija patenka į BP nagrinėjamo rajono unikalų Nr. R11 – Intensyvaus užstatymo gyvenamąją zoną bei Ekstensyviai naudojamų želdynų zoną, čia taip pat BP nustatyti tekstiniai reglamentai, iš kurių 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/V/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, veikla vykdoma pagal gamtinio karkaso nuostatas.
	Intensyviai naudojami želdynai						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, veikla vykdoma pagal gamtinio karkaso nuostatas.

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 funkcinėi 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 greta esančiai ir planuojamai gyvenamajai aplinkai ir žmonių sveikatai.

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

TPDR Nr. T00095441 Marijampolės miesto želdynų sistemos plėtojimo ir tvarkymo specialiojo plano koregavimas



Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona



Intensyviai naudojami želdynai

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

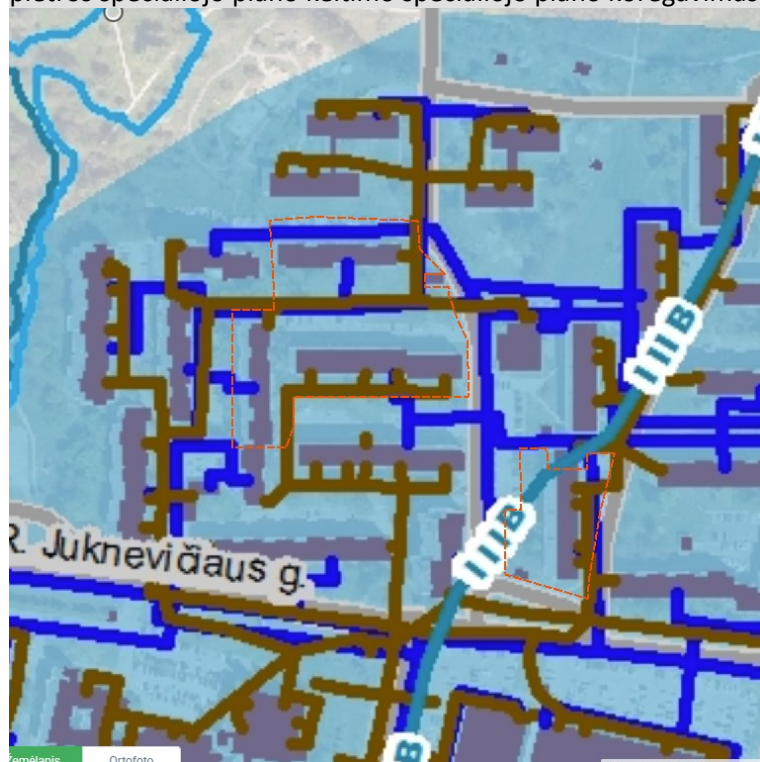
Šiuo teritorijų planavimo dokumentu nustatyti reglamentai, planuojamos teritorijos atžvilgiu:
Į planuojamą teritoriją patenka Rekreacinės paskirties želdynas Nr. 27 – projektuojamas skveras.
Bendri reikalavimai rekreacinės paskirties atskiruosiuose želdynuose:

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.

TPDR Nr. T00087625 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. T00081853 Marijampolės savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo specialiojo plano koregavimas



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



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

Šiuo teritorijų planavimo dokumentu nustatyti reglamentai, planuojamos teritorijos atžvilgiu: 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):

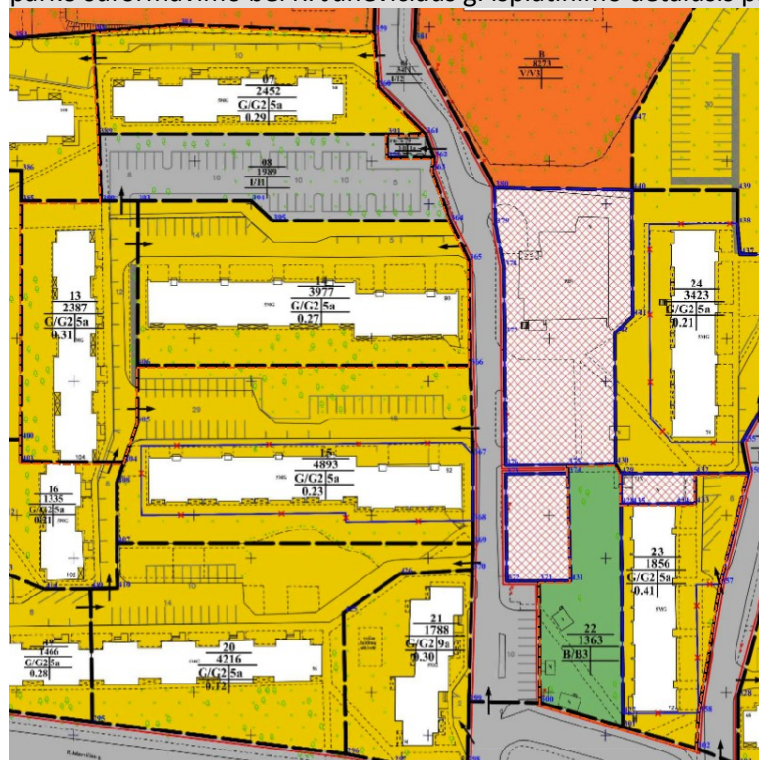
- geriamuoju vandeniu aprūpinama ir (arba) nuotekų tvarkymo paslaugos teikiamos ne mažiau kaip 50 asmenų, deklaravusių gyvenamąją vietą šioje vietovėje;
- yra savivaldybei arba savivaldybės valdomai įmonei priklausanti naudoti tinkama geriamojo vandens tiekimo ir (arba) nuotekų tvarkymo infrastruktūra;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

