

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### Detaliojo plano rengimo pagrindas:

- 2024 m. liepos mėn. teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. KAs-1416, kuria planavimo iniciatoriumi skiriama UAB „Mantinga“;
- Marijampolės savivaldybės mero 2024 m. liepos 12 d. potvarkiu Nr. MV-595 „Dėl Draugystės, Stoties, Beržų gatvių kvartalo Marijampolėje detaliojo plano rengimo pradžios, finansavimo ir planavimo tikslų“;
- Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti;
- VĮ Registrų centro nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašais;
- Matininko T. Varankos paruošta topografinė nuotrauka 2022 m.;
- Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, patvirtintu 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 (2013 m. gruodžio 18 d. nutarimo Nr. 1267 redakcija);
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8;
- Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312;
- Teritorijų planavimo normomis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-7;
- Urbanizuotų teritorijų susisiekimo sistemų planavimo normomis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2015 m. vasario 12 d. įsakymu Nr. D1-110;
- Lietuvos Respublikos Elektros energetikos įstatymu, patvirtintu 2000 m. liepos 20 d. Nr. VIII-1881;
- Taip pat kitais Lietuvos Respublikos įstatymais, Vyriausybės nutarimais, taisyklėmis ir kitais teritorijų planavimą reglamentuojančiais norminiais dokumentais.
- Teritorijų planavimo sąlygos detaliam planui rengti:
- Marijampolės savivaldybės administracijos 2022-08-24 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG238615;
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2022-08-22 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG238210;

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2022-08-11 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG237145;
- UAB „Sūduvos vandenys“ 2022-08-24 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG238683;
- Telia Lietuva, AB 2022-08-18 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG237809;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2022-08-12 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG237225;
- UAB „Litesko“ filialo „Marijampolės šiluma“ 2022-08-16 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG237412;
- AB „Lietuvos geležinkeliai“ 2022-08-22 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG238297;
- Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2022-08-31 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG239774.

Rengiant detalųjį planą vadovautasi atitinkamų institucijų pateiktomis teritorijų planavimo sąlygomis, planavimo darbų programa bei patvirtintais teritorijų planavimo dokumentais, pagal Marijampolės savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygose pateiktą sąrašą. Atsižvelgiant į planuojamą teritoriją ir jai taikomas planavimo dokumentų nuostatas, planavimo tikslus ir uždavinius, įvertinus gautas planavimo sąlygas, Marijampolės miesto teritorijos bendrąjį planą ir kitus planuojamoje teritorijoje galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, nustatomos planuojamos teritorijos vystymo kryptys – detalizuojant Marijampolės miesto teritorijos bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai, suplanuojamas optimalus planuojamos teritorijos inžinerinių komunikacijų koridorių tinklas, nurodomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, suformuojama optimali urbanistinė struktūra.

**Planavimo dokumento pavadinimas:**

Draugystės, Stoties, Beržų gatvių kvartalo Marijampolėje detalusis planas.

**Planavimo dokumento tikslai ir uždaviniai:**

1.1. sudaryti sąlygas privačioms investicijoms, kuriančioms socialinę ir ekonominę gerovę, skatinančioms alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, didinančioms energijos vartojimo efektyvumą, derinti fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių, savivaldybės ir valstybės interesus dėl teritorijos naudojimo ir veiklos plėtojimo teritorijoje sąlygų;

1.2. pakeisti detaliuosius planus, patenkančius į planuojamą teritoriją:

1.2.1. naujo sklypo Marijampolėje, Draugystės g., skirto komercijai ir smulkaus verslo objektams statyti, suformavimo, supaprastintos apimties detalųjį planą, patvirtintą Marijampolės

savivaldybės tarybos 2004 m. gegužės 7 d. sprendimu Nr. 1-323 „Dėl teritorijų planavimo dokumentų patvirtinimo“ (TPD Nr. T00060199);

1.2.2. dviejų sklypų suformavimo anksčiau suformuoto sklypo sąskaita ir vieno sklypo naudojimo būdo keitimo iš namų valdos į komercinę, bendraja tvarka detalųjį planą, patvirtintą Marijampolės savivaldybės tarybos 2004 m. rugpjūčio 6 d. sprendimu Nr. 1-365 „Dėl teritorijų planavimo dokumentų patvirtinimo“ (TPD Nr. T00061111);

1.2.3. žemės sklypo (0,3400 ha ploto) Marijampolėje, Beržų g. 22 prie esamų pastatų naudojimo būdo ir pobūdžio pakeitimo, nustatant privalomą teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą, detalųjį planą, patvirtintą Marijampolės savivaldybės tarybos 2009 m. rugpjūčio 31 d. sprendimu Nr. 1- 904 „Dėl žemės sklypo Marijampolėje, Beržų g. 22 naudojimo būdo ir pobūdžio pakeitimo detaliojo plano patvirtinimo“ (TPD Nr. T00058461);

