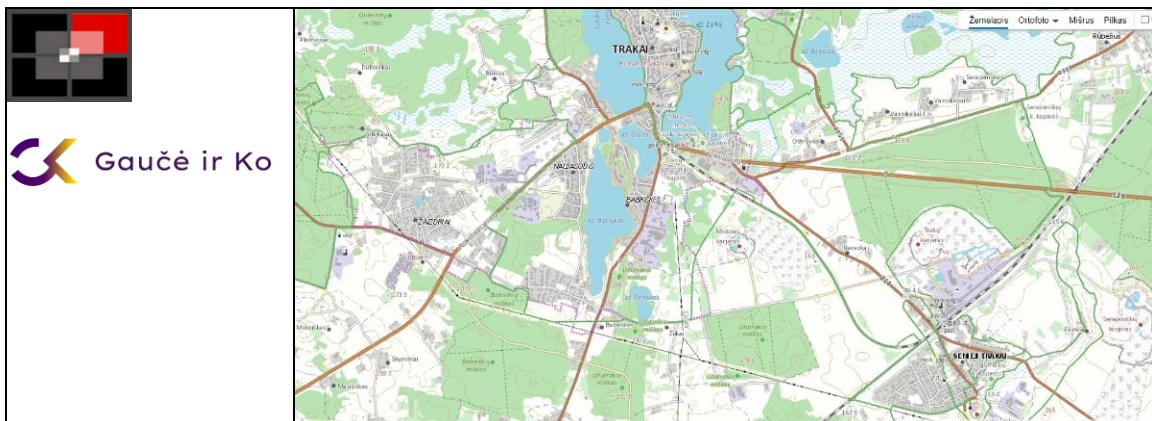




Organizatorius:	Trakų rajono savivaldybės administracijos direktorius, Vytauto g. 33, LT-21106 Trakai
Iniciatorius:	Uždaroji akcinė bendrovė „ Vilniaus karjerai “, buveinės adresas Žarijų g. 6A, LT-02300 Vilnius

Objektas:	TRAKŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO KEITIMO URBANISTINIO PRIORITETO 97 KRAŠTOVAIZDŽIO TVARKYMO ZONOS VIETOVĖS LYGMENS BENDRASIS PLANAS TPD NR. K-VT-79-22-692
-----------	---

Adresas:	Trakų r. sav.
----------	---------------

Lygmuo:	Vietovės lygmens savivaldybės dalies bendrasis planas
Etapas:	BENDROJO PLANO RENGIMO ETAPAS
	Bendrųjų sprendinių formavimo stadija

Rengėjas:	UAB "FORMATAS A1" Įmonės kodas: 300092635 Adresas: A. Goštauto g. 8-402, LT-01108 Vilnius Telefonas: (8-687) 31996 linasnauj@gmail.com		
Direktorius, architektas:	Linus Naujokaitis	A610	
Projekto vadovė, architektė:	Alicija Grigūnienė	A1225	
	+370 616 54009 alicia@formatogrupe.lt		

Projekto numeris: (sutarties numeris)	Nr. 2021/10/18_TPD
Versija:	Nr.1
Data:	2023/01/11

BENDROJO PLANO RENGĖJAI

Projekto vadovė:

UAB „Formatas A1“ Alicija Grigūnienė.

Rengėjai:

UAB „Formatas A1“ Linas Naujokaitis,
Alicija Grigūnienė,
„Gaučė ir Ko“, UAB Rūta Skripkienė,
Monika Parafinaitytė.

TURINYS

1. ĮVADAS. TERITORIJOS VYSTYMO BENDROSIOS NUOSTATOS, UŽDAVINIAI
2. PAGRINDINĖS ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMO IŠVADOS IR VEIKSNIAI, FORMUOJANTYS BENDROJO PLANO KONCEPCIJĄ
3. PLANUOJAMOS TERITORIJOS BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMO PRINCIPAI
4. PLANUOJAMOS TERITORIJOS VYSTYMO KONCEPCIJA (PIRMA IR ANTRA ALTERNATYVA)
 - 4.1. PLANUOJAMOS TERITORIJOS VYSTYMAS
 - 4.1.1. TERITORIJOS ERDVINĖS STRUKTŪROS ARCHITEKTŪRINIS FORMAVIMAS; URBANIZUOTOS UŽSTATYTOS IR UŽSTATOMOS TERITORIJOS
 - 4.1.2. EKOSISTEMA – GK, MIŠKAI IR ŽELDYNAI, ŽEMĖS GELMIŲ IŠTEKLIAI; VIEŠŲJŲ ERDVIŲ BEI NEUŽSTATOMŲ TERITORIJŲ IŠDĖSTYMAS
 - 4.1.3. REKREACIJOS VYSTYMAS
 - 4.1.4. SOCIALINĖS INFRASTRUKTŪROS VYSTYMO PRINCIPAI
 - 4.1.5. SUSISIEKIMO SISTEMA
 - 4.1.6. INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS VYSTYMO PRINCIPAI
 - 4.2. PLANUOJAMOS TERITORIJOS PLĖTROS BŪDAI
5. TERITORIJOS FUNKCINIS NAUDOJIMAS, URBANIZUOTŲ IR URBANIZUOJAMŲ TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMAI (PIRMA IR ANTRA ALTERNATYVA)
 - 5.1. TERITORIJOS FUNKCINIS NAUDOJIMAS
 - 5.2. TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMAI
 - 5.3. GALIMO POVEIKIO TINP IR TRAKŲ EŽERYNUI VERTINIMO NUOSTATOS
6. KONCEPCIJOS ALTERNATYVŲ PALYGINAMOJI ANALIZĖ (PIRMA IR ANTRA ALTERNATYVA)

1. ĮVADAS. BENDROJO PLANO RENGIMO TIKSLAI

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas – TRAKŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO KEITIMO URBANISTINIO PRIORITETO 97 KRAŠTOVAIZDŽIO TVARKYMO ZONOS VIETOVĖS LYGMENS BENDRASIS PLANAS.

Teritorijų planavimo dokumento rūšis – kompleksinis teritorijų planavimo dokumentas.

Teritorijų planavimo lygmuo – vietovės lygmuo.

Planuojama teritorija – apie 108 ha (Žūkų k. dalis, esanti Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo urbanistinio prioriteto 97 kraštovaizdžio tvarkymo funkcinėje zonoje).

Planavimo organizatorius – Trakų rajono savivaldybės administracijos direktorius.

Planavimo iniciatorius – UAB „VILNIAUS KARJERAI“.

Planavimo pagrindas – Trakų rajono savivaldybės tarybos 2021m. rugpjūčio 26 d. sprendimas Nr. S1E-152 „Dėl Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo urbanistinio prioriteto 79, 80, 84, 85, 87, 88, 92, 97, 98, 99 kraštovaizdžio tvarkymo zonų vietovės lygmens bendrųjų planų rengimo“, Trakų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. balandžio 27 d. raštas Nr. AP3E-1375 „Dėl Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo urbanistinio prioriteto 97 kraštovaizdžio tvarkymo zonos vietovės lygmens bendrojo plano rengimo inicijavimo“, Trakų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. gegužės 25 d. įsakymas Nr. P2E-540 „Dėl Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo urbanistinio prioriteto 97 kraštovaizdžio tvarkymo zonos vietovės lygmens bendrojo plano rengimo planavimo darbų programos patvirtinimo ir planuojamos teritorijos nustatymo“.

Bendrojo plano rengimo etapai – parengiamasis, rengimo ir baigiamasis. Rengimo etapo metu atliekama: esamos būklės analizė ir įvertinimas, bendrųjų sprendinių formavimas ir vyriausybės nustatyta tvarka atliekamas strateginis pasekmių aplinkai vertinimas, sprendinių konkretizavimas.

Teritorijų planavimo dokumento galiojimas – bendrojo plano sprendiniai galioja neterminuotai arba tol, kol bus parengtas ir patvirtintas jį keičiantis to paties lygmens teritorijų planavimo dokumentas. Planuojamos teritorijos funkcinio ir erdvinio vystymo kryptys nustatomos ir konkretizuoti bendrojo plano sprendiniai rengiami ne trumpesniam nei 10 metų laikotarpiui.

Pagrindiniai teritorijų planavimo dokumento tikslai, nustatyti Trakų rajono savivaldybės tarybos 2021 m. rugpjūčio 26 d. sprendime Nr. S1E-152, Trakų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. gegužės 25 d. įsakymu Nr. P2E-540 patvirtintoje planavimo darbų programoje.