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



- Inžinerinės infrastruktūros teritorija (I)
- Bendro naudojimo teritorija (B)
- Visuomeninės paskirties teritorija (V)
- Daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos teritorija (G2)
- Planuojamų žemės sklypų ribos
- Gatvių raudonosios linijos

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

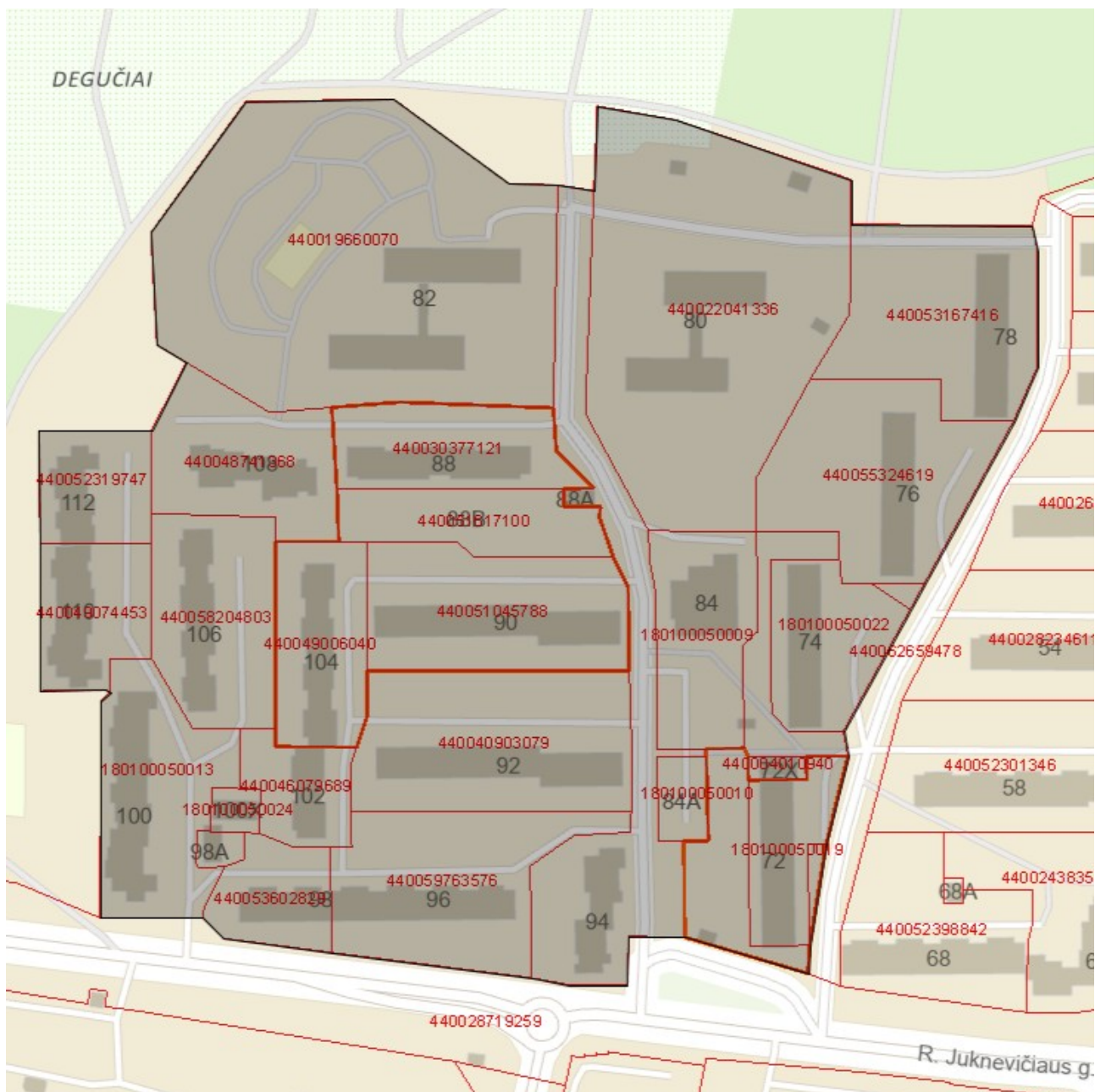
Šiuo teritorijų planavimo dokumentu nustatyti reglamentai, planuojamos teritorijos atžvilgiu:

