

AIŠKINAMASIS RAŠTAS. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

DETALIOJO PLANO RENGIMO PAGRINDAS:

- Marijampolės savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. vasario 13 d. įsakymu Nr. DV-83 „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo“;
- Marijampolės savivaldybės mero 2024 m. kovo 4 d. potvarkiu Nr. MV-176 „Dėl Marijampolės sav. Šunskų sen., Mokolų k., kvartalo, apimančio žemės sklypus, kadastriniai Nr. 5157/0004:280, 5157/0004:536, 5157/0004:535, 5157/0004:298 ir 5157/0004:435, detaliojo plano rengimo pradžios, finansavimo ir planavimo tikslų“;
- LR aplinkos ministro 2008 m. gegužės 30 d. įsakymu Nr. D1 – 294 „Dėl teritorijų planavimo sąlygų išdavimo ir šių dokumentų derinimo Aplinkos ministerijoje bei jai pavaldžiose ir reguliavimo sričiai priskirtose įstaigose tvarkos aprašo patvirtinimo“;
- Marijampolės miesto teritorijos bendruoju planu, patvirtintu Marijampolės savivaldybės tarybos 2017 m. rugsėjo 25 d. sprendimu Nr. 1-229, „Dėl Marijampolės miesto teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“;
- Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti;
- VĮ Registrų centro nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašais;
- UAB „Metrum Lt“ paruošta topografinė nuotrauka 2024-07;
- 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;

Marijampolės sav. Šunskų sen. Mokolų k. kvartalo, apimančio žemės sklypus, kadastriniai Nr. 5157/0004:280, 5157/0004:536, 5157/0004:535, 5157/0004:298 ir 5157/0004:435, detalusis planas

- LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93 Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo, LR Energetikos ministro 2012-11-23 įsakymas Nr. 1-228 Dėl dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklių patvirtinimo);
- LR energetikos ministro 2012-11-23 įsakymu Nr. 1-127 Dėl elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių prijungimo prie elektros tinklų tvarkos aprašo patvirtinimo;
- Vadovaujantis Lietuvos higienos norma HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz – 300 GHz dažnių juostose“, patvirtinta Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. kovo 2 d. įsakymu Nr. V-199 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje“;
- Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz radijo dažnių juostoje“ patvirtinimo“, įvertinti šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų galimą neigiamą poveikį planuojamiems objektams;
- LR aplinkos ministro 2024 m. birželio 17 d. įsakymas Nr. D1-199 „Dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“;
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1073 „Dėl Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo patvirtinimo“;
- Taikyti Gamtinio karkaso nuostatus, patvirtintus Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymo Nr. D1-96 "Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo";
- Statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus reikalavimus;
- LR Ryšių reguliavimo tarnybos patvirtintomis taisyklėmis „Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklės“;
- Marijampolės miesto bendrasis planas T00080974;
- 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 T00087625;
- Taip pat kitais Lietuvos Respublikos įstatymais, Vyriausybės nutarimais, taisyklėmis ir kitais teritorijų planavimą reglamentuojančiais norminiais dokumentais;

Marijampolės sav. Šunskų sen. Mokolų k. kvartalo, apimančio žemės sklypus, kadastriniai Nr. 5157/0004:280, 5157/0004:536, 5157/0004:535, 5157/0004:298 ir 5157/0004:435, detalusis planas

TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGOS DETALIAJAM PLANUI RENGTI:

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2024-07-23 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG21529190;
- Telia Lietuva, AB 2024-07-29 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG21561119;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2024-07-6 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG21531510;
- Marijampolės savivaldybės administracija 2024-11-14 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG25989897;
- AB „Via Lietuva“ 2024-07-26 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG21530615;
- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2024-08-08 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG21949671;
- Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos 2024-08-09 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22035176;
- UAB „Sūduvos vandenys“ 2024-11-13 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG25878234;

Marijampolės sav. Šunskų sen. Mokolų k. kvartalo, apimančio žemės sklypus, kadastriniai Nr. 5157/0004:280, 5157/0004:536, 5157/0004:535, 5157/0004:298 ir 5157/0004:435, detalusis planas

Rengiant detalųjį planą vadovaujamosi 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, Marijampolės savivaldybės teritorijos bendrąjį planą ir kitus planuojamoje teritorijoje galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, nustatomos planuojamos teritorijos vystymo kryptys – detalizuojant Marijampolės miesto teritorijos ir Marijampolės savivaldybės teritorijos bendruosiuose planuose nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai, suplanuojamas optimalus planuojamos teritorijos inžinerinių komunikacijų koridorių tinklas, nurodomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Detaliojo plano eigoje Marijampolės savivaldybėje panaikinta Šunskų seniūnija, ji prijungiama prie Mokolų seniūnijos.