Bendrojo plano rengimo tikslai:

- detalizuoti Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius;
- sudaryti sąlygas darniai planuojamų teritorijų raidai, kompleksškai spręsti socialinius, ekonominius, ekologinius uždavinius;
- derinti fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių, savivaldybių ir valstybės interesus dėl teritorijos naudojimo ir veiklos plėtojimo planuojamose teritorijose sąlygų;
- nustatyti planuojamų teritorijų, inžinerinės ir socialinės infrastruktūros, kitų svarbių socialinės ekonominės veiklos sričių vystymo ir įgyvendinimo gaires;
- numatyti teritorijų gamtinio ir kultūrinio kraštovaizdžio savitumo, gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo išsaugojimą, tikslingą naudojimą ir pažinimą, ekologiškai pusiausvyrai būtino gamtinio karkaso formavimą.

Planavimo uždaviniai:

1. suformuoti planavimo lygmenį atitinkančias teritorijos funkcinio ir erdvinio vystymo kryptis;
2. optimizuoti planuojamos teritorijos urbanistinę struktūrą, socialinę ir inžinerinę infrastruktūrą;
3. numatyti racionalaus žemės gelmių išteklių, žemės ūkio naudmenų, miškų, kitų gamtos išteklių išsaugojimo ir naudojimo, gamtinio karkaso ir ekologiškai pagrįstos žemės naudojimo

BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMAS

teritorinės struktūros formavimo, gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo, kraštovaizdžio ir biologinės įvairovės išsaugojimo priemonės;

4. detalizuoti Trakų rajono savivaldybės bendrojo plano keitimo, patvirtinto Trakų rajono savivaldybės tarybos 2021 m. kovo 25 d. sprendimu Nr. S1E-59 „Dėl Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“ (reg. Nr. T00086049), sprendinius. Nustatyti leistinas urbanistinės plėtros galimybes pagal Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrajame plane nustatytą teritorijos naudojimo reglamentą, taikomą urbanistinio prioriteto 97 zonai; detalizuoti teritorijos erdvinės struktūros elementus (nustatyti atskirų gamtinio karkaso struktūrų ir jų elementų, atskirųjų želdynų ribas, viešąsias erdves ir kita), detalizuoti savivaldybės bendrojo plano teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatant leidžiamuosius užstatymo intensyvumo rodiklius, galimus užstatymo tipus, užstatymo aukštį ir visus detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentus (pagal Teritorijų planavimo įstatymo 18 str. 1 d.);

5. parengti koncepciją (masteliu M 1:2 000 – M 1:5 000, bendrojo plano rengėjas gali pasirinkti);

6. atlikti sprendinių strateginį pasekmių aplinkai vertinimą (toliau – SPAV).

Formuojant bendruosius sprendinius, plėtros prioritetai sutelkiami urbanistinės struktūros vystymui, pagrindines investicijas nukreipiant į numatomą naują plėtrą planuojamoje teritorijoje esamoje kitos paskirties žemėje. Nauja plėtra atitinka Trakų rajono savivaldybės bendrojo plano keitimo sprendiniuose numatytas įsisavinti teritorijas. Siekiant optimalios planuojamos teritorijos urbanistinės struktūros, socialinės ir inžinerinės infrastruktūros, naujos plėtros teritorijos numatomos įsisavinti kompleksiskai, rezervuojant plotus gyvenamajai, komercinei, paslaugų ir socialinės infrastruktūros teritorijai, inžinerinės infrastruktūros koridoriams, išskiriamos teritorijos bendrojo naudojimo erdvėms ir želdynams. Siekiama gamtinės ir urbanistinės darnos bei šiuolaikinio žmogaus gyvenimo joje aukščiausios kokybės. Planuojamos teritorijos vystymas numato ir rekreacinių teritorijų potencialo didinimą, vystant naują rekreacinę infrastruktūrą.

2. PAGRINDINĖS ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMO IŠVADOS IR VEIKSNIAI, FORMUOJANTYS BENDROJO PLANO KONCEPCIJĄ

Galiojančių teritorijų planavimo dokumentų planuojamoje teritorijoje ir aplinkoje nuostatos:

1. Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniuose planuojama teritorija yra urbanizuojama vidutinio intensyvumo kompaktiško užstatymo teritorija, kurios kraštovaizdžio naudojimo pobūdis yra kraštovaizdžio ekologinę apsaugą užtikrinantis tausojantis naudojimas. Nustatyti privalomieji užstatymo planinės erdvinės struktūros reikalavimai.

2. Planuojama teritorija yra gamtinio karkaso teritorija, betarpiškai besiribojanti su Trakų miestu ir Trakų istorinio nacionalinio parko teritorija, todėl svarbiausi aspektai planuojant yra integruoti numatomą užstatymą įvertinus šių gretimybų reikalavimus.

3. Didžiąją planuojamos teritorijos dalį užima naudingųjų iškasenų kasybos teritorija. Išekspluatavus naudingųjų iškasenų telkinį, teritorija rekultivuojama, numatomas reglamentuotas teritorijos tvarkymas, naudojimas ir apsauga.

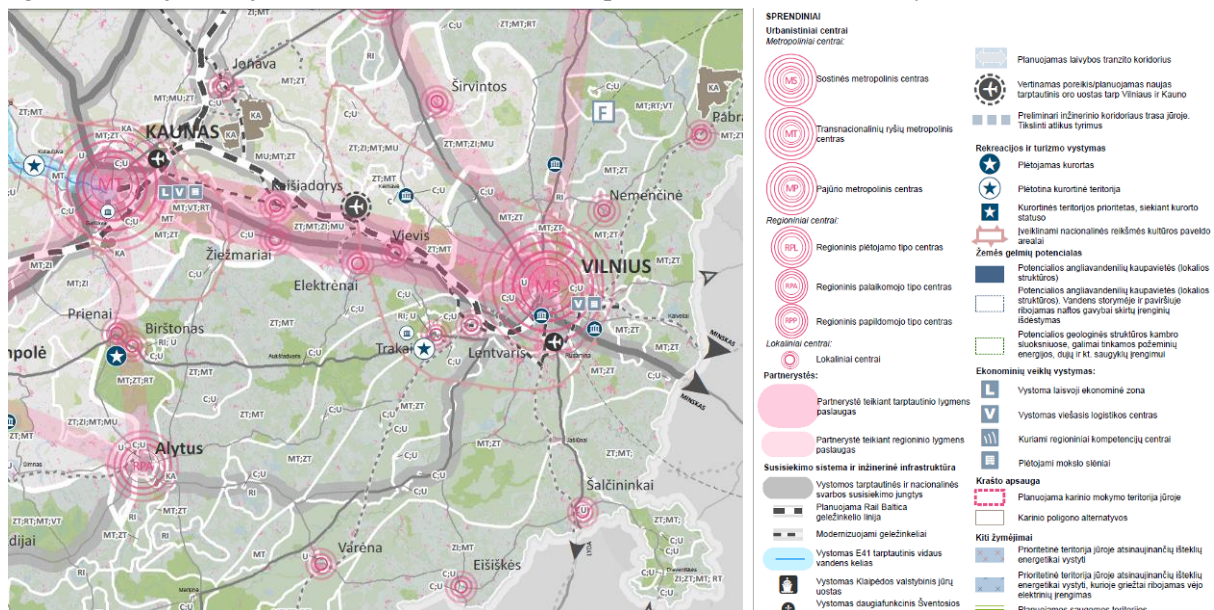
Planuojamos teritorijos vieta ir reikšmė:

1. Planuojamos teritorijos potencialą sudaro palanki geografinė situacija – tai besiribojanti su Trakų miestu teritorija, esanti svarbiausių istorinių kultūrinių objektų aplinkoje, Vilniaus sostinės metropolinio centro betarpiškos įtakos aglomeracinėje zonoje.