1.3. pertvarkyti Draugystės g. 12D esantį žemės sklypą: atidalinti UAB Mantinga priklausančią žemės sklypo dalį ir prijungti prie Draugystės g. 12 žemės sklypo, likusioje dalyje Draugystės g. 12D suformuoti atskirą susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypą;

1.4. suformuoti kitos paskirties žemės sklypus valstybinėje žemėje;

1.5. suformuoti įsiterpusius valstybinės žemės sklypus, numatant sujungimą su tiesiogiai besiribojančiais žemės sklypais, tai yra:

1.5.1. pertvarkyti Draugystės g. 10, 12, ir Beržų g. 20B, 22, 24, 24A esančius kitos paskirties žemės sklypus, sujungiant į vieną žemės sklypą ir prijungiant suformuotus tiesiogiai besiribojančius įsiterpusius žemės sklypus. Suformuotam kitos paskirties žemės sklypui nustatyti naudojimo būdą - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos;

1.5.2. pertvarkyti Beržų g. 30 esantį žemės sklypą, prijungiant suformuotą įsiterpusį žemės sklypą pagal pateiktus besiribojančių žemės sklypų savininkų pasiūlymus / atsisakymus;

1.5.3. (neteko galios);

1.6. nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus.

**Planuojamos teritorijos plotas ~ 5,34 ha.**

**Detaliojo plano organizatorius:** Marijampolės savivaldybės administracija, J. Basanavičiaus a. 1, LT-68307 Marijampolė, tel. +370 (343) 90033, el. p. [administracija@marijampole.lt](mailto:administracija@marijampole.lt).

**Planavimo iniciatorius:** UAB „Mantinga“ įm. k. 110669492, el. p. [info@mantinga.com](mailto:info@mantinga.com)

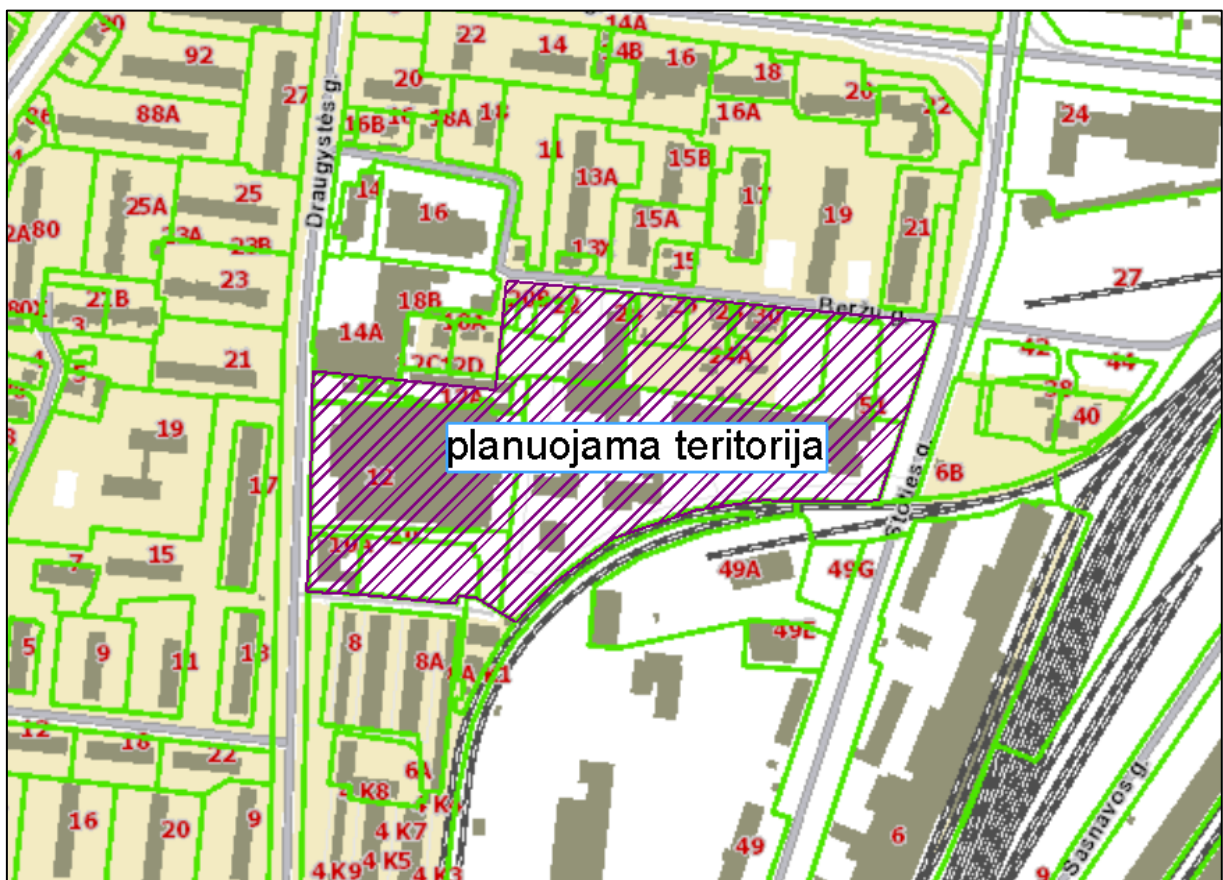
**Detaliojo plano rengėjas:** MB “Valdo archstudija”, Vytauto g. 34A, II aukštas, Marijampolė, tel.+370 686 83370, el. paštas: [valdoarchstudija@gmail.com](mailto:valdoarchstudija@gmail.com).