Planavimo dokumento pavadinimas: Marijampolės sav. Šunskų sen. Mokolų k. kvartalo, apimančio žemės sklypus, kadastriniai Nr. 5157/0004:280, 5157/0004:536, 5157/0004:535, 5157/0004:298 ir 5157/0004:435, detalusis planas

Planavimo dokumento tikslai ir uždaviniai:

1. Pertvarkyti planuojamoje teritorijoje esančius žemės sklypus, kadastriniai Nr. 5157/0004:280, 5157/0004:536, 5157/0004:535, 5157/0004:298 ir 5157/0004:435, pakeičiant žemės ūkio paskirties žemės sklypų pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą paskirtį, sujungiant ir padalijant į atskirus žemės sklypus (suplanuojant gyvenamųjų namų kvartalą), suformuotiems žemės sklypams nustatyti vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdą ir vienam žemės sklypui – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdą;

2. Kurti sveiką, saugią, darnią, klimato kaitos padariniams atsparią gyvenamąją aplinką ir visavertes gyvenimo sąlygas gyvenamosiose vietovėse;

3. Suplanuoti susisiekimo ir inžinerinę infrastruktūrą;

4. Derinti fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių ir Savivaldybės interesus dėl teritorijos naudojimo ir veiklos plėtojimo teritorijoje sąlygų;

5. Nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus.

Detaliojo plano organizatorius: Marijampolės savivaldybės administracija, J. Basanavičiaus a. 1, LT-68307 Marijampolė, el. p. administracija@marijampole.lt.

Planavimo iniciatorius: M.M., I.M., M.M., I.B., A.B.

Marijampolės sav. Šunskų sen. Mokolų k. kvartalo, apimančio žemės sklypus, kadastriniai Nr. 5157/0004:280, 5157/0004:536, 5157/0004:535, 5157/0004:298 ir 5157/0004:435, detalusis planas

Detaliojo plano rengėjas: MB “Valdo archstudija”, Vytauto g. 34A, II aukštas, Marijampolė, tel.+370 686 83370, el. paštas: valdo272@gmail.com.

Planuojamam kvartalui taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai: Marijampolės miesto teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Marijampolės savivaldybės tarybos 2017-09-25 sprendimu Nr. 1-229 „Dėl Marijampolės miesto teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“, Marijampolės savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Marijampolės savivaldybės tarybos 2017-09-25 sprendimu Nr. 1-230 „Dėl Marijampolės savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“ ir Marijampolės savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas Marijampolės savivaldybės tarybos 2022-04-25 sprendimu Nr. 1-153.

Pagal 1995-12-12 LR teritorijų planavimo įstatymo Nr. I-1120 28 straipsnio 5 dalies reikalavimus, kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas turi būti keičiamas, kai numatomi kompleksinio teritorijų planavimo dokumento sprendiniai neatitinka teritorijos planavimo sąlygų, išduotų rengiant patvirtintą teritorijų planavimo dokumentą, ir reikia kreiptis visų naujų teritorijos planavimo sąlygų visoje anksčiau suplanuotoje teritorijoje ir (ar) kai visoje anksčiau suplanuotoje teritorijoje numatoma keisti visas galiojančiame kompleksinio teritorijų planavimo dokumente pagal teritorijų planavimo lygmenį nustatytas teritorijos naudojimo privalomąsias nuostatas, privalomuosius reikalavimus arba privalomą teritorijos naudojimo reglamentą.