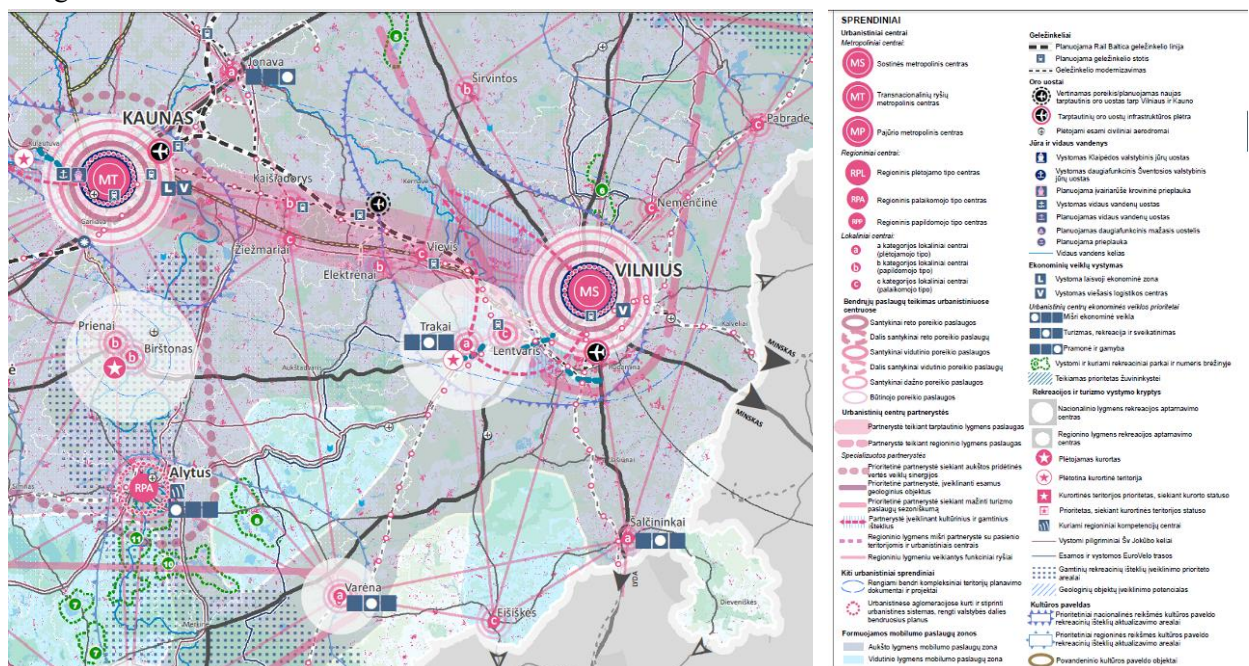
2. Svarbiausios gretimybės, turinčios didžiausią įtaką planuojamai teritorijai yra Trakų miestas ir Trakų istorinis nacionalinis parkas kartu su Senaisiais Trakais, esančiais planuojamos teritorijos pietryčių pusėje.

3. Nagrinėjant planuojamos teritorijos vietą ir reikšmę, būtina suvokti žymiai platesniame situacijos kontekste. Trakų rajonas, Trakų miestas, Trakų istorinis nacionalinis parkas ir ši

planuojama teritorija yra Vilniaus (atstumas iki centro apie 30 km) Sostinės metropolinio centro (Lietuvos Respublikos bendrasis planas, toliau LRBP, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2021 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 789, TPDR reg. Nr. T00087007) betarpiškos įtakos aglomeracinėje zonoje. Žemiau ištrauka iš LRBP sprendinių brėžinio “Galimybės Lietuva 2030”:



Trakai priskirti a kategorijos lokaliniais (plėtojamo tipo) centrams. Aglomeracinė zona turėtų reikšti abipusį urbanistinį erdvinį funkcinį ryšį Vilnius-Trakai. Deja iki šiol Trakai dar nėra savarankiškas aglomeracijos subjektas. Dažnu atveju jis Vilniaus priemiestis į kurį galima atvažiuoti, pasigėrėti nuostabią istorinę ir gamtinę aplinką, o vakare grįžti į Vilnių ir ten gauti reikalingas kokybiškas paslaugas. Todėl šios naujai tvarkomos teritorijos, esančios svarbiausių istorinių kultūrinių objektų aplinkoje, įveiklinimas yra vienas didžiausių iššūkių, siekiant maksimaliai integruoti minimą teritoriją į plataus masto urbanistinį darinį. Žemiau LRBP sprendinių brėžinio “Regionai 2030” ištrauka:



Lietuvos Respublikos bendrasis planas šiam urbanistiniam dariniui priskiria:

- Partnerystė įvertinant kultūrinius ir gamtinius išteklius su Vilniaus miestu ir Kernave;
- Plėtojama kurortinė teritorija;
- Turizmas, rekreacija ir sveikatinimas.

4. Pagal LR BP planuojama teritorija patenka į ypač saugomo kraštovaizdžio teritorijos ribas – tai Trakų – Aukštadvario kalvoto ežeryno teritorija:

„Nacionaliniame lygmenyje kraštovaizdžio estetinį potencialą (vaizdingumą) formuoja jo vizualinės struktūros raiškumas, dominantės, kraštovaizdžio elementų įvairovė, panoraminė apžvalga, vertė, kurią kraštovaizdžiui priskiria visuomenė. Atsižvelgiant į kraštovaizdžio vizualinės struktūros ypatumus, nustatomi ypač saugomo šalies vizualinio estetinio potencialo arealai ir vietovės (toliau – ypač saugomo kraštovaizdžio teritorijos), kuriose taikomi vizualinės apsaugos reikalavimai:

- neplanuoti saulės šviesos energijos elektrinių didesnių, kaip 500 kW įrengtosios galios bei vėjo elektrinių statybos, išskyrus iki 25 metrų aukščio (matuojant iki aukščiausio konstrukcijų taško) vėjo elektrinę statomą sodyboje ar prie esamų ūkinių pastatų, ypač saugomo kraštovaizdžio teritorijose;

- vertinant poveikį kraštovaizdžiui siekti išsaugoti vizualiai išraiškingiausias kraštovaizdžio struktūras, šių teritorijų esamą kraštovaizdžio pobūdį, natūralius procesus, užtikrinti apsaugą nuo vizualinės taršos. Žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentuose nustatomas šių teritorijų reglamentas dėl kraštovaizdžio vizualinio estetinio potencialo išsaugojimo, tikslinami estetinio potencialo arealai, kraštovaizdžio vertės požymiai ir kt.

Vertinant galimą vizualinę taršą vadovautis šiais aspektais: žemėnaudos struktūros kaita, vizualinis aspektas, poveikis kraštovaizdžio vertės požymiams (tarp jų ir tiems, kuriems vertę priskiria visuomenė), gamtos ir kultūros vertybėms ir elementams, jų apžvelgiamumui, panoramoms, rekreacinių išteklių vertei ir naudojimui, poveikis biologinei įvairovei.“

Planuojamos teritorijos didžiąją dalį užima eksploatuojamų naudingųjų iškasenų telkinio teritorija. Natūralios gamtinio kraštovaizdžio formos yra pažeistos. Planuojama teritorija yra labai lokali ir pakankamai fiziškai ir vizualiai izoliuota teritorija nuo saugomos teritorijos ir jos objektų. Fiziškai teritoriją šiaurinėje pusėje riboja geležinkelio linija, jos aukšta sankasa ir esami želdiniai. Vizualiai planuojamą teritoriją izoliuoja reljefo formos, kildamos į šiaurę nuo planuojamos teritorijos ir besileisdamos link ežerų bei istorinio centro, formuoja reljefo lūžį, kuris sukuria erdvinį teritorijos autonomiškumą.

Planuojamos teritorijos kraštovaizdis, gamtinė aplinka, aplinkos kokybė:

1. Planuojama teritorija yra Trakų INP pietryčių pusėje, greta esantys Senieji Trakai ir jų apylinkės priskiriamos Pietų Pabaltijo žemumų ruožo PR Lietuvos (Dainavos) žemumos sritys Merkio vidurupio miškingos mažai agrarizuotos lygumos (F-XVI-42) kraštovaizdžio rajonui.

2. Vertinant esamą situaciją planuojama teritorija yra priskiriama smėlingos banguotos pakilumos, smėlingos banguotos lygumos ir karjerinės gavybos kompleksų (karjerų) morfologijos kraštovaizdžiui. Planuojama teritorija yra nutolusi (maždaug už mažiausiai 320 m) nuo Trakų išskirtinę ar aukštą vertę turinčio kraštovaizdžio teritorijų.

3. Planuojama teritorija visa yra gamtinio karkaso teritorija, beveik visa patenka į regioninės svarbos geoeekologinės takosyros (T3) ir nedidelę planuojamos teritorijos pietrytinę dalis – į vietinės svarbos vidinio stabilizavimo (S3) arealus. T3 ir S3 – tai gamtinio karkaso teritorijų kraštovaizdžio formavimo tipas – grąžinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai.