Detaliojo plano sprendinių viešinimas vyksta bendrąja tvarka, derinimas – nustatyta tvarka kompleksiskai Teritorijų planavimo komisijoje.

Anksčiau parengti detalieji planai keičiami šiuo detaliuoju planu, kadangi jų sprendiniai nebuvo įgyvendinti ir detaliųjų planų iniciatoriai pageidauja šiuos sprendinius keisti.

Planavimo darbų programos tikslas – informuoti visuomenę apie detaliojo plano tikslus ir numatomą statybą šiuose sklypuose, viešai su visuomene apsvarstyti detalųjį planą ir siūlyti tvirtinti. Nustatyti planavimo terminai 2022 spalį – 2026 rugpjūtį.

### Situacijos vieta mieste



Teritorijos plotas: ~5,34 ha;

Apima žemės sklypus: Draugystės g. 10, Draugystės g. 10A, Draugystės g. 12, Draugystės g. 12A, Beržų g. 20B, Beržų g. 22, Beržų g. 24, Beržų g. 24A, Beržų g. 26, Beržų g. 28, Beržų g. 30, Stoties g. 51 bei šioje teritorijoje įsiterpusius (nesuformuotus) sklypus.

Teritorija ribojasi su Beržų (D kategorijos) gatve (registruotas inžinerinis statinys) planuojamos teritorijos šiaurėje, su Stoties (C1 kategorijos) gatve – rytuose, su Draugystės (D kategorijos) gatve – vakaruose, su geležinkelio atšaka – pietuose.

Planuojama teritorija yra urbanizuotoje pramoninėje miesto teritorijos dalyje, pagal Marijampolės miesto teritorijos bendrąjį planą – šioje teritorijoje vyrauja pramonės ir sandėliavimo

objektų teritorijos bei gyvenamoji aplinka, administravimo, paslaugų, prekybos ir kitos taršos nesukeliančios ūkinės veiklos.

Arčiausias gyvenamosios aplinkos užstatymas yra planuojamos teritorijos šiaurinėje dalyje už sklypo ribų – trys mažaaukščiai gyvenamieji namai, už jų Beržų gatvė ir daugiabučių teritorija su pastatais. Iš vakarų Draugystės gatvė, už jos gyvenamoji daugiabučių teritorija, iš rytų Stoties gatvė – užstatymas nutolęs šiek tiek toliau (apie 50 metrų). Teritorija yra greta pagrindinės Stoties (C1 kategorijos) gatvės, susisiekimas labai patogus su kitais Marijampolės miesto rajonais bei kitais miestais.

Planuojama teritorija į gamtinio karkaso ir atskirųjų želdynų plotus nepatenka, sklype nėra kultūros paveldo objektų ir į saugomas teritorijas nepatenka. Planuojama teritorija patenka į Vandenvietės cheminės taršos apsaugos juostą (3B-oji).

Į planuojamą teritoriją įvažiuojama/išvažiuojama iš/į Stoties, Draugystės, Beržų gatvių.

Sklypo reljefas lygus, altitudės svyruoja apytiksliai tarp 67,80 ir 69,70 virš jūros lygio. Pastatų aukštis svyruoja nuo 5,00 iki 18,00 metrų.