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	
07	2452	G/G2	5a	0.29	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 -;
08	1989	I/I1			VI. Elektros linijų apsaugos zonos -; IX. Dujotiekių apsaugos zonos -; XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos -;
13	2387	G/G2	5a	0.31	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 -;
14	3977	G/G2	5a	0.27	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 -;
22	1363	B/B3			I. Ryšių linijų apsaugos zonos -; XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos -; XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos -;
23	1856	G/G2	5a	0.41	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 yra iš dalies įgyvendinti.

Kiti aukštesnio lygmens kompleksinio ir/ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentai nenagrinėjami, nes jų nustatyti reglamentai, planuojamos teritorijos atžvilgiu, įtakos neturi.

2.2. UŽSTATYMAS



6 pav. Planuojamos ir nagrinėjamos teritorijos užstatymo schema.

Nagrinėjamos teritorijos urbanistinę struktūrą sudaro:

- vyraujanti pastatų funkcinė grupė – gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai;
- užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas;
- vyraujantis pastatų aukštis – 5-9 aukštai;

Planuojamos teritorijos bendro ir užstatyto plotų informacija pateikta iš Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės.

Planuojamos teritorijos užstatymas:

Žemės sklypo kad. Nr./adresas	Esantys statiniai, un. Nr.	Bendras plotas, m ²	Užstatytas plotas, m ²	Aukštų sk.
-------------------------------	----------------------------	--------------------------------	-----------------------------------	------------

1801/0005:19 R. Juknevičiaus g. 72	Daugiabutis gyv. namas Nr. 1A5/p	3159.93	692.00	5
1801/0005:43 R. Juknevičiaus g. 88	Daugiabutis gyv. namas Nr. 1A5/b	3264.81	717.00	5
1801/0005:58 R. Juknevičiaus g. 88B	-	-	-	-
1801/0005:71 R. Juknevičiaus g. 90	Daugiabutis gyv. namas Nr. 1A5/p	4632.98	1028.03	5
1801/0005:54 R. Juknevičiaus g. 104	Daugiabutis gyv. namas Nr. 1A5/b	3253.47	714.89	5

Planuojamos teritorijos užstatymo statiniais rodikliai:

Žemės sklypo kad. Nr./adresas	Bendras plotas, m ²	Užstatytas plotas, m ²	Aukštų sk.	Esamas UT, %	Esamas UI
1801/0005:19 R. Juknevičiaus g. 72	3159.93	692.00	5	43	2,0
1801/0005:43 R. Juknevičiaus g. 88	3264.81	717.00	5	29	1,3
1801/0005:58 R. Juknevičiaus g. 88B	-	-	-	-	-
1801/0005:71 R. Juknevičiaus g. 90	4632.98	1028.03	5	26	1,2
1801/0005:54 R. Juknevičiaus g. 104	3253.47	714.89	5	30	1,4

2.3. ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTYS IR BŪDAI, SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS

Žemės sklypas kad Nr. 1801/0005:19	
Naudojimo paskirtis	Kita
Naudojimo būdas	Gyvenamosios teritorijos
Plotas	0.1591 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) Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių 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 elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100203751 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100138403, 100139133, 100135014 Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100142945 Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100381206

Žemės sklypas kad Nr. 1801/0005:43	
Naudojimo paskirtis	Kita
Naudojimo būdas	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
Plotas	0.2452 ha
Servitutai	Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) Plotas: 0.0156 ha Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) Plotas: 0.0284 ha
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) Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu	-
Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100139126 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100137382, 100134531, 100135026, 100136177, 100131930, 100128513 Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100142945 Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100381206

Žemės sklypas kad Nr. 1801/0005:58

Naudojimo paskirtis	Kita
Naudojimo būdas	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos
Plotas	0.1989 ha
Servitutai	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis) Plotas: 0.0098 ha
Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu	-
Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100178493 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100143335, 100138401, 100137382, 100135105, 100131930, 100128513, 100128187 Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100142945 Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100381206

Žemės sklypas kad Nr. 1801/0005:71	
Naudojimo paskirtis	Kita
Naudojimo būdas	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
Plotas	0.3977 ha
Servitutai	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis) Plotas: 347.00 kv. m Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis) Plotas: 224.00 kv. m Servitutas - teisė aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Plotas: 3977.00 kv. m
Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis 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 elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100203751 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100138401, 100134553, 100135105 Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100142945 Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100381206