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

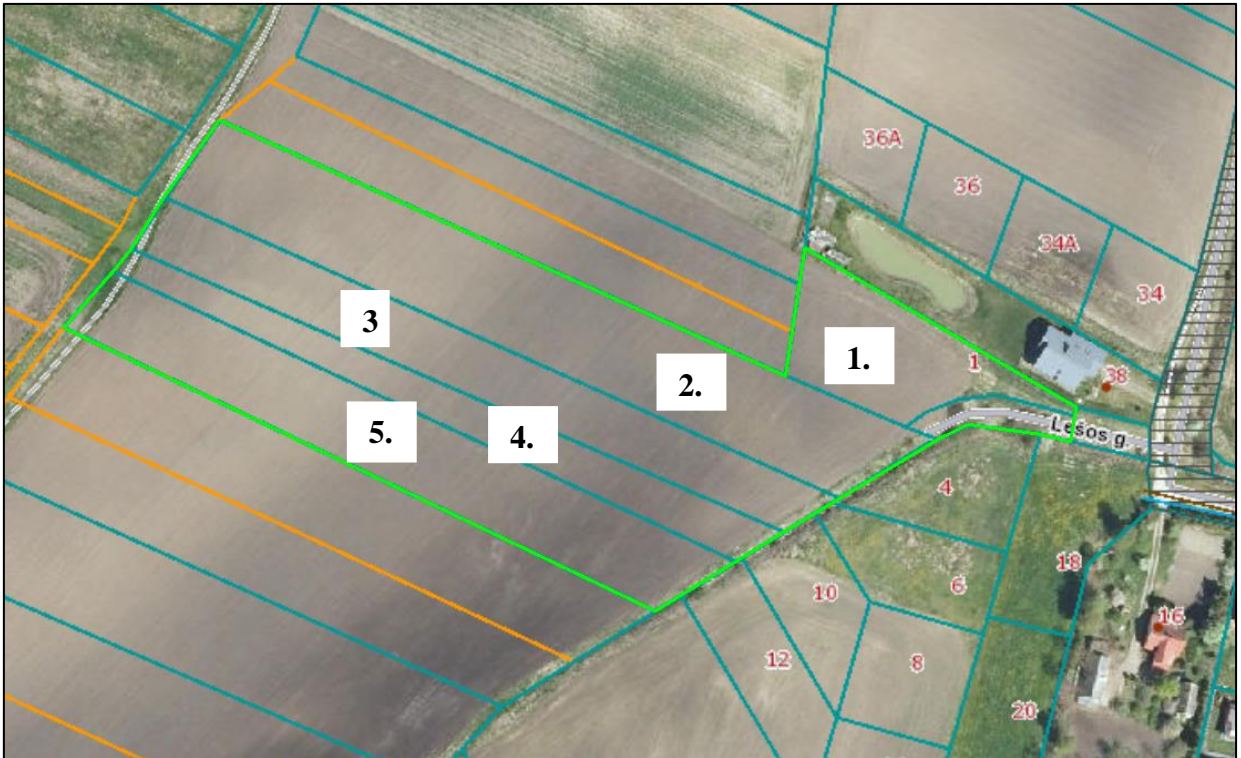
Planavimo darbų programos tikslas – informuoti visuomenę apie detaliojo plano tikslus ir numatomą statybą šiuose sklypuose, viešai su visuomene apsvarstyti detalųjį planą ir siūlyti tvirtinti. Nustatyti planavimo terminai 2024 gruodis – 2026 gruodis

Esamos būklės analizė

Planuojama teritorija apima žemės sklypus:

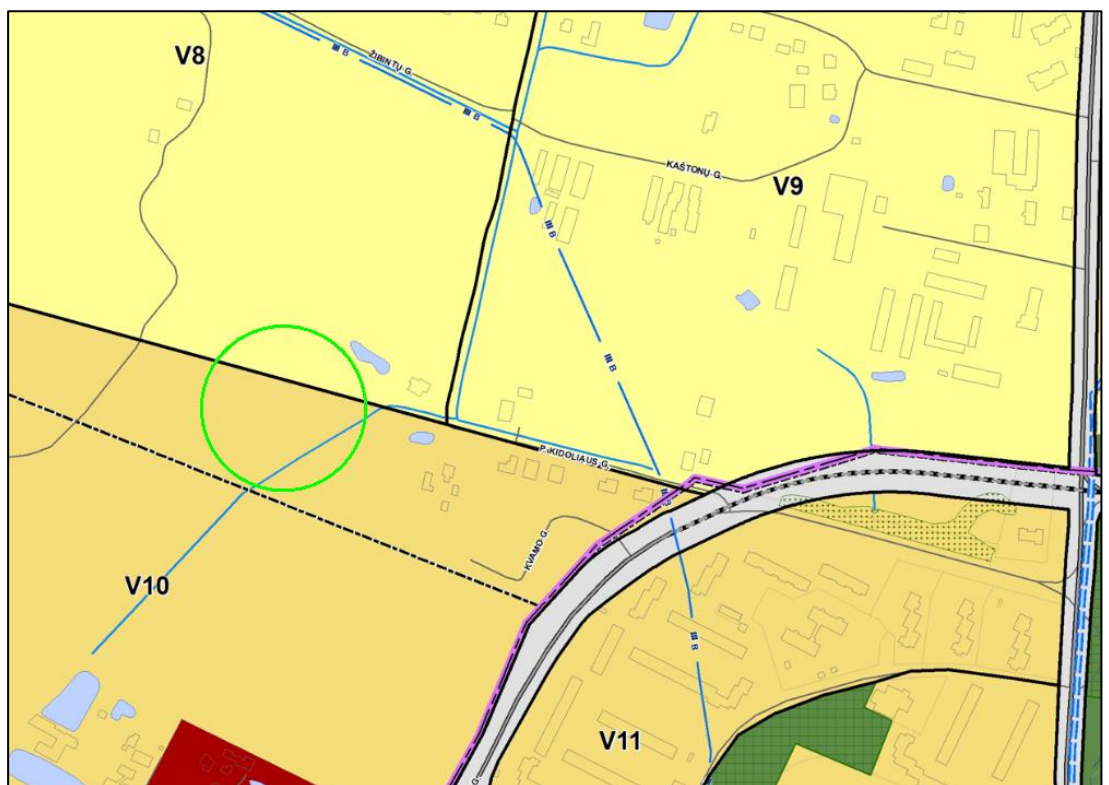
1. Lešos g. 1, Tarpučių k., Mokolų sen., Marijampolės sav.
2. Kad Nr. 4400-0065-8010, Mokolų k., Mokolų sen., Marijampolės sav.
3. Kad Nr. 4400-0880-7932, Mokolų k., Mokolų sen., Marijampolės sav.
4. Kad Nr. 4400-0003-0165, Mokolų k., Mokolų sen., Marijampolės sav.
5. Kad Nr. 4400-0880-7987, Mokolų k., Mokolų sen., Marijampolės sav.