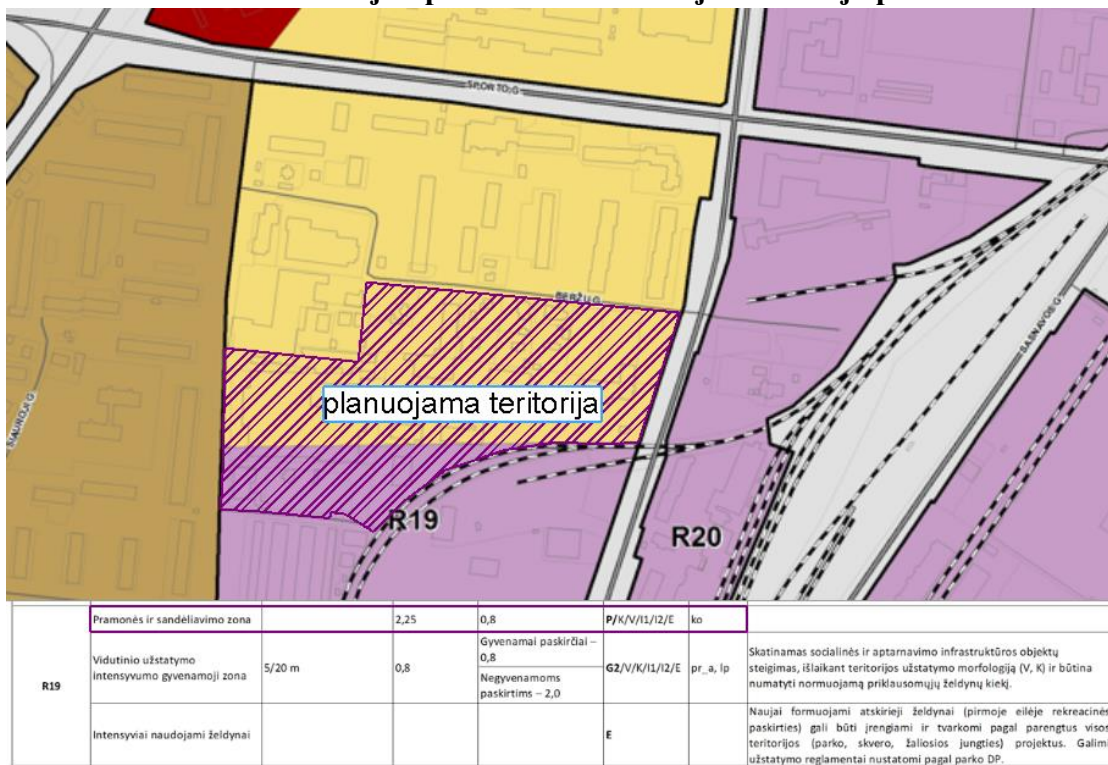
Į planuojamą teritoriją yra atvesti Marijampolės miesto vandentiekio, buitinių nuotekų, lietaus surinkimo, šilumos, elektros tinklai. Pastatai prijungti prie šių esamų komunikacijų. Esant didesniai elektros suvartojimo poreikiui, sklype yra transformatorinė, Marijampolės miesto savivaldybėje yra konteinerinė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

### **DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI**

Apjungus sklypus, detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio oro kokybei, dirvožemiui, paviršiniams, požeminiams vandenims, visuomenės sveikatai nebus. Fizikinė tarša – triukšmas, vibracija, jonizuojančioji ir nejonizuojančioji spinduliuotė papildomai nenumatomi. Nuotekos jungiamos prie centralizuotų Marijampolės miesto tinklų. Kokybiškas vanduo tiekiamas taip pat iš centralizuotų miesto tinklų. Automobilių srautai nepadidės, nes iki šiol šiuose sklypuose veikia konditerijos gaminių cechai, produktų sandėliavimas, vyksta prekyba, dirba administracija ir yra pakankamas parkavimas. Apjungiant sklypus numatomas tik teigiamas poveikis kraštovaizdžiui – bus sutvarkyta aplinka, atnaujinti pastato fasadai, sutvarkyti žali plotai bei prieigos.

Pagal Marijampolės miesto teritorijos bendrąjį planą, planuojama teritorija yra pramonės zonoje (R19). Šioje teritorijoje prioritetas pramonės ir sandėliavimo zonių. Detalioju planu keičiamas žemės sklypų naudojimo būdas į pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja patvirtintiems aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentui.

Ištrauka iš Marijampolės miesto teritorijos bendrojo plano



Šiuo teritorijų planavimo dokumentu numatome sujungti sklypus, sustambinti teritorijas, suformuoti nesuformuotus sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo reglamentus. Žiūrėti pagrindinį brėžinį, kuriame nurodyti įsiterpusių sklypų (naujai formuojami) dydžiai, paskirtis. Rezultate, planuojamoje teritorijoje suformuojami visi sklypai.

**Pirmame etape rengiami šie sprendiniai:**

1. Suformuojami įsiterpę sklypai, kurie bus prijungiami prie kitų sklypų:

1a. Sklypo plotas: 0,1500 ha, kitos paskirties žemė, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija (P).