Žemės sklypas kad Nr. 1801/0005:54	
Naudojimo paskirtis	Kita
Naudojimo būdas	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
Plotas	Žemės sklypo plotas: 0.2387 ha
Servitutai	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis) Plotas: 0.0439 ha Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis) Plotas: 0.0164 ha
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) Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių 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 elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100203751 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100135105, 100136100, 100132142 Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100142945 Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100381206

2.4. SAUGOMOS TERITORIJOS

Saugomos teritorijos. Planuojamoje teritorijoje ir gretimybėse gamtos paveldo objektų nėra. Planuojama teritorija nepatenka į Europos ekologinio tinklo Natura 2000, valstybinių, savivaldybės įsteigtų saugomų teritorijų sudėtį ar jų buferinę apsaugos zoną.

Nagrinėjama teritorija ribojasi su Pašešupio parku ir patenka į šio parko Gamtos paveldo objektų buferinės apsaugos zoną (V skyrius, trečiasis skirsnis) Unikalus Nr. 100632655. (www.geoportal.lt).

Natūralios buveinės. Planuojamoje teritorijoje ir gretimybėse natūralių saugotinių buveinių, saugomų laukinių gyvūnų radaviečių ar saugomų augalų augaviečių nėra (Europos bendrijos svarbos natūralių buveinių inventORIZACIJOS žemėlapis www.geoportal.lt).

Gamtinis karkasas. Atsižvelgiant į teritorijoje galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą.

2.5. KULTŪROS PAVELDAS

Planuojamoje ir gretimybėse nekilnojamųjų ar kitų kultūros vertybių nėra, nepatenka į registruotų kultūros vertybių, kurios būtų paskelbtos saugomomis pagal Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymą, teritoriją ar apsaugos pozonį (www.geoportal.lt).

2.6. PAVIRŠINIAI VANDENS TELKINIAI

Planuojamoje ir gretimybėse nėra vandens telkinių. Planuojama teritorija nepatenka į paviršinių vandens telkinių apsaugos zonas ir pakrantės apsaugos juostas.

2.7. MIŠKAI

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

2.8. ŽELDINIAI

Vadovaujantis Kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams 1 p. Planuojamoje teritorijoje saugotiniams želdiniams priskiriamų medžių ir krūmų tvarkymo planas pateiktas Pagrindiniame brėžinyje.

2.9. SOCIALINĖ INFRASTRUKTŪRA

Planuojamai teritorijai artimiausios visuomeninės įstaigos, viešasis transportas (www.geoportal.lt):

Įstaiga	Gyvenvietė, pavadinimas	Atstumas, km
Švietimo	Marijampolės "Žiburėlio" mokykla-daugiafunkcis centras	0,2
	Marijampolės vaikų lopšelis-darželis "Šypsenėlė"	0,2
	Marijampolės "Saulės" pradinė mokykla	0,6
	Marijampolės Sūduvos gimnazija	0,6
Sveikatos priežiūros	Rimanto Bernoto pirminės sveikatos priežiūros centras	0,2
	UAB "MediCA klinika"	0,8
Autobusų stotelė	Degučiai	0,1
	Ligoninė	0,2

2.10. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Susisiekimas.

Į žemės sklypus (-ą), esantį (-čius) planuojamoje teritorijoje, privažiuojama:

- kad. Nr. 1801/0005:19 - iš R. Juknevičiaus g. per inž. infrastruktūros žemės sklypą kad. Nr. 1801/7001:256.
- kad. Nr. 1801/0005:43 - iš R. Juknevičiaus g. per inž. infrastruktūros koridorių, esantį laisvoje valstybinėje žemėje.
- kad. Nr. 1801/0005:58 - iš R. Juknevičiaus g. per inž. infrastruktūros koridorių, esantį žemės sklype kad. Nr. 1801/0005:71, kuriame nustatytas kelio servitutas.

- kad. Nr. 1801/0005:71 - iš R. Juknevičiaus g. per inž. infrastruktūros koridorių, esantį laisvoje valstybinėje žemėje.

- kad. Nr. 1801/0005:54 - iš R. Juknevičiaus g. per inž. infrastruktūros koridorių, esantį žemės sklype kad. Nr. 1801/0005:71, kuriame nustatytas kelio servitutas.

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

Planuojamoje ir nagrinėjamoje teritorijoje esamas eismo organizavimas pateiktas esamos būklės brėžinyje.

Elektros tinklai.

Atsižvelgiant į TIIIS duomenis planuojamoje teritorijoje yra įrengti elektros tinklai:

- 0,4 kV požeminė kabelinės linijos;
- 10 kV požeminė kabelinės linijos.

Elektroninių ryšių tinklai.

Atsižvelgiant į TIIIS 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.