Marijampolės sav. Šunskų sen. Mokolų k. kvartalo, apimančio žemės sklypus, kadastriniai Nr. 5157/0004:280, 5157/0004:536, 5157/0004:535, 5157/0004:298 ir 5157/0004:435, detalusis planas



1 pav. Planuojamos teritorijos plotas 1,8341 ha.

Planuojamas žemės sklypas iš šiaurės, vakarų ir pietų ir ribojasi su kitos paskirties žemės ūkio sklypais, iš rytų pusės su gyvenamųjų pastatų teritorijomis.

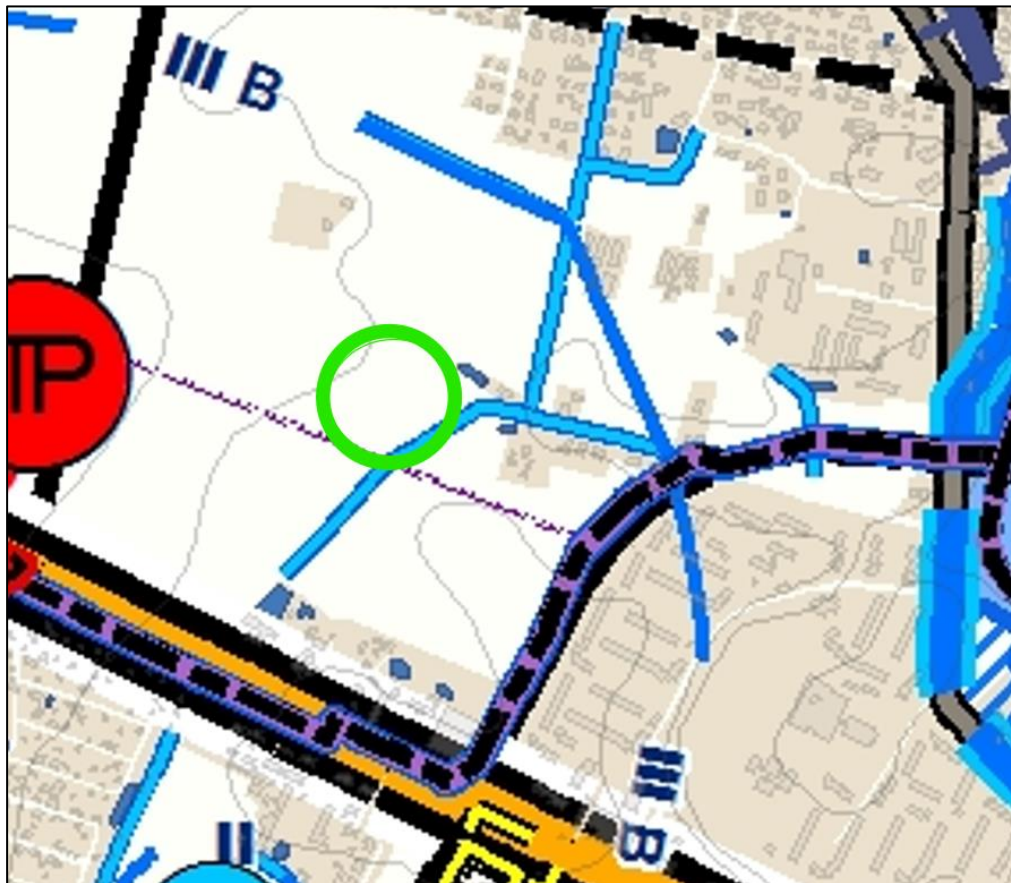


2 pav. Ištrauka iš Marijampolės miesto bendrojo plano brėžinio

Marijampolės sav. Šunskų sen. Mokolų k. kvartalo, apimančio žemės sklypus, kadastriniai Nr. 5157/0004:280, 5157/0004:536, 5157/0004:535, 5157/0004:298 ir 5157/0004:435, detalusis planas