4. Planuojama teritorija nepatenka į registruotų saugomų teritorijų ribas. Planuojamoje teritorijoje nėra žinoma jokių kultūros paveldo, archeologinių objektų ar istorinių paminklų.

5. Planuojamoje teritorijoje svarbūs yra gamtiniai ištekliai – eksploatuojamas naudingųjų iškasenų telkinys. Esamoje būklėje teritorija, būdama labai lokali, palyginti nedidelė savo plotu, nepasižymi itin didele reljefo paviršiaus formų įvairove ir jų raiškumu, didžiąją dalį užima kasybos teritorija. Planuojamoje teritorijoje yra tik nedideli ūkinių miškų plotai. Tačiau vertinant plačiau – tai yra Trakų aukštumų, kurias sudaro kalvoti masyvai ar daubos, apimančios visą Trakų ežeryną, teritorijos dalis, esanti greta Trakų INP ir Senujų Trakų. Todėl labai svarbu planuojamos teritorijos vystymą numatyti formuojant, atkuriant, išsaugant, puoselėjant ir eksponuojant išskirtinės vertės urbanizuotų teritorijų kultūrinį kraštovaizdį.

Planuojamos teritorijos žemėvalda ir žemėnauda:

1. Didžiąją dalį planuojamos teritorijos užima kitos paskirties žemės sklypai, naudingųjų iškasenų ir susisiekimo i inžinerinių tinklų koridorių teritorijos – apie 77%. Apie 20% - žemės ūkio paskirties sklypai, likusią nedidelę dalį užima miškų ūkio paskirties sklypai ir laisvos valstybinės žemės teritorija.
2. Didžioji dalis planuojamos teritorijos yra priskiriama urbanizuotoms neužstatytoms teritorijoms – apie 83 ha. Esamoje būklėje planuojamoje teritorijoje užstatytų teritorijų nėra.

Inžinerinė ir susisiekimo infrastruktūra planuojamoje teritorijoje ir aplinkoje:

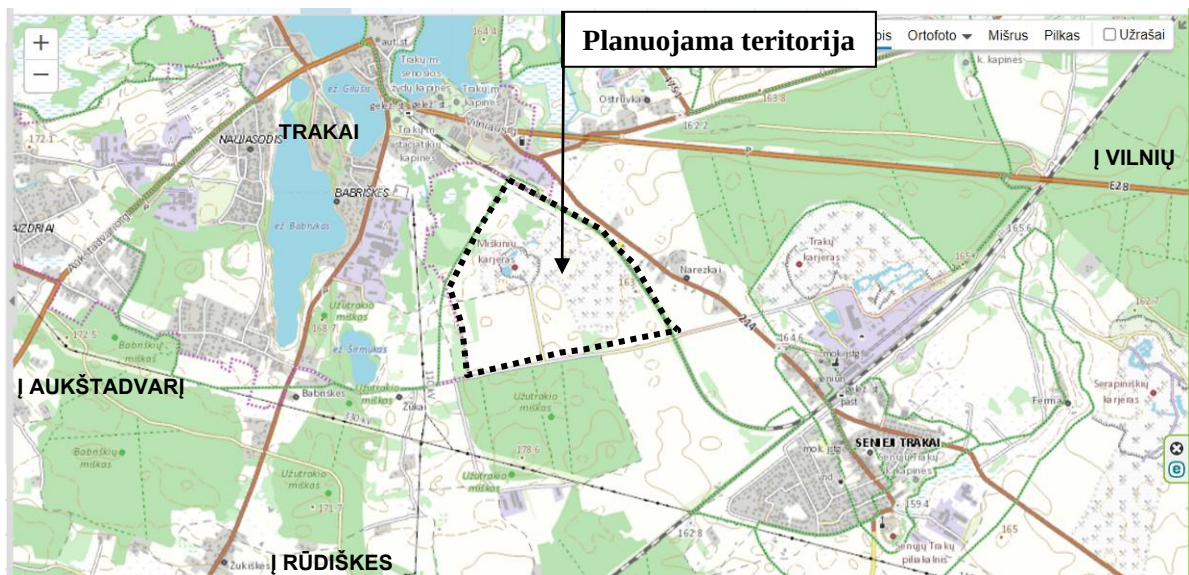
1. Inžinerinė infrastruktūra (vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo, elektros, ryšių) planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse nėra išvystyta – dabartinis jos išvystymas nukreiptas ne į planuojamos teritorijos plėtrą, todėl tolimesnėse bendrojo plano rengimo stadijose bus numatomi sprendiniai inžinerinės infrastruktūros plėtrai pagal urbanistinės plėtros kryptis ir poreikius planuojamoje teritorijoje.
2. Atliekų tvarkymo infrastruktūros planuojamoje teritorijoje nėra, rengiant bendrojo plano sprendinius bus numatomi saugūs, atitinkantys Lietuvos Respublikos atliekų tvarkymo įstatymo nuostatas, savivaldybės atliekų tvarkymo taisykles, atliekų tvarkymo būdai.
3. Planuojamoje teritorijoje centralizuoto šilumos tiekimo nėra ir galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais plėtra nėra numatoma. Kaip alternatyva centralizuotam šilumos tiekimui, Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrajame plane siūloma dujofikuotose rajono teritorijos dalyse šildymui naudoti dujas. Esamos dujotiekio tinklų infrastruktūros planuojamos teritorijos ribose nėra, tačiau Trakų rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano sprendiniuose numatoma didinti gamtinių dujų vartotojų skaičių, plečiant Lentvario ir Trakų skirstomojo dujotiekio tinklus dujofikuoti naujas teritorijas urbanizuotų ir numatomų urbanizuoti teritorijų zonose.
4. Išorinis automobilių kelių tinklas aplink planuojamą teritoriją užtikrina pagrindinius ryšius su Trakų miestu ir Vilniumi. Trakų miestas nuo planuojamos teritorijos automobiliu pasiekiamas itin patogiai. Perspektyvoje planuojamas Trakų miesto aplinkkelis planuojamai teritorijai sukurs patogesnius ryšius su sostine ir kitais miestais, neapkraunant esamo kurortinės teritorijos susisiekimo tinklo. Numatomo Trakų aplinkkelio tranzitinio transporto poveikis planuojamai teritorijai galėtų būti sprendžiamas atitinkamais urbanistiniais sprendimais, pavyzdžiui, atskiriant želdiniais, visuomenines, gyvenamąsias teritorijas.
5. Planuojamos teritorijos pasiekiamumui svarbi Širmuko g. atkarpa, tačiau 1,6 km šios gatvės atkarpos, esančios Senujų Trakų seniūnijoje, nėra įtraukta į Trakų rajono savivaldybės vietinės reikšmės kelių ir gatvių sąrašą, tad tinkamam jos eksploatavimui ir planuojamos teritorijos aptarnavimui ateityje reikalingas šios atkarpos įtraukimas į Trakų rajono savivaldybės vietinės reikšmės kelių ir gatvių sąrašą.
6. Esama infrastruktūra aplink planuojamą teritoriją sukuria prielaidas kombinuotoms kelionėms – nuo planuojamos teritorijos mažesniu nei 3 km atstumu pasiekiamos dvi geležinkelio stotys: Trakai (į Vilnių) ir Senieji Trakai (į Vilnių, Marcinkonis ir Varėną). Kombinuotų kelionių patrauklumui turi būti užtikrinta saugi ir patogė dviračių susisiekimo iki stočių ir saugojimo infrastruktūra stotyse.
7. Planuojamos teritorijos aptarnavimui viešuoju transportu ir geresniam paslaugų, esančių Trakų mieste pasiekiamumui, svarstytinas viešojo transporto maršrutų nukreipimas pro planuojamą teritoriją ir pėsčiųjų infrastruktūros joje išvystymas.
8. Vertinant nedidelį planuojamos teritorijos atstumą iki Trakų miesto, susisiekimas dviračiu gali būti itin patrauklus – kelionės iki pagrindinių traukos objektų nesiekia 5 km, tad yra konkurencingos asmeniniam automobiliui. Tačiau patogiam ir saugiam susisiekimui yra svarbi dviratininkams tinkama infrastruktūra planuojamoje teritorijoje, kuri būtų sujungta su esama ir planuojama infrastruktūra už planuojamos teritorijos ribų.
9. Atstumas iki artimiausių kasdienės traukos objektų (socialinių, prekybos paslaugų, susisiekimo objektų), esančių Trakų mieste, nėra patogiai įveikiamas pėsčiomis. Maršrutinio transporto stotelės ir geležinkelio stotys, taip pat nėra patogiai pasiekiamos pėsčiomis – kelionė iki jų

truktų 25-30 min. Rengiant bendrojo plano sprendinius, svarstyti prekybos bei paslaugų objektai planuojamoje teritorijoje, jie užtikrintų tvarų susisiekimą planuojamos teritorijos viduje ir aukštesnę gyvenimo kokybę. Kitų paslaugų pasiekiamumui, svarbu užtikrinti pėsčiųjų ir dviratininkų infrastruktūros jungtį šiaurinėje planuojamos teritorijos dalyje link geležinkelio stoties ir miesto centrinės dalies.