2.11. TRIUKŠMAS

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

2.11. PROBLEMINĖS TERITORIJOS

Planuojamoje teritorijoje ir gretimybėje nėra problemines teritorijas ir (ar) neigiamą poveikį aplinkai sukuriančių objektų.

3. SPRENDINIŲ FORMAVIMAS BEI KONKRETIZAVIMAS

Sprendiniai parengti vadovaujantis planavimo darbų programoje nurodytais tikslais ir uždaviniais, aukštesnio lygmens kompleksinio ir/ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais, planavimo sąlygomis, esamos būklės įvertinimu, įstatymų bei teisės aktų nuostatomis.

Kvartalo teritorijos ribos nustatytos Planavimo organizatoriaus pateiktoje planavimo darbų programoje, vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 10 dalyje nurodytais požymiais ir atsižvelgiant į konkrečius planavimo tikslus ir detaliojo plano uždavinius bei vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 257.2 p., kvartalo teritorijos:

- šiaurinė dalis ribojasi su natūraliu barjeru (žemės reljefo forma, vandens telkinium, esamais ir (ar) suplanuotais želdiniais) - Pašešupio parku;
- rytinė dalis ribojasi su esamu ir (ar) suplanuotu inžinerinės infrastruktūros koridoriumi;
- pietinė dalis ribojasi su esamu ir (ar) suplanuotu inžinerinės infrastruktūros koridoriumi - R. Juknevičiaus g.;
- vakarinė dalis ribojasi su natūraliu barjeru (žemės reljefo forma, vandens telkinium, esamais ir (ar) suplanuotais želdiniais) - Pašešupio parku.

Projektui 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. TIIS2-20250225-014081, 2025-02-25;
- planuojamoje teritorijoje M 1:500 mastelio UAB Augvida 2025-02-24 parengtas topografinis planas, LKS-94 koordinacių sistemoje. Topografinis planas suderintas ir integruotas į TIIS.

Plano ar programos strateginio pasekmių aplinkai vertinimo (toliau – SPAV) rengti nereikia, nes atsižvelgiant į Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo (2004 m. rugpjūčio 18 d. Nr. 967) III sk. 6 p.:

- 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 1 ar 2 priedus, vystymo pagrindus ir kuris rengiamas ne didesniam nei 10 kv. kilometrų plotui;
- plano ar programos įgyvendinimas nėra susijęs su „Natura 2000“ teritorijomis ar „Natura 2000“ teritorijų artima aplinka;
- per SPAV atranką neprivaloma įvertinti arba jos neprivaloma rengti;
- planavimo organizatorius nėra nusprendęs atlikti plano ar programos vertinimą.

Plano ar programos strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos (toliau – SPAV atranka) rengti nereikia, nes atsižvelgiant į Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo (2004 m. rugpjūčio 18 d. Nr. 967) V sk. 10 p.:

- šiuo teritorijų planavimo dokumentu nustatoma ūkinė veikla ar atliekami jos esminiai pakeitimai nėra įrašyta (-i) į planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 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
-------------	-----------------	----------------

250116-MSA-DTP-AR.doc	Lapas	Laida
	18/26	0

AB "Energijos skirstymo operatorius"	REG320859	2024-03-20
Uždaroji akcinė bendrovė "Sūduvos vandenys"	REG321293	2024-03-25
Telia Lietuva, AB	REG321350	2024-03-25
Marijampolės savivaldybės administracija	REG321376	2024-03-25
Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos	REG321425	2024-03-25
Aplinkos apsaugos agentūra Atsisakymas nagrinėti ne pagal kompetenciją pateiktą prašymą	REG321463	2024-03-25
Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos	REG321931	2024-03-28
Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos	REG322838	2024-04-03
Uždaroji akcinė bendrovė "LITESKO" filialas "Marijampolės šiluma"	REG326161	2024-04-23

3.2. TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI

Atsižvelgiant į planavimo darbų programoje nurodytus tikslus ir uždavinius detalizuojami savivaldybės bendrojo plano sprendiniai:

Sav. bendrojo plano funkcinė zona	Teritorijų planavimo dokumentu planuojama
R11 – Intensyvaus užstatymo gyvenamąją zona	Šioje zonoje žemės sklypui kad. Nr. 1801/0005:58 pakeičiamas žemės naudojimo būdas, jis padalijamas į atskiras dalis Nr. 07a, 14a, 13b ir šios dalys sujungiamos su besiribojančiais žemės sklypais kad. Nr. 1801/0005:43, 1801/0005:71, 1801/0005:54, jiems nustatomi: Nr. 07, 14, 13 žemės sklypui (-ams): - GG Gyvenamosios teritorijos naudojimo tipas; - KT Kitos paskirties žemės naudojimo paskirtis; - G2 Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
R11 – Intensyvaus užstatymo gyvenamąją zona bei Ekstensyviai naudojamų želdynų zona	Šioje zonoje suformuojami žemės sklypai Nr. 23a, 23b ir sujungiami su besiribojančiu žemės sklypu kad. Nr. 1801/0005:19, jam nustatomi: Nr. 23 žemės sklypui (-ams): - GG Gyvenamosios teritorijos naudojimo tipas; - KT Kitos paskirties žemės naudojimo paskirtis; - G2 Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
R11 – Ekstensyviai naudojamų želdynų zona	Šioje zonoje suformuojamas žemės sklypas Nr. 22 jam nustatomi: Nr. 22 žemės sklypui (-ams): - BZ Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorijos naudojimo tipas; - KT Kitos paskirties žemės naudojimo paskirtis; - B Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos žemės naudojimo būdas (būdai).