Vadovaujantis Marijampolės miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniais, planuojama teritorija patenka į miesto plėtrą, kurioje numatyta vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona ir miesto dalies centro zona. Skatinamas socialinės ir aptarnavimo infrastruktūros objektų steigimas, išlaikant teritorijos užstatymo morfologiją (V, K) ir būtina numatyti normuojamą priklausomųjų želdynų kiekį. Planuojamas kvartalas iš visų pusių ribojasi su neužstatytais teritorijomis.

Esamas požeminis hidrantas GH Nr. 260 už ~600 m, adresas: J. Ambrazevičiaus-Brazaičio g. 13, Marijampolėje.



3 pav. Ištrauka iš Marijampolės miesto teritorijos bendrojo plano gamtinio karkaso ir atskirųjų želdinių brėžinio.

Planuojama teritorija patenka į vandenvietės sanitarinę apsaugos zoną, teritorija patenka į cheminės taršos apsaugos juostą (3B-oji).

SPRENDINIAI

Iš 4 kitos paskirties žemės sklypų suformuojami 16 sklypų:

- 15 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoms sklypai;
- 1 – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos sklypai, kurie skirti privažiuoti, bei inžineriniams tinklams kloti.

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 prijungtos prie centralizuotų Marijampolės miesto tinklų. Kokybiškas vanduo tiekiamas taip pat iš centralizuotų miesto tinklų. Planuojamas sodybinis užstatymas – ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais.

ŠIUO DETALIUOJU PLANU VIETOJE 4 KITOS PASKIRTIES ŽEMĖS SKLYPŲ, SUFORMUOJAMA 16 SKLYPŲ:

1. Sklypas

Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Sklypo dydis: 0,0972 ha;

Aukštingumas: iki 3 aukštų/ iki 12 metrų;

Užstatymo tankumas (UT): <29 %;

Užstatymo intensyvumas (UI): <0,4;

Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų sklype: >25%;

Statinių paskirtys: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų paskirties statiniai ir priklausiniai.

Sklype galima statyti vienbučius, dvibučius namus su priklausiniais.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų plotai skaičiuojami/tikslinami žemės sklypų rengimo metu, atsižvelgiant į detaliojo plano sprendinius.

2. Sklypas

Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Sklypo dydis: 0,0800 ha;

Aukštingumas: iki 3 aukštų/ iki 12 metrų;

Užstatymo tankumas (UT): <31 %;

Marijampolės sav. Šunskų sen. Mokolų k. kvartalo, apimančio žemės sklypus, kadastriniai Nr. 5157/0004:280, 5157/0004:536, 5157/0004:535, 5157/0004:298 ir 5157/0004:435, detalusis planas

Užstatymo intensyvumas (UI): <0,4;

Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų sklype: >25%;

Statinių paskirtys: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų paskirties statiniai ir priklausiniai.

Sklype galima statyti vienbučius, dvibučius namus su priklausiniais.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų plotai skaičiuojami/tikslinami žemės sklypų rengimo metu, atsižvelgiant į detaliojo plano sprendinius.

3. Sklypas

Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Sklypo dydis: 0,0800 ha;

Aukštingumas: iki 3 aukštų/ iki 12 metrų;

Užstatymo tankumas (UT): <31 %;

Užstatymo intensyvumas (UI): <0,4;

Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų sklype: >25%;

Statinių paskirtys: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų paskirties statiniai ir priklausiniai.

Sklype galima statyti vienbučius, dvibučius namus su priklausiniais.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų plotai skaičiuojami/tikslinami žemės sklypų rengimo metu, atsižvelgiant į detaliojo plano sprendinius.

4. Sklypas

Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Sklypo dydis: 0,0800 ha;

Aukštingumas: iki 3 aukštų/ iki 12 metrų;

Užstatymo tankumas (UT): <31 %;

Užstatymo intensyvumas (UI): <0,4;

Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų sklype: >25%;

Statinių paskirtys: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų paskirties statiniai ir priklausiniai.