PAGRINDINĖS PLĖTROS TENDENCIJOS:

1. Trakų rajono savivaldybės strateginiame plėtros plane įvardintos rajono plėtros prioritetinės sritys – turistinio potencialo didinimas ir ekonominės plėtros skatinimas, sumanios ir socialiai aprūpintos visuomenės kūrimas, darnus teritorijų ir infrastruktūros vystymas. Planuojamos teritorijos plėtra prisidės prie rajono strateginių uždavinių įgyvendinimo.

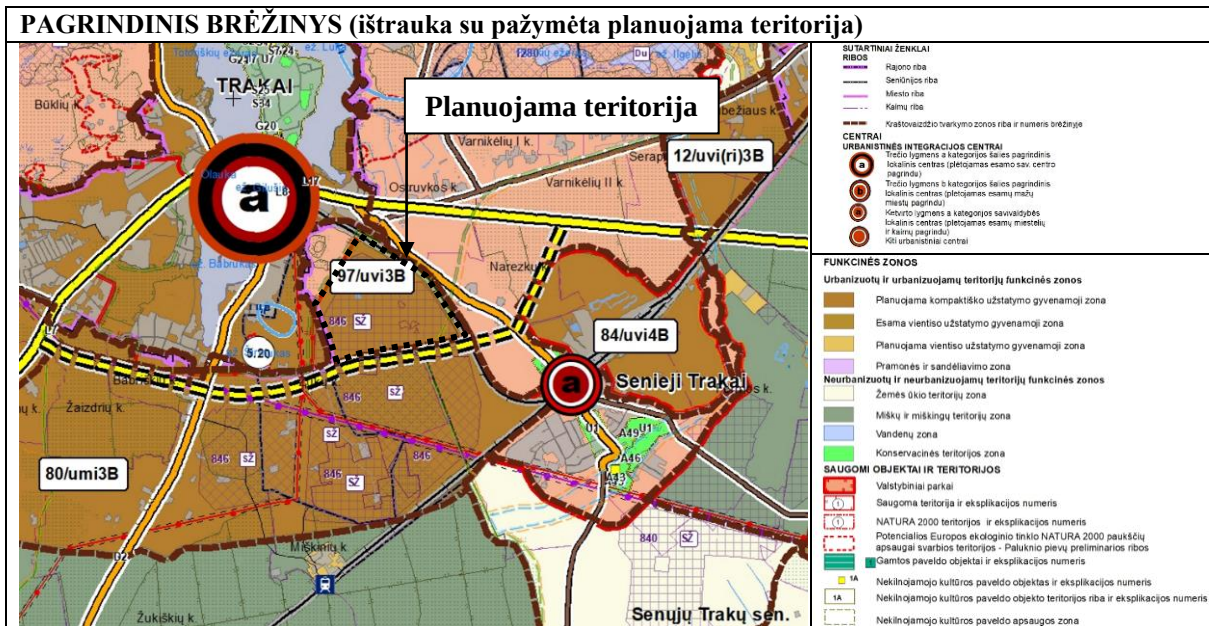
2. Nagrinėjama teritorija turi didelę gyvenamosios - komercinės plėtros galimybę. Šios teritorijos potencialą sudaro palanki geografinė situacija – teritorija, besiribojanti su Trakų miestu, patenka į Vilniaus miesto įtakos zoną. Kelių tinklo atžvilgiu planuojama teritorija yra pietų pusėje ribojama Širmuko gatvės, kur perspektyvoje planuojamas Trakų miesto aplinkkelis, rytų pusėje – geležinkelis Vilnius – Trakai, gretimybėse kiti privažiavimo keliai.



1.1. pav. Situacijos schema.

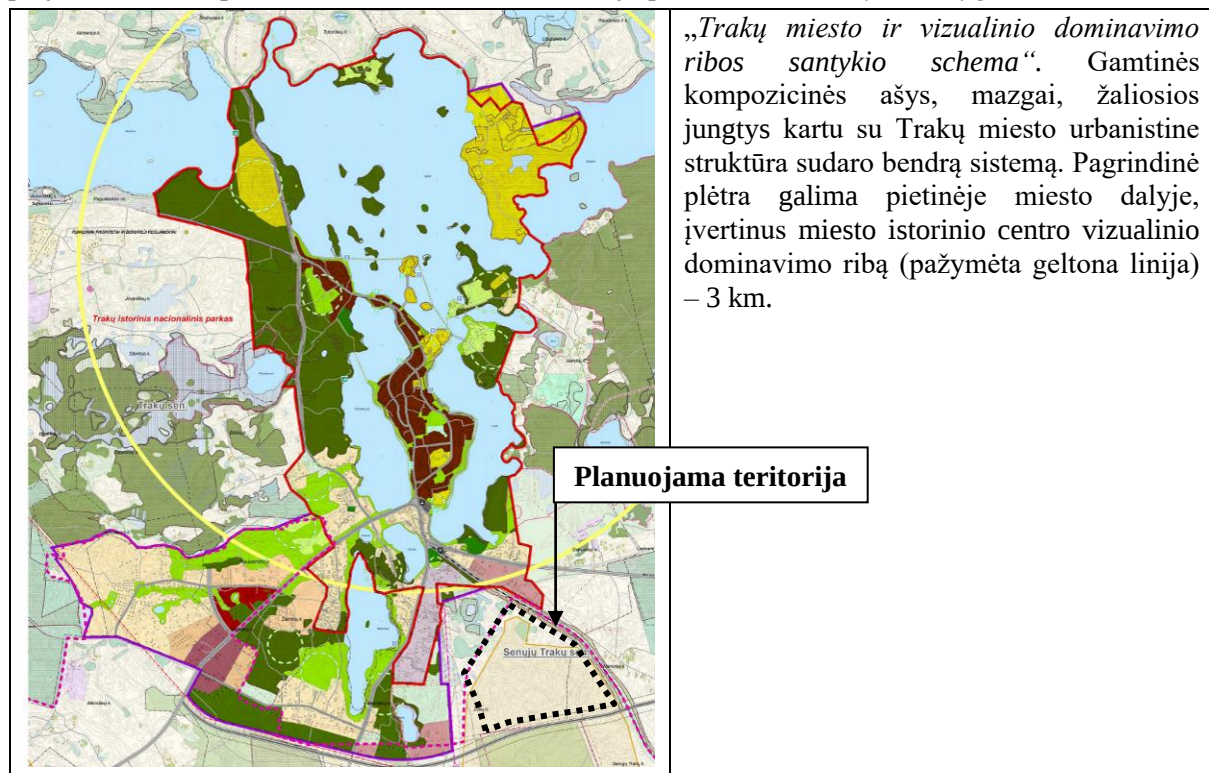
Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniuose planuojama teritorija išskirta kaip urbanizuojama vidutinio intensyvumo kompaktiško užstatymo teritorija, kurios kraštovaizdžio naudojimo pobūdis yra kraštovaizdžio ekologinę apsaugą užtikrinantis tausojantis naudojimas. Tai urbanistinio prioriteto 97 kraštovaizdžio tvarkymo zona, kuriai nustatyti privalomieji tvarkymo reglamentai. Artumas Vilniaus miestui bei greta planuojamas Trakų miesto pietinis aplinkkelis papildomai suteikia galimybę teritorijoje planuoti daugiafunkcinės ir subalansuotos aplinkos sukūrimą.