Teritorijų planavimo dokumentu nustatomų teritorijų naudojimo reglamentų rodikliai pateikti pagrindinio brėžinio reglamentų aprašomojoje lentelėje, jų nustatymo pagrindai:

Pavadinimas	Nustatymo pagrindas
Žemės sklypų plotai (planuojamos žemės sklypų ribos)	- Atsižvelgiant į (prioriteto tvarka): kvartalo urbanistinę struktūrą, bendro naudojimo teritorijas, statinių savininkų interesus.
Teritorijų naudojimo tipai ir/ar	- Vadovaujantis Teritorijų planavimo normomis.

žemės sklypų naudojimo būdai	- Vadovaujantis Žemės naudojimo būdų turinio aprašu.
Leistinas pastatų aukštis ir leidžiamasis pastatų aukštų skaičius	- Vadovaujantis savivaldybės bendruoju planu. - Atsižvelgiant į kvartalo urbanistinę struktūrą. - Vadovaujantis Teritorijų planavimo normomis, pagal planuojamą užstatymo tipą.
Leidžiamasis užstatymo tankis ir intensyvumas	- Vadovaujantis savivaldybės bendruoju planu. - Jei esamų pastatų faktiniai užstatymo tankio ir/ar intensyvumo rodikliai yra didesni už leistinus aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentais, tai tokie rodikliai šiems pastatams ir nustatomi.
Užstatymo tipas	- Vadovaujantis Teritorijų planavimo normomis. - Atsižvelgiant į kvartalo urbanistinę struktūrą.
Galimi žemės sklypų dydžiai	Nenustatomi, nes yra planuojamos sklypų ribos.
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys	- Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo 4 p.
Statinių paskirtys	- Vadovaujantis Žemės naudojimo būdų turinio aprašu. - Vadovaujantis STR 1.01.03:2017 Statinių klasifikavimas.
Statinių statybos zonos ir statybos ribos	- Atsižvelgiant į kvartalo urbanistinę struktūrą. - Vadovaujantis STR 1.05.01:2017 Statybą leidžiantys dokumentai <...> 7 priedu.
Statybos linijos	Nenustatomos.
Skirtingų reglamentų ribos	Nenustatomos.

Planuojamos teritorijos bendro ir užstatyto plotų informacija pateikta iš Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės, žr. 2.2 sk.

Teritorijų bei naujų žemės sklypų užstatymo esamais statiniais rodikliai:

Žemės sklypo/teritorijos Nr.	Bendras plotas, m ²	Užstatytas plotas, m ²	Aukštų sk., aukštis, m	UT, %	UI
23	3159.93	692.00	5	25	1,2
07	3264.81	717.00	5	25	1,1
14	4632.98	1028.03	5	22	1,0
13	3253.47	714.89	5	22	1,0

Suplanuotų žemės sklypų/teritorijų užstatymo rodikliai neviršija pateiktų pagrindinio brėžinio reglamentų aprašomojoje lentelėje.

3.3. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS

Taikomos/siūlomos taikyti/netaikyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatytos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (TAR, 2019-06-19, Nr. 9862):

Žemės skl./ter. Nr.	Aprašymas	Statusas	Teritorija/objektas/pagrindas
23, 23a	106 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyriaus ketvirtasis skirsnis)	taikoma	Nekilnojamojo turto registre registruotos teritorijos
	109 Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyriaus šeštasis skirsnis)	taikoma	Nekilnojamojo turto registre registruotos teritorijos