2a. Sklypo plotas: 0,0726 ha, kitos paskirties žemė, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1).

3a. Sklypo plotas: 0,0218 ha, kitos paskirties žemė, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija (P).

4a. Sklypo plotas: 0,0616 ha, kitos paskirties žemė, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija (P).

5a. Sklypo plotas: 0,0132 ha, kitos paskirties žemė, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija (P).

6a. Sklypo plotas: 0,0141 ha, kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

2. Draugystės g. 12D, Marijampolėje sklypas padalinamas į dvi dalis, kurios bus prijungiamos prie kitų sklypų:

7a. Sklypo plotas: 0,1268 ha, kitos paskirties žemė, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1).

8a. Sklypo plotas: 0,0391 ha, kitos paskirties žemė, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija (P). Įsigijus savininkams suformuotus sklypus, bus galima vykdyti pagrindinius sprendinius.

## **PAGRINDINIAI SPRENDINIAI**

Planuojamoje teritorijoje bus 7 sklypai:

### **\*Privalomieji teritorijos naudojimo reikalavimai ir aprašymai:**

#### **Sklypas Nr. 1. Stoties g. 51, Marijampolė.**

#### **Ribos, plotas ir naudojimo būdas išlieka.**

**Teritorijos plotas:** 2,1480 ha plotas.

**Pastatų aukštis** – galimybė iki 20 m nuo statinių statybos zonos žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastatų stogo kraigo ar jų konstrukcijos aukščiausio taško. Atstumas nuo sklypo ribos visuomeninės paskirties statinių iki 8,5 m statinio aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Esant kaimyninio žemės sklypo sutikimui, atstumą galima mažinti.

**Teritorijos naudojimo tipas** - PER – pramonės ir sandėliavimo teritorija.

**Sklypo paskirtis** - Kita.

**Naudojimo būdas** - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

**Užstatymo tankis** – ne daugiau 80 %.

**Užstatymo intensyvumas** – ne daugiau 2,25.

**Priklausomųjų želdynų ir želdinių plotas** – ne mažiau 10% - remiantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas (patv. LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694, 2007-12-21) priedu. Planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra.

Į suformuotą sklypą yra esami įvažiavimai (kaip ir buvo) iš Stoties ir Beržų gatvių.

### **Sklype nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

-Geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, trečiasis skirsnis)

-Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, šeštasis skirsnis)

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, dešimtas skirsnis)
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

**Sklypas Nr. 2. Draugystės g. 10, Marijampolė.**

**Keičiamos ribos, plotas, naudojimo būdai, prijungiami sklypai: Draugystės g. 10A, Draugystės g. 12, Draugystės g. 12A, Draugystės g. 12D (dalis), Beržų g. 20B, Beržų g. 22, Beržų g. 24, Beržų g. 24A, bei 1a (0,1500 ha) 3a (0,0218 ha), 8a (0,0391 ha), 4a (0,0616 ha), 5a (0,0132 ha).**

**Teritorijos plotas:** 2,4437 ha plotas.

**Pastatų aukštis** – galimybė iki 20 m nuo statinių statybos zonos žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastatų stogo kraigo ar jų konstrukcijos aukščiausio taško. Atstumas nuo sklypo ribos visuomeninės paskirties statinių iki 8,5 m statinio aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Esant kaimyninio žemės sklypo sutikimui, atstumą galima mažinti.

**Teritorijos naudojimo tipas** - PER – pramonės ir sandėliavimo teritorija.

**Sklypo paskirtis** - Kita.

**Naudojimo būdas** - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

**Užstatymo tankis** – ne daugiau 80 %.

**Užstatymo intensyvumas** – ne daugiau 2,25

**Priklausomųjų želdynų ir želdinių plotas** – ne mažiau 10% - remiantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas (patv. LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694, 2007-12-21) priedu. Planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra.

Į suformuotą sklypą yra esami įvažiavimai (kaip ir buvo) iš Beržų ir Draugystės gatvių.

**Sklype nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

- Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, šeštasis skirsnis)
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, dešimtas skirsnis)
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

**Sklypas Nr. 3. Draugystės g. 12D, Marijampolė.**

**Keičiamos ribos, plotas; Sujungiami du sklypai 2a (0,0726 ha) ir 7a (0,1268 ha).**

**Teritorijos plotas:**0,1994 ha plotas.

**Pastatų aukštis** – galimybė iki 8,5 m nuo statinių statybos zonos žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastatų stogo kraigo ar jų konstrukcijos aukščiausio taško. Atstumas nuo sklypo ribos inžinerinių statinių iki 8,5 m statinio aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Esant kaimyninio žemės sklypo sutikimui, atstumą galima mažinti.