Planuojamos teritorijos integravimas į esamą urbanistinę aplinką palankus ir tuo aspektu, kad ji yra tarp dviejų išreikštų urbanizuotų darinių - Trakų miesto ir Senųjų Trakų gyvenvietės. Abi šios teritorijos susietos gerais transportiniais ryšiais (krašto kelias 214 ir būsimasis aplinkkelis ties Širmuko gatve bei geležinkelio Vilnius - Trakai linija). Abiejų teritorijų socialinių ir aptarnavimo objektų infrastruktūra pasitarnaus ir naujai planuojamai teritorijai, o naujai kuriami objektai planuojamoje teritorijoje – esamoms urbanizuotoms teritorijoms. Toks integralumas kuria sinerginius teritorijų ryšius.



1.2. pav. Trakų rajono savivaldybės bendrojo plano keitimo sprendinių pagrindinio brėžinio ištrauka (šaltinis TPDR reg. Nr. T00086049).

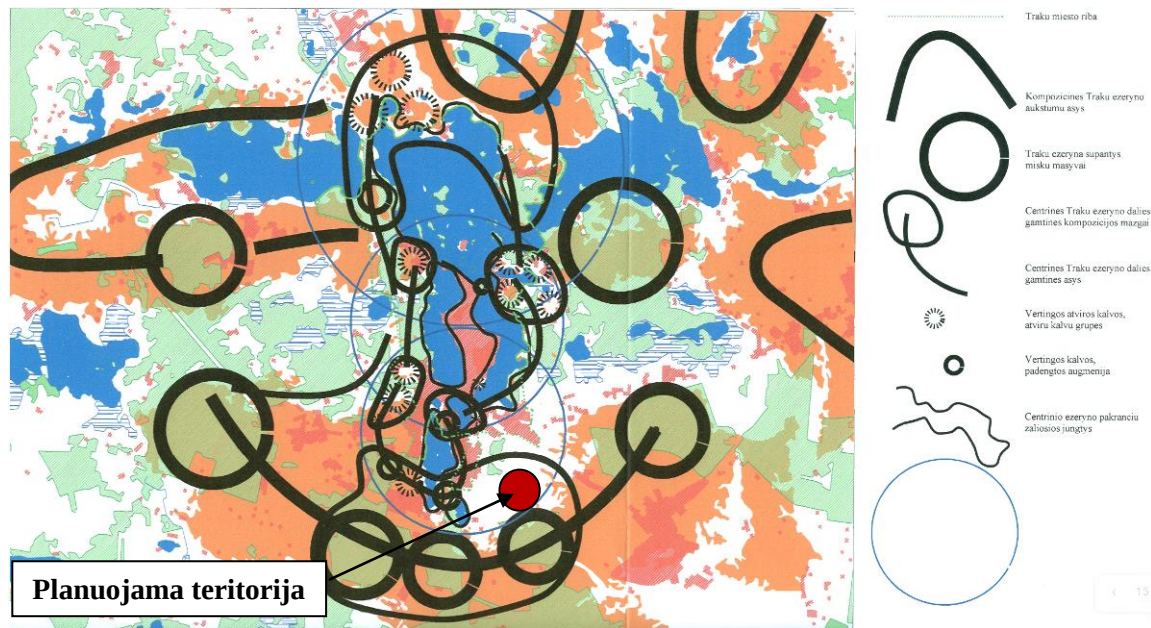
3. Reikšminga, betarpiškai funkciškai sietina su planuojama teritorija, yra Trakų miesto urbanistinė struktūra. Deja iki šiol Trakai dar nėra savarankiškas aglomeracijos subjektas. Dažnu atveju jis Vilniaus priemiestis, į kurį galima atvažiuoti, pasigėrėti nuostabia istorine ir gamtine aplinka, o vakare grįžti į Vilnių ir ten gauti reikalingas kokybiškas paslaugas. Todėl šios naujai tvarkomos teritorijos, esančios svarbiausių istorinių kultūrinių objektų aplinkoje, įveiklinimas yra vienas didžiausių iššūkių, siekiant maksimaliai integruoti minimą teritoriją į plataus masto urbanistinį darinį. Planuojamos teritorijos padėtis išskirtinė, suteikianti galimybę plėtoti unikalius projektus, bet tuo pačiu nustatanti išskirtines teritorijų planavimo bei statybos sąlygas.



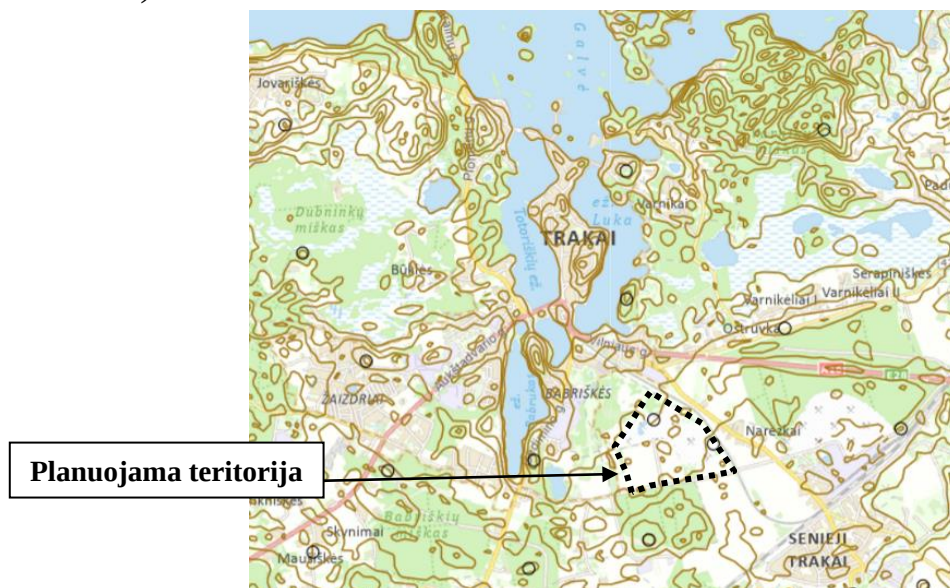
1.3. pav. Trakų miesto urbanistinė schema (šaltinis Trakų miesto teritorijos bendrojo plano brėžinio ištrauka TPDR reg. Nr. T00074362).

4. Priemiestinių teritorijų reikšmę ir jų santykį su esamomis pagrindinėmis istorinėmis urbanistinėmis teritorijomis geriausiai apibūdino Marija ir Martynas Purvinai. „Didžiausiu pavojumi Trakų apylinkių gamtiniam - kultūriniam kompleksui gali tapti apyežerių bei vizualiai reikšmingų aukštumų užstatymas naujais (tikėtina, kad ir nevykusios, agresyvios architektūros) pastatais privatizuotuose plotuose aplink ežerus. Vizualiai sudarkius Trakų apylinkes, labai sumažės bendroji Trakų komplekso vertė“... „Būtent dėl savo apylinkių kraštovaizdžio, jo ryšių su istoriniais kompleksais ypatybių Trakai galėtų pretenduoti į vietą Pasaulio paveldo vertybių sąraše.“

Todėl teritorijos suplanavimo, o ypač užstatymo kokybė yra pirmasis ir svarbiausias tikslas. Reikia pažymėti, kad Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano reglamentai šiai teritorijai (pastatų aukštis ir intensyvumas UI), planuojamas aukštingumas, užstatymo tankis (UT) leidžia pakankamai jautriai planuoti būsimą užstatymą, teikiant prioritetą gamtinei aplinkai, kuriant želdynų sistemą bei rekreacinę aplinką, formuojant pakankamai plačią takoskyrą tarp numatomos užstatyti teritorijos ir Trakų istorinio nacionalinio parko. Šią takoskyrą formuoja (žiūrėti schemeje žemiau) nužymėta kompozicinės Trakų ežeryno aukštumų ašis ir Trakų ežeryną supantys miškų masyvai.