Sklype galima statyti vienbučius, dvibučius namus su priklausiniais.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų plotai skaičiuojami/tikslinami žemės sklypų rengimo metu, atsižvelgiant į detaliojo plano sprendinius.

5. Sklypas

Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Sklypo dydis: 0,0800 ha;

Aukštingumas: iki 3 aukštų/ iki 12 metrų;

Užstatymo tankumas (UT): <31 %;

Užstatymo intensyvumas (UI): <0,4;

Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų sklype: >25%;

Statinių paskirtys: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų paskirties statiniai ir priklausiniai.

Sklype galima statyti vienbučius, dvibučius namus su priklausiniais.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų plotai skaičiuojami/tikslinami žemės sklypų rengimo metu, atsižvelgiant į detaliojo plano sprendinius.

6. Sklypas

Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Sklypo dydis: 0,0800 ha;

Aukštingumas: iki 3 aukštų/ iki 12 metrų;

Užstatymo tankumas (UT): <31 %;

Užstatymo intensyvumas (UI): <0,4;

Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų sklype: >25%;

Statinių paskirtys: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų paskirties statiniai ir priklausiniai.

Sklype galima statyti vienbučius, dvibučius namus su priklausiniais.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų plotai skaičiuojami/tikslinami žemės sklypų rengimo metu, atsižvelgiant į detaliojo plano sprendinius.

7. Sklypas

Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Sklypo dydis: 0,0800 ha;

Aukštingumas: iki 3 aukštų/ iki 12 metrų;

Užstatymo tankumas (UT): <31 %;

Užstatymo intensyvumas (UI): <0,4;

Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas (su);

Marijampolės sav. Šunskų sen. Mokolų k. kvartalo, apimančio žemės sklypus, kadastriniai Nr. 5157/0004:280, 5157/0004:536, 5157/0004:535, 5157/0004:298 ir 5157/0004:435, detalusis planas

Priklausomųjų želdynų sklype: >25%;

Statinių paskirtys: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų paskirties statiniai ir priklausiniai.

Sklype galima statyti vienbučius, dvibučius namus su priklausiniais.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų plotai skaičiuojami/tikslinami žemės sklypų rengimo metu, atsižvelgiant į detaliojo plano sprendinius.

8. Sklypas

Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Sklypo dydis: 0,1251 ha;

Aukštingumas: iki 3 aukštų/ iki 12 metrų;

Užstatymo tankumas (UT): <27 %;

Užstatymo intensyvumas (UI): <0,4;

Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų sklype: >25%;

Statinių paskirtys: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų paskirties statiniai ir priklausiniai;

Sklype galima statyti vienbučius, dvibučius namus su priklausiniais.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų plotai skaičiuojami/tikslinami žemės sklypų rengimo metu, atsižvelgiant į detaliojo plano sprendinius.

9. Sklypas

Naudojimo būdas – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);

Sklypo dydis: 0,2806 ha;

Užstatymo tipas: kitas (kt);

Žemės sklypas, skirtas susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų plotai skaičiuojami/tikslinami žemės sklypų rengimo metu, atsižvelgiant į detaliojo plano sprendinius.

10. Sklypas

Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Sklypo dydis: 0,1248 ha;

Aukštingumas: iki 3 aukštų/ iki 12 metrų;

Užstatymo tankumas (UT): <27 %;

Užstatymo intensyvumas (UI): <0,4;

Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas (su);

Marijampolės sav. Šunskų sen. Mokolų k. kvartalo, apimančio žemės sklypus, kadastriniai Nr. 5157/0004:280, 5157/0004:536, 5157/0004:535, 5157/0004:298 ir 5157/0004:435, detalusis planas

Priklausomųjų želdynų sklype: >25%;

Statinių paskirtys: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų paskirties statiniai ir priklausiniai.

Sklype galima statyti vienbučius, dvibučius namus su priklausiniais.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų plotai skaičiuojami/tikslinami žemės sklypų rengimo metu, atsižvelgiant į detaliojo plano sprendinius.

11. Sklypas

Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Sklypo dydis: 0,0798 ha;

Aukštingumas: iki 3 aukštų/ iki 12 metrų;

Užstatymo tankumas (UT): <31 %;

Užstatymo intensyvumas (UI): <0,4;

Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų sklype: >25%;

Statinių paskirtys: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų paskirties statiniai ir priklausiniai.

Sklype galima statyti vienbučius, dvibučius namus su priklausiniais.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų plotai skaičiuojami/tikslinami žemės sklypų rengimo metu, atsižvelgiant į detaliojo plano sprendinius.