	101 Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyriaus vienuoliktasis skirsnis)	taikoma	Nekilnojamojo turto registre registruotos teritorijos
	148 Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)	taikoma	Nekilnojamojo turto registre registruotos teritorijos
	149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)	taikoma	Esami vandentiekio/nuotekų/lietaus nuotekų tinklai
	120 Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)	taikoma	Nekilnojamojo turto registre registruotos teritorijos Marijampolės I vandenvietė Nr. 61 3b juosta
07, 13, 14	106 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyriaus ketvirtasis skirsnis)	taikoma	Nekilnojamojo turto registre registruotos teritorijos
	109 Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyriaus šeštasis skirsnis)	taikoma	Nekilnojamojo turto registre registruotos teritorijos
	101 Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyriaus vienuoliktasis skirsnis)	taikoma	Nekilnojamojo turto registre registruotos teritorijos
	148 Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)	taikoma	Nekilnojamojo turto registre registruotos teritorijos
	149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)	taikoma	Esami vandentiekio/nuotekų/lietaus nuotekų tinklai
23b, 22	101 Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyriaus vienuoliktasis skirsnis)	taikoma	Nekilnojamojo turto registre registruotos teritorijos
	148 Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)	taikoma	Nekilnojamojo turto registre registruotos teritorijos
	149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)	taikoma	Esami vandentiekio/nuotekų/lietaus nuotekų tinklai
	120 Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)	taikoma	Nekilnojamojo turto registre registruotos teritorijos Marijampolės I vandenvietė Nr. 61 3b juosta
14a	106 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyriaus ketvirtasis skirsnis)	taikoma	Nekilnojamojo turto registre registruotos teritorijos
	109 Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyriaus šeštasis skirsnis)	taikoma	Nekilnojamojo turto registre registruotos teritorijos
	149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)	taikoma	Esami vandentiekio/nuotekų/lietaus nuotekų tinklai
07a, 13a,	106 Elektros tinklų apsaugos zonos (III	taikoma	Nekilnojamojo turto registre

13b	skyriaus ketvirtasis skirsnis)		registruotos teritorijos
	149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)	taikoma	Esami vandentiekio/nuotekų/lietaus nuotekų tinklai

3.4. SERVITUTAI

Servitutai (tarnaujantys daiktai) žemės sklypuose:

Žemės skl./ter. Nr.	Eil. Nr.	Kodas, servituto rūšis	Plotas, m ²	Statutas
07	s07	202 Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)	156	Nustatytas
	s072	203 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis)	284	Nustatytas
	s073	202 Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)	17	Planuojamas
07a	s073	202 Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)	17	Planuojamas
13	s13	214 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku, teisė varyti galvijas (tarnaujantis)	439	Nustatytas
	s132	214 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku, teisė varyti galvijas (tarnaujantis)	164	Nustatytas
	s133	202 Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)	31	Planuojamas
13a	s133	202 Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)	31	Planuojamas
14	s14	214 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku, teisė varyti galvijas (tarnaujantis)	347	Nustatytas
	s142	214 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku, teisė varyti galvijas (tarnaujantis)	224	Nustatytas
	s143	225 Servitutas – teisė aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)	3977	Nustatytas
	s08	214 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku, teisė varyti galvijas (tarnaujantis)	98	Nustatytas
14a	s08	214 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku, teisė varyti galvijas (tarnaujantis)	98	Nustatytas

3.5. KULTŪROS PAVELDAS

Vadovaujantis esamos būklės įvertinimu sprendiniams įtakos neturi.

3.6. GAMTINĖ APLINKA

Vadovaujantis esamos būklės įvertinimu, planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą.

Atliekų tvarkymas.

Planuojamoje teritorijoje komunalinių atliekų kaupimas nenumatomas, nes jis yra įrengtas už planuojamos teritorijos ribų. Atliekų rūšiavimas turi būti vykdomas pagal savivaldybės patvirtintą tvarką.

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

3.7. SUSISIEKIMO SISTEMA

Eismo organizavimas.

J žemės sklypą (-us) planuojama privažiuoti:

- Nr. 23 iš R. Juknevičiaus g., per inž. infrastruktūros žemės sklypą kad. Nr. 1801/7001:256, bei per inž. infrastruktūros koridorių, esantį laisvoje valstybinėje žemėje.
- Nr. 22, 07, 14 iš R. Juknevičiaus g., per inž. infrastruktūros koridorių, esantį laisvoje valstybinėje žemėje.
- Nr. 13 iš R. Juknevičiaus g. per inž. infrastruktūros koridorių, esantį žemės sklype kad. Nr. 1801/0005:71, kuriame nustatytas kelio servitutas bei per inž. infrastruktūros koridorių, esantį laisvoje valstybinėje žemėje.

Anksčiau nustatytos gatvių raudonosios linijos nekeičiamos. Čia visi esamo kelio bei planuojamos gatvės elementai patenka į raudonąsias linijas.

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

Automobilių stovėjimo vietos.

Automobilių stovėjimo vietų išdėstymas planuojamos vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 113 p. reikalavimais. Automobilių stovėjimas planuojamas planuojamos teritorijos ribose.