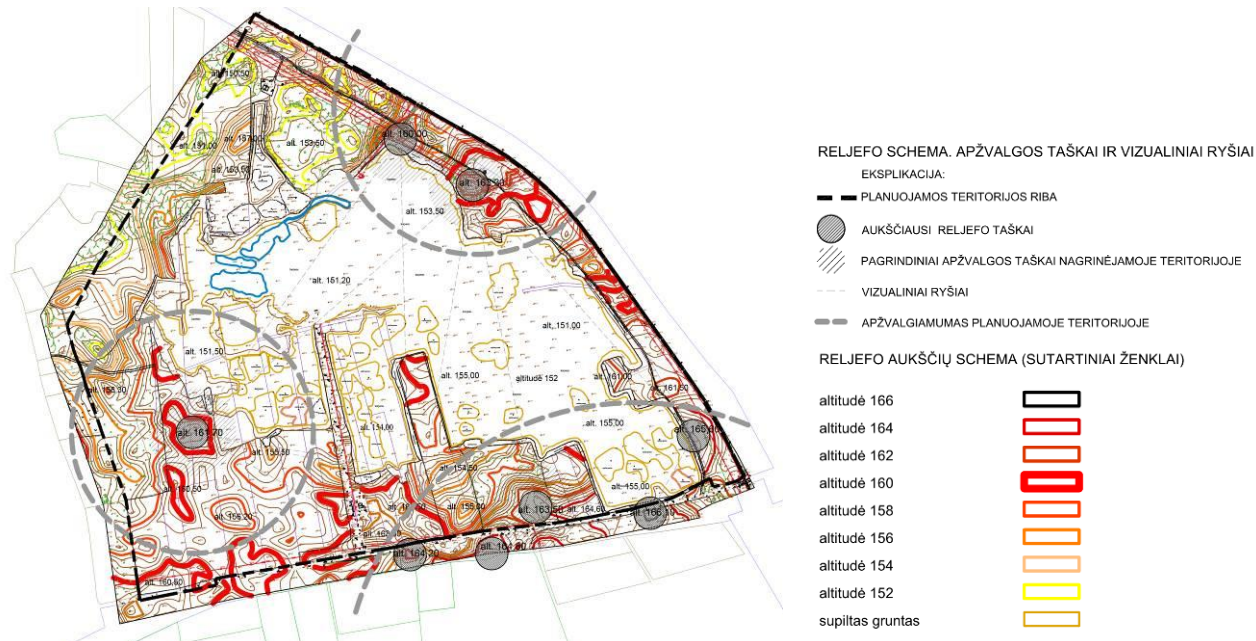


1.4. pav. Trakų miesto gamtinės kompozicijos karkaso schema (2006 m. VGTU Urbanistikos katedra, architektė G.Laukaitytė-Malžinskienė, šaltinis Trakų miesto teritorijos BP, TPDR reg Nr. T00074362).



1.5. pav. Reljefo žemėlapis ištrauka (šaltinis geoportal.lt)

Vertinant konkrečiai, planuojama teritorija yra Trakų aukštumų, kurias sudaro kalvoti masyvai ar daubos, apimančios visą Trakų ežerą, teritorijos dalis. Tačiau tai yra lokali teritorija, pakankamai fiziškai ir vizualiai izoliuota nuo saugomos teritorijos ir jos objektų teritorija. Šiaurinėje dalyje pagal geležinkelio liniją yra nemaži želdynų kiekiai. Be to reljefo formos, kylančios toliau į šiaurę nuo planuojamos teritorijos ir toliau besileidžiančios link ežerų bei istorinio centro, formuoja erdvinį teritorijos autonomiškumą.



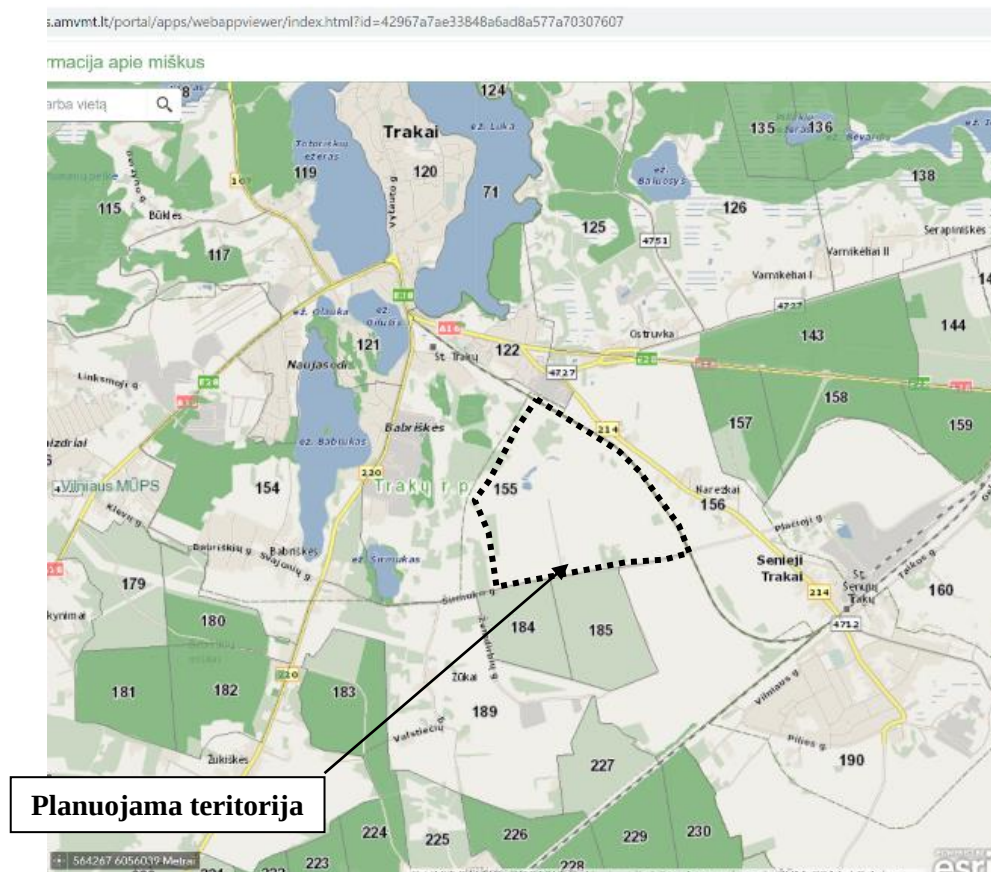
1.5. pav. Planuojamos teritorijos paviršiaus aukščių analizė (pagrindas topografinis teritorijos planas).

5. Planuojamoje teritorijoje svarbūs yra gamtiniai ištekliai – eksploatuojamas naudingųjų iškasenų telkinys. Teritorija, būdama labai lokali, palyginti nedidelė savo plotu, nepasižymi itin didele reljefo paviršiaus formų įvairove ir jų raiškumu, didžiąją dalį užima kasybos teritorija, kurią išeksploatavus numatoma nauja urbanistinė plėtra. Vykusios gamybinės karjero veiklos išdavoje, buvęs žemės sklypų reljefas pažemėjo apie 5 metrus ir planuojamas teritorijos užstatymas organiškai užpildys susidariusią žemumą ir eliminuos vizualinę taršą.



1.6. pav. Planuojamos teritorijos gamtinės aplinkos analizė (pagrindas topografinis teritorijos planas).

6. Želdiniai yra svarbus gamtinio kraštovaizdžio veiksnys, lemiantis kokybiškos gyvenamosios ir poilsio galimybes. Planuojamoje teritorijoje yra tik nedideli ūkinių miškų plotai, esamų želdinių – miško medynų, krūmynų ir medžių grupių gana menkavertė rūšinė sudėtis bei teritorijos paviršiaus ypatumai (kasybos teritorija) netenkina teritorijoje esančių želdinių pritaikymo rekreacijai galimybių, tačiau yra galimybė įrengti naujus želdinių plotus bei dirbtinius vandens telkinius (panaudojant esamus gamybinius vandens telkinius).



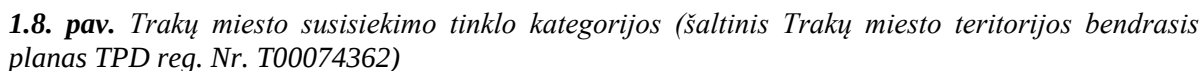
1.7. pav. Miškų kadastro žemėlapis ištrauka (šaltinis Valstybinė miškų tarnyba)

7. Visa planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Vykdamas teritorijos urbanistinę plėtrą būtina, atsižvelgiant į Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus žemės naudojimui, kurti vieningą ir nuoseklią viešųjų erdvių, želdynų, aktyviam ir pasyviai poilsiui skirtą teritorijų sistemą.

8. Svarbus nagrinėjamos teritorijos plėtros veiksnys – tai galimybė vystyti įvairesnes komercijos ir rekreacijos formas, numatyti bendro naudojimo želdynų teritorijas, įdomias pasivaikščiavimo trasas, taikant kraštovaizdžio tvarkymo priemones, sukurti jaukias bei patrauklias gyventojams ir poilsiautojams erdves, kurios fiziniiais ryšiais jungtųsi su aplinkinių, ypač istorinių saugomų teritorijų, visuma.