12. Sklypas

Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Sklypo dydis: 0,0813 ha;

Aukštingumas: iki 3 aukštų/ iki 12 metrų;

Užstatymo tankumas (UT): <31 %;

Užstatymo intensyvumas (UI): <0,4;

Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų sklype: >25%;

Statinių paskirtys: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų paskirties statiniai ir priklausiniai.

Sklype galima statyti vienbučius, dvibučius namus su priklausiniais.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų plotai skaičiuojami/tikslinami žemės sklypų rengimo metu, atsižvelgiant į detaliojo plano sprendinius.

13. Sklypas

Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Marijampolės sav. Šunskų sen. Mokolų k. kvartalo, apimančio žemės sklypus, kadastriniai Nr. 5157/0004:280, 5157/0004:536, 5157/0004:535, 5157/0004:298 ir 5157/0004:435, detalusis planas

Sklypo dydis: 0,0827 ha;

Aukštingumas: iki 3 aukštų/ iki 12 metrų;

Užstatymo tankumas (UT): <31 %;

Užstatymo intensyvumas (UI): <0,4;

Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų sklype: >25%;

Statinių paskirtys: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų paskirties statiniai ir priklausiniai.

Sklype galima statyti vienbučius, dvibučius namus su priklausiniais.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų plotai skaičiuojami/tikslinami žemės sklypų rengimo metu, atsižvelgiant į detaliojo plano sprendinius.

14. Sklypas

Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Sklypo dydis: 0,0842 ha;

Aukštingumas: iki 3 aukštų/ iki 12 metrų;

Užstatymo tankumas (UT): <30 %;

Užstatymo intensyvumas (UI): <0,4;

Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų sklype: >25%;

Statinių paskirtys: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų paskirties statiniai ir priklausiniai.

Sklype galima statyti vienbučius, dvibučius namus su priklausiniais.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų plotai skaičiuojami/tikslinami žemės sklypų rengimo metu, atsižvelgiant į detaliojo plano sprendinius.

15. Sklypas

Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Sklypo dydis: 0,0856 ha;

Aukštingumas: iki 3 aukštų/ iki 12 metrų;

Užstatymo tankumas (UT): <30 %;

Užstatymo intensyvumas (UI): <0,4;

Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų sklype: >25%;

Statinių paskirtys: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų paskirties statiniai ir priklausiniai.

Sklype galima statyti vienbučius, dvibučius namus su priklausiniais.

Marijampolės sav. Šunskų sen. Mokolų k. kvartalo, apimančio žemės sklypus, kadastriniai Nr. 5157/0004:280, 5157/0004:536, 5157/0004:535, 5157/0004:298 ir 5157/0004:435, detalusis planas

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų plotai skaičiuojami/tikslinami žemės sklypų rengimo metu, atsižvelgiant į detaliojo plano sprendinius.

16. Sklypas

Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Sklypo dydis: 0,1161 ha;

Aukštingumas: iki 3 aukštų/ iki 12 metrų;

Užstatymo tankumas (UT): <28 %;

Užstatymo intensyvumas (UI): <0,4;

Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų sklype: >25%;

Statinių paskirtys: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų paskirties statiniai ir priklausiniai.

Sklype galima statyti vienbučius, dvibučius namus su priklausiniais.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų plotai skaičiuojami/tikslinami žemės sklypų rengimo metu, atsižvelgiant į detaliojo plano sprendinius.

***Architektūriniais, urbanistiniams sprendiniais:**

Atstumas nuo sklypo ribos pastatams iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. Gyvenamojoje teritorijoje numatomi aukštingumo reikalavimai iki 10 metrų aukščio bei statyti vieno aukšto, vieno aukšto su mansarda, dviejų aukštų pastatus. Sklypuose (kiekviename) galima statyti vienbučius, dvibučius su priklausiniais.

***Susisiekimas:** Įvažiavimas į kvartalą rytinėje sklypų dalyje į/iš Lešos gatvės.

***Želdiniai:** Priklausomųjų želdynų norma žemės sklype mažiausiai: – 25%, Tai yra privalomasis reikalavimas. Saugotinių medžių nėra.

***Gaisrinė sauga:** Vadovaujantis 2013-12-31 VRM direktoriaus įsakymu Nr. D1-995/1-312 Esamas požeminis hidrantas GH Nr. 260 už 0,6 km, adresas: J. Ambrazevičiaus-Brazaičio g. 13, Marijampolėje Priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba už 3,5 km, nesant eismo galima atvykti per ~10 min. Tarp užstatymo ribų ir sklypo ribos tarp kaimynų - numatytas 3 metrų atstumas – galima projektuoti statinius panaudojant I grupės atsparumo ugniai laipsnio konstrukcijas (medžiagas). Projektuojant II ir III grupės atsparumo ugniai laipsnio konstrukcijas (medžiagas) perskaičiuoti atstumus arba numatyti ugniasienę. Nesudėtingus statinius statyti galima tik išlaikant priešgaisrinius atstumus.