**Teritorijos naudojimo tipas** - TI – inžinerinės infrastruktūros teritorija.

**Sklypo paskirtis** - Kita.

**Naudojimo būdas** – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų objektų teritorijos.

**Užstatymo tankis** – ne daugiau 25 %.

**Užstatymo intensyvumas** – ne daugiau 0,25.

**Priklausomųjų želdynų ir želdinių plotas** – ne mažiau 10% - remiantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas (patv. LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694, 2007-12-21) priedu. Planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra.

Į suformuotą sklypą yra esamas įvažiavimas (kaip ir buvo) iš Draugystės gatvės.

**Sklype nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

- Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos

(III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, šeštasis skirsnis)

-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

**Sklypas Nr. 4. Beržų g. 30, Marijampolė.**

**Keičiamos ribos, plotas, kadangi sujungiama su isiterpusiu sklypu 6a (0,0141 ha)**

**Teritorijos plotas:**0,784 ha plotas.

**Pastatų aukštis** – galimybė iki 8,5 m nuo statinių statybos zonos žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastatų stogo kraigo ar jų konstrukcijos aukščiausio taško. Atstumas nuo sklypo ribos gyvenamosios paskirties statinių iki 8,5 m statinio aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Esant kaimyninio žemės sklypo sutikimui, atstumą galima mažinti.

**Teritorijos naudojimo tipas** - GV – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija.

**Sklypo paskirtis** - Kita.

**Naudojimo būdas** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

**Užstatymo tankis** – ne daugiau 31 %.

**Užstatymo intensyvumas** – ne daugiau 0,4

**Priklausomųjų želdynų ir želdinių plotas** – ne mažiau 25% - remiantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas (patv. LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694, 2007-12-21) priedu. Planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra.

**Sklype nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

-Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

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

-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

**Sklypas Nr. 5. Greta Stoties g. 51, Marijampolė (nesuteiktas adresas).**

**Suformuojamas naujas žemės sklypas. Nustatomi reglamentai.**

**Teritorijos plotas:**0,784 ha plotas.

**Pastatų aukštis** – 5 m.

**Teritorijos naudojimo tipas** - BZ – bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija.

**Sklypo paskirtis** - Kita.

**Naudojimo būdas** – atskirųjų želdynų teritorijos.

**Užstatymo tankis** – ne daugiau 10 %.

**Užstatymo intensyvumas** – ne daugiau 0,1

**Priklausomųjų želdynų ir želdinių plotas** – virš 30% - remiantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas (patv. LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694, 2007-12-21) priedu. Planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra.

**Sklype nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

-Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

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

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

-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

**Sklypas Nr. 6. Beržų g. 26, Marijampolė.**

**Ribos, plotas ir naudojimo būdas išlieka.**

**Teritorijos plotas:**0,982 ha plotas.

**Pastatų aukštis** – galimybė iki 8,5 m nuo statinių statybos zonos žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastatų stogo kraigo ar jų konstrukcijos aukščiausio taško. Atstumas nuo sklypo ribos gyvenamosios paskirties statinių iki 8,5 m statinio aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Esant kaimyninio žemės sklypo sutikimui, atstumą galima mažinti.

**Teritorijos naudojimo tipas** - GV – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija.

**Sklypo paskirtis** - Kita.

**Naudojimo būdas** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

**Užstatymo tankis** – ne daugiau 29 %.

**Užstatymo intensyvumas** – ne daugiau 0,4

**Priklausomųjų želdynų ir želdinių plotas** – ne mažiau 25% - remiantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas (patv. LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694, 2007-12-21) priedu. Planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra.

**Sklype nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

-Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

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

-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

**Sklypas Nr. 7. Beržų g. 28, Marijampolė.**

**Ribos, plotas ir naudojimo būdas išlieka.**

**Teritorijos plotas:** 0,866 ha plotas.

**Pastatų aukštis** – galimybė iki 8,5 m nuo statinių statybos zonos žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastatų stogo kraigo ar jų konstrukcijos aukščiausio taško. Atstumas nuo sklypo ribos gyvenamosios paskirties statinių iki 8,5 m statinio aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Esant kaimyninio žemės sklypo sutikimui, atstumą galima mažinti.

**Teritorijos naudojimo tipas** - GV – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija.

**Sklypo paskirtis** - Kita.

**Naudojimo būdas** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

**Užstatymo tankis** – ne daugiau 30 %.

**Užstatymo intensyvumas** – ne daugiau 0,4

**Priklausomųjų želdynų ir želdinių plotas** – ne mažiau 25% - remiantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas (patv. LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694, 2007-12-21) priedu. Planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra.