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

Žemės skl.kad./ter. Nr., statinio paskirtis	Pastato būty sk.	Minimalus automobilių stovėjimo vt. sk.	Esamas ir planuojamas automobilių stovėjimo vt. sk.
23 Daugiabutis gyv. namas	49 būty.	49 vt.	Esamas 12. Planuojamas 29.
07 Daugiabutis gyv. namas	55 būtai.	55 vt.	Esamas 31. Planuojamas 31.
14 Daugiabutis gyv. namas	80 būtai.	80 vt.	Esamas 36. Planuojamas 44.
13 Daugiabutis gyv. namas	55 būtai.	55 vt.	Esamas 0. Planuojamas 34.

Planuojamoje teritorijoje esantis (-ys) daugiabučiai gyv. namai yra esami ir anksčiau suprojektuoti bei pastatyti pagal tuo metu galiojusius teisės aktus, dėl to esamas bei siūlomas automobilių stovėjimo vietų skaičius neatitinka STR 2.06.04:2014 XIII skyriaus 107 p. nustatyto, taikomo statant, rekonstruojant, remontuojant statinius ir (ar) keičiant jų paskirtį.

Minimalūs atstumai nuo automobilių saugyklų ir garažų.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 p. reikalavimais atstumai nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų:

- įrengtos/planuojamos žemės sklype Nr. 23, 07, 14, 13 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“ 123 p. nurodytais 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“ 123 p. nurodytais minimaliais

atstumais iki gyvenamosios ir/ar visuomeninės paskirties pastatų ar patalpų varstomų langų/vėdinimo sistemos oro ėmimo angų.

3.8. INŽINERINIAI TINKLAI

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 298.9 p. nustatomi planavimo darbų programoje numatyti papildomi reglamentai - planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai:

- **Elektros tinklai.**

Planuojamoje teritorijoje įrengta (-os) 0,4 Kv, 10 kV elektros požeminė (-ės) kabelinė linija (-os) išsaugoma (-os).

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.

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 įrengti elektroninių ryšių tinklai išsaugomi.

- **Vandentiekio tinklai.**

Pagal TIIIS duomenis planuojamoje teritorijoje yra įrengtos centralizuotos sistemos.

Atsižvelgiant į Marijampolės savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano reglamentais, nustatomas viešojo geriamojo vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas.

- **Buitinių nuotekų šalinimo tinklai.**

Pagal TIIIS duomenis planuojamoje teritorijoje yra įrengtos centralizuotos sistemos, artimiausios prisijungimo prie centralizuotos sistemos vietos:

Atsižvelgiant į Marijampolės savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano reglamentais, nustatomas viešojo geriamojo vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas.

- **Paviršinių nuotekų tvarkymas.**

Pagal TIIIS duomenis planuojamoje teritorijoje yra įrengtos centralizuotos sistemos.

Atsižvelgiant į Marijampolės savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano reglamentais, nustatomas viešojo geriamojo vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas.

- **Šilumos tiekimo tinklai.**

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

- **Melioracijos statiniai.**

Planuojamoje teritorijoje nėra įrengtų melioracijos rinktų ir/ar sausintuvų.

3.9. GAISRINĖ SAUGA

Esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija. Planuojama teritorija iki artimiausios Marijampolės priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos, esančios

250116-MSA-DTP-AR.doc	Lapas	Laida
	24/26	0

Stoties g. 59, Marijampolė, yra nutolusi 2,4 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 preliminariai po 9+4 min. nuo pranešimo gavimo.

Numatomų kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas.

Planuojamos teritorijos motorizuoto eismo gatvių tinklas užtikrina priešgaisrinių ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonių privažiavimą keliais, kurių plotis ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m, iki pastatų ne tolimesniu kaip 25 m atstumu bei privažiavimus prie gaisro gesinimo vandens šaltinio ar gaisrinio hidranto. Planuojamoje teritorijoje eismo organizavimas suplanuotas vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti reikalavimais.

Gaisro plitimas į gretimus statinius turi būti ribojamas išlaikant norminius atstumus tarp pastatų, numatytus Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose. 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 pagrindiniuose reikalavimuose.

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, vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais ir Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis.

Gyventojų skaičius gyvenvietėje $26 \leq N < 50$ tūkst. žm., teritorija užstatyta 9 m aukščio ir aukštesniais pastatais pastatais, todėl vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, parenkami tokie gaisrinės saugos rodikliai: vienu metu kilusių gaisrų skaičius - 2, vandens kiekis vienam gaisrui gesinti - 25 l/s, gaisro gesinimo trukmė - 3 val.

Gretimai planuojamos teritorijos lauko gaisrų gesinimui yra įrengti 6 vnt. gaisrinių hidrantų. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo planuojamoje teritorijoje esančio bet kurio pastato perimetro tolimiausio taško yra ne didesnis kaip 200 m. Vandens tiekimas galimas bent iš dviejų hidrantų. Gaisriniai hidrantai įrengti ne toliau kaip 2,5 m nuo važiuojamosios kelio (gatvės) dalies krašto.



7 pav. Gaisrinių hidrantų schema.