Marijampolės sav. Šunskų sen. Mokolų k. kvartalo, apimančio žemės sklypus, kadastriniai Nr. 5157/0004:280, 5157/0004:536, 5157/0004:535, 5157/0004:298 ir 5157/0004:435, detalusis planas

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

***Elektra:** Gretimame sklype esančios transformatorinės šiaurinėje pusėje. Elektros poreikis galimas tik pagal naujai išduodamas technines sąlygas.

***Vanduo:** Poreikiui patenkinti numatomas prisijungimas prie Marijampolės miesto vandentiekio tinklų iš rytinės pusės Prano Kidoliaus gatvėje esančio vandentiekio vamzdžio. Projektuojama vandentiekio tinklo trasa bus per valstybės žemės sklypą. Prie kiekvienos užstatomos zonos gali privažiuoti gelbėjimo tarnybų automobiliai.

***Dujos:** Dujų trasa yra paklota Prano Kidoliaus gatvėje, vakarinėje pusėje, planuojamas prisijungimas per valstybinę žemę (žr. inžinerinių tinklų suvestinį planą M1:500). Planuojamas prisijungimas gyvenamiesiems namams, nėra privaloma.

***Buitinės ir lietaus nuotekos:** Buitinės nuotekos planuojamos į Marijampolės miesto centralizuotus tinklus, Prano Kidoliaus gatvėje esančio nuotekų tinklo. Trasa bus paklota per valstybinę žemę. Lietaus nuotekos planuojamos šiuose sklypuose.

***Ryšiai:** Prano Kidoliaus gatvėje yra veikiantis ryšių kabelis, todėl visi sklypai turės galimybę prisijungti prie ryšio.

***Melioracija:** Užsakovas įsipareigoja saugoti valstybinius melioracinius įrenginius ir sistemas, pažeidus jas privalo atstatyti. Esamas kanalas kanalizuojamas ir paklojamas $\varnothing 200\text{mm}$ PVC vamzdis. Žiūrėti pagrindinius sprendinius.

***Automobilių skaičiavimas:** Automobilių vieta sklype ir jų skaičius sprendžiamas techninio darbo projekto (TDP) metu priklausomai nuo pastatų skaičiaus ir kvadratūros.

***Teritorijos apsaugos svarbiausios kryptys:** Keičiamo 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.

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

Marijampolės sav. Šunskų sen. Mokolų k. kvartalo, apimančio žemės sklypus, kadastriniai Nr. 5157/0004:280, 5157/0004:536, 5157/0004:535, 5157/0004:298 ir 5157/0004:435, detalusis planas

Poveikis aplinkai ir trečiųjų asmenų interesams nenumatomas. Rengiant statinių TDP, vadovautis Statybos techniniais reglamentais ir higienos normomis.

Triukšmo šaltiniai šiame sklype:

- šildymo vėdinimo ir kondicionavimo išoriniai blokai, kurie yra sumontuoti ant stogo.

Planuojamas triukšmo lygis ties sklypo ribomis neviršija 45 dBA ir atitinka gyvenamosios ir visuomeninės aplinkos ribinę triukšmo vertę nakties metu.

Oro tarša neviršins ribinių verčių.

Rengiant techninius darbo projektus (TDP) galima:

- tikslinti įvažiavimo vietą į sklypą ir kiekį (vienas ar du);

- numatyti konteinerių pastatymo vietą;

- automobilių parkavimo vietą ir skaičių;

- numatomas želdynų, natūralių bei dekoratyvinių augalų panaudojimas, atsižvelgiant į gaminį karkasą numatytą bendrojo plano dalyse;

- 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.

Keičiamo 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.

Detaliojo plano derinimas ir tvirtinimas

Prieš teikiant tvirtinti, detaliojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai turi būti nustatyta tvarka apsvaistyti su visuomene ir kompleksiškai suderinti Marijampolės nuolatinėje TPD tikrinimo komisijoje. Vėliau patikrinti valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančioje institucijoje – VTPSI. Tikrinimo rezultatas yra patikrinimo aktas. Gavus patikrinimo aktą su išvada - pritariama - galima detalų planą tvirtinti Marijampolės Mero potvarkiu.

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.

Planavimo vadovas:



architektas V. Naumavičius