**Sklype nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

-Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

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

-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

**Sklypas Nr. 8. Draugystės g. 10A, Marijampolė.**

**Ribos, plotas ir naudojimo būdas išlieka.**

**Teritorijos plotas:** 0,1150 ha plotas.

**Pastatų aukštis** – galimybė iki 10 m nuo statinių statybos zonos žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastatų stogo kraigo ar jų konstrukcijos aukščiausio taško. Atstumas nuo sklypo ribos visuomeninės paskirties statinių iki 8,5 m statinio aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Esant kaimyninio žemės sklypo sutikimui, atstumą galima mažinti.

**Teritorijos naudojimo tipas** – PA – paslaugų teritorija.

**Sklypo paskirtis** - Kita.

**Naudojimo būdas** – komercinės paskirties objektų teritorijos.

**Užstatymo tankis** – ne daugiau 80 %.

**Užstatymo intensyvumas** – ne daugiau 2,25

**Priklausomųjų želdynų ir želdinių plotas** – ne mažiau 10% - remiantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas (patv. LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694, 2007-12-21) priedu. Planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra.

Į suformuotą sklypą yra esami įvažiavimai (kaip ir buvo) iš Draugystės gatvės.

**Sklype nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

-Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos

(III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

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

-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

**Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų plotai nustatomi geodezinių planų rengimo metu.**

TPD sprendiniai neprieštarauja aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, įstatymams ir kitiems teisės aktams, tarp jų statybos techninių reglamentų reikalavimams, darantiems įtaką detaliojo plano sprendiniams.

**\*Architektūriniai, urbanistiniai sprendiniai:** Pramonės ir sandėliavimo zonoje skatinamas pramonės ir aptarnavimo infrastruktūros objektų steigimas, išlaikant teritorijos užstatymo morfologiją (P, K) ir būtina numatyti normuojamą priklausomų želdynų kiekį. Pramoniniame ir sandėliavimo sklype Nr.1 ir Nr. 2 yra daug pastatų skirtų konditerijos produktų ir pusgaminių

gamybai, fasavimui ir logistikai. Sklype Nr. 3 yra garažų bendrijos pastatai, jie išlieka. Sklypuose Nr. 4, 6, 7 yra gyvenamosios paskirties pastatai su priklausiniais. Sklypas Nr. 5 formuojamas želdynams, skverui.

\***Susisiekimas:** Įvažiavimai į teritoriją numatyti iš Stoties, Beržų ir Draugystės gatvių.

\***Želdiniai:** Priklausomųjų želdynų norma planuojamoje teritorijoje mažiausiai 10 ir 25 %. Tai yra privalomasis reikalavimas. Saugotinių medžių nėra.

\***Gaisrinė sauga:** Vadovaujantis 2013-12-31 VRM direktoriaus įsakymu Nr. D1-995/1-312 artimiausias hidrantas yra sklype Draugystės ir Stoties gatvėse (GH Nr. 373) ~15 metrų (0 min. kelio). Marijampolės Priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba už 0,8 km, nesant eismo galima atvykti per ~2 min. Projektuojant I, II ar III grupės atsparumo ugniai laipsnio konstrukcijas (medžiagas) perskaičiuoti atstumus arba numatyti ugniasienę. Nesudėtingus statinius statyti galima tik išlaikant priešgaisrinius atstumus.

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

\***Elektros:** Elektros pasijungimas esamas ir pakankamas. Esant didesniai poreikiui išsiimti iš AB ESO technines prisijungimo sąlygas.

\***Vandens:** Poreikiui patenkinti yra prisijungimas prie miesto centralizuotų tinklų.

\***Buitinės ir lietaus nuotekos:** Surenkamos į miesto centralizuotus tinklus.

\***Dujos:** atvestos į šildomus pastatus.

\***Melioracija:** Užsakovas įsipareigoja saugoti valstybinius melioracinius įrenginius ir sistemas, pažeidus jas privalo atstatyti.

\***Automobilių skaičiavimas:** Automobilių kiekis sklypuose bus sprendžiamas techninio darbo projekto (TDP) metu.

\***Teritorijos apsaugos svarbiausios kryptys:** Detaliojo plano sprendiniai nenumato papildomų apribojimų gretimuose žemės sklypuose. Ūkinė veikla planuojamoje teritorijoje reguliuojama Aplinkos apsaugos įstatymais ir higienos normomis. Statinių statyba neturės neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms, turės ilgalaikį teigiamą poveikį estetiniam vaizdui.

Šiuo detaliuoju planu tik apjungiamos teritorijos, tikslinamas naudojimo būdas, nustatomi reglamentai pagal dabar naudojamą. Šiaurės rytinėje pusėje yra palikta žaliosios erdvės plotas, kuris puošia nuo Stoties gatvės teritoriją. Pramonės teritorijoje (duonos, saldžių kepinų, konditerijos, ledų ir pikantiškų gaminių gamyba) veikia (<https://www.mantinga.lt/lt>) vykdoma daugelį metų, o procesai tik tobulėja, triukšmas mažėja ir tvarumas didėja.

Saugi asmenų gyvenamoji aplinka užtikrinama šiomis priemonėmis:

- jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės, triukšmo, vibracijos, kitų kenksmingų fizikinių veiksnių ribojimas;
- sveikatai kenksmingų atliekų likvidavimas;
- teritorijos apželdinimas alergijos nesukeliantis ir toksinio poveikio sveikatai neturintis augalija;
- tinkamų higienos sąlygų ir režimo gyvenamojoje teritorijoje bei pastatuose sudarymas;
- natūralus ir dirbtinis patalpų ir teritorijų apšvietimas;
- patalpų tinkamas mikroklimatas ir grynas oras.

Triukšmo padidėjimas teritorijoje galimas tik statybos (rekonstravimo) metu, nuo veikiančių mechanizmų ir automobilių eksploatacijos metu. Poveikis aplinkai ir trečiųjų asmenų interesams nenumatomas. Statybos (rekonstravimo) metu teritorija aptveriamą nuo pašalinių, kad neįvyktų nelaimingų atsitikimų. Darbai rekomenduojami vykdyti darbo dienomis 8-17 val., triukšmo lygis neturi viršyti HN 33:2011 “Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties patalpose ir jų aplinkoje”. Rengiant statinių TDP, vadovautis Statybos techniniais reglamentais ir higienos normomis. Statybai ir apdailai naudojamos medžiagos turi turėti LR Sveikatos apsaugos ministerijos išduotus atitikties sertifikatus.

Triukšmo šaltiniai šiame sklype:

- šildymo vėdinimo ir kondicionavimo išoriniai blokai, kurie bus montuojami ant stogo;
- autotransportas, parduotuvės darbo metu;
- prekių išvežimas, žaliavos atvežimas.

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

metu. Oro tarša neviršins ribinių verčių. Automobilių parkavimo aikštelių taršalai bus nuvedami į projektuojamą valymo įrenginį su naftos gaudykle.

Atstumas nuo automobilių parkavimo aikštelių iki artimiausio gyvenamųjų namų šiaurės kryptimi yra apie 15 metrų atstumu. Aikštelės dydis numatomas iki 50 automobilių, nuo kurio išlaikomi minimalūs 10 metrų atstumai. Aikštelėje taip pat numatoma stovėjimo vieta automobiliui kurio savininkas turi negalią bei elektros įkrovimo vietos automobiliams (tai nurodoma techninio darbo projekto metu). Sklype turi būti įrengti dviračių stovėjimo vieta su laikikliais.

Rengiant techninius darbo projektus (TDP) galima:

- tikslinti įvažiavimo vietą į sklypą;
- numatyti konteinerių pastatymo vietą;
- automobilių parkavimo vietą ir skaičių;
- mažinti atstumus iki sklypo ribos, tik turint gretimo sklypo savininko sutikimą ir atsižvelgiant į numatomų statyti pastatų naudojamų konstrukcijų atsparumą ugniai.

Planuojamoje teritorijoje inžinerinių tinklų apribojimai, jų plotai tikslinami ar nustatomi tik inžinerinius tinklus paklojus ar pertvarkius.

Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja patvirtintiems teritorijų planavimo dokumentams Marijampolės miesto bendruoju planu.

## **DETALIOJO PLANO DERINIMAS IR TVIRTINIMAS**

Prieš teikiant tvirtinti, detaliojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai turi būti nustatyta tvarka apsvarstyti su visuomene ir kompleksiskai suderinti Marijampolės nuolatinėje statybos komisijoje. Vėliau patikrinti valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančioje institucijoje – VTPSI. Tikrinimo rezultatas yra patikrinimo aktas. Gavus patikrinimo aktą su išvada „pritariama teikimui tvirtinti“ galima detalųjį planą tvirtinti Marijampolės savivaldybės administracijoje.

Ginčus, kilusius tarp planavimo sąlygas išdavusių institucijų ir (ar) planavimo organizatoriaus, taip pat derinimo ir svarstymo procedūros metu kilusius ginčus nagrinėja ir sprendimus priima teritorijų planavimo valstybinę priežiūrą atliekančios institucijos.

Projekto vadovas:



architektas V. Naumavičius