9. Gretimai išvystyta susisiekimo sistema bei nedidelis atstumas iki Vilniaus miesto sudaro geras susisiekimo sąlygas ir užtikrina galimybę integruotis į platesnes darbo rinkas bei naudotis paslaugų sektoriumi. Šiuo aspektu ypač aktualus numatomas pietinis Trakų miesto aplinkkelis Širmuko gatvės rajone, kuris ne tik sumažins tranzitinio transporto srautus Trakų mieste, bet ir užtikrins pietinės Trakų dalies, įskaitant ir planuojamą teritoriją, ryšius su miestu ir aplinkinėmis teritorijomis.

10. Planuojamoje teritorijoje yra esami vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai, elektros tiekimo linijos, greta Senojo kelio gatvės yra dujų tiekimo tinklas – tai palanki situacija centralizuotų inžinerinių tinklų infrastruktūros išvystymui.



Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, „bendrųjų sprendinių formavimo stadijoje, atsižvelgiant į planuojamą teritoriją ir jai taikomas strateginio planavimo dokumentų nuostatas, nustatomos planuojamos teritorijos planinės ir erdvinės struktūros vystymo kryptys, naudojimo ir apsaugos principai“. Bendrieji sprendiniai formuojami vadovaujantis ir detalizuojant aukštesnio lygmens Trakų rajono savivaldybės bendrojo plano keitimo sprendinius (ir toliau tekstiniai reikalavimai bei santrumpos išskirti pasviruoju šriftu).

2023 m.

Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys:	Z, M, H, KT		
Galimi žemės naudojimo būdai:	Z3;Z4;M2;M4;H2;G1;V;K; I1;I2;B;N;R;E		
Galimas kraštovaizdžio tvarkymo zonos žemėnaudos struktūros pokytis (+ %) nuo zonos ploto:			
	Agrarinis naudmuo (ŽŪ), %:	52,8	
	Miškų naudmuo (MŪ), %:	25,0	
	Užstatomų teritorijų (URBO) naudmuo, %:	25,0	
Užstatomų teritorijų tipas:	Kompaktiško užstatymo teritorijos; Vientiso užstatymo teritorijos; Taškinio užstatymo teritorijos		
Teritorijų užstatymo rodikliai:			
Užstatymo intensyvumas:	<u>sodyboms</u>	<u>/ kitiems negyv. pastatams</u>	<u>/ SRK</u>
	≤ 0,4	/ ≤ 0,6	/ ≤ 0,8
Formuojamo sklypo dydis ha:	<u>gyv. pastatams</u>	<u>/ negyv. pastatams</u>	<u>/ SRK</u>
	≥ 0,25	/ --	/ --
Statinių aukštis (m):	<u>gyv. ir negyv. pastatams</u>	<u>/ SRK</u>	
	≤10	/ ≤12	
Neužstatomos reljefo formos (laipsn.):	≥20		
Prioritetinis urbanizuotos/užstatytos ir urbanizuojamos/užstatomos teritorijos plėtojimo būdas:	Nauja plėtra.		
Papildomi reikalavimai			
	Atskirųjų želdynų plotas, % / kompaktiško, vientiso užstatymo teritorijai (ha):		
	≥10 / ≥1		

Įgyvendinimo prioritetai: 1,3

Privalomieji tekstiniai reikalavimai konkrečioje 97 KTZ: 43; 44; 53; 51; 55:

„43. Išžvalgytuose naudingųjų iškasenų telkiniuose, kurių ištekliai patvirtinti, žemės savininkui, naudotojui draudžiama statyti gyvenamuosius namus, gamybinius statinius, įrenginius, kasti naudingąsias iškasenas, išskyrus kasamas savo reikmėms.

44. Vertinant naujo užstatymo mastą iš numatyto užstatomų teritorijų (URBO) naudmens rodiklio, nustatyto konkrečioms kraštovaizdžio tvarkymo zonoms, turi būti atimamas užstatomų teritorijų (URBO) naudmuo, suformuotas patvirtintais kompleksiniais teritorijų planavimo dokumentais, žemės sklypų formavimo pertvarkymo projektais, įregistruotais ūkininkų ūkiais, savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymais dėl žemės paskirties keitimo.

51. Žemės sklypų, esančių kraštovaizdžio tvarkymo zonoje KTZ Nr.12; 14; 79; 80; 81; 82; 83; 84; 85; 86; 87; 88; 89; 90; 91; 92; 93; 94; 95; 96; 97; 98 ir 99 pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimas, pertvarkymas keičiant pagrindinę žemės naudojimo paskirtį galimas parengus visos kraštovaizdžio tvarkymo zonos ar jos dalies kompleksinio teritorijų planavimo dokumentą (bendrąjį ar detalųjį planą). Planuojamos teritorijos dydis nustatomas įvertinant pertvarkymo mastą. Numatytos išimty – aiški urbanistinė situacija, kai veikla numatoma susiklosčiusioje urbanistinėje struktūroje, esant aiškiam teritorijos morfotipui ir esant suformuotiems susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridoriams.

53. Urbanizuotose ir urbanizuojamose funkcinėse zonose, kurios ribojasi su Trakų istorinio nacionalinio parko teritorija, grafinis žymėjimas yra sąlyginis, o nustatyti naudojimo reikalavimai yra apibendrinti ir turi būti detalizuojami numatytuose rengti funkcinų zonų kompleksiniuose teritorijų planavimo dokumentuose, kuriuose nustatant galimos ūkinės veiklos rūšį, apimtį, pobūdį ir mastą turi būti įvertintas poveikis Trakų istorinio nacionalinio parko teritorijoje esančioms gamtos ir kultūros paveldo vertybėms bei Trakų ežerynui. Minėtų funkcinų zonų kompleksiniuose teritorijų planavimo dokumentuose nustatant konkrečias architektūrinės ir gamtinės aplinkos formavimo priemones turi būti įvertintos konkrečios vietos sąlygos ir ypatumai ir tuo pagrindu turi būti nustatytos atitinkamo pločio reguliuojamos apsaugos tvarkymo zonos, kuriose nenumatoma statinių statyba ir inžinerinės infrastruktūros plėtojimas, žemės gelmių naudojimas ir miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis.

Rengiant kompleksinius teritorijų planavimo dokumentus ir projektus neužstatomoje teritorijų dalyje turi būti formuojamos besijungiančios gamtinio karkaso struktūros, kurias gali sudaryti priklausomieji želdynai, vandens telkiniai ir jų dalys, miškų ūkio paskirties žemės sklypai (žemės ūkio paskirties sklype buvusios miško naudmenos), kitos paskirties žemės sklypuose esantys atskirieji (rekreaciniai, apsauginiai, ekologiniai) želdynai.

Urbanizuotose ir urbanizuojamose funkcinėse zonose, kurios ribojasi su Trakų istorinio nacionalinio parko teritorija, formuojamų žemės sklypų plotas turi būti ne mažesnis kaip 0,25 ha ir gali būti formuojamos ne didesnės kaip 30 žemės sklypų grupės, kurios tarpusavyje turi būti atskirtos atskirųjų želdinių sklypais.

55. Kraštovaizdžio tvarkymo zonose Nr. 79, 80, 97 turi būti išlaikyti Bendrajame plane nustatyti ir tiesiogiai taikomi žemėnaudos struktūros dydžiai (miškų, žemės ūkio, užstatomų (URBO) naudmenų santykis) rengiant ir kompleksinius vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentus. “

Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrajame plane vadinami šie žemės naudmenų tipai: žemės ūkio naudmenos (toliau santrumpa – agro), miškai ir kiti želdiniai, sausumos vandens telkiniai – upės, ežerai ir tvenkiniai, užstatytos teritorijos (toliau santrumpa – urbo), technogenizuotos naudmenos (toliau santrumpa – techno). Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniuose įvardintos sąvokos:

„URBO naudmuo - sutrumpintas kraštovaizdžio bendrąją struktūrą reprezentuojantis žemės naudmenų tipas - užstatytos teritorijos (URBO). Esamų ar planuojamų užstatytų teritorijų URBO naudmuo tai statinių, kiemų, aikštelių užimta žemė, kita tiesioginiam statinių eksploatavimui naudojama žemė, įsiterpusi kelių, gatvių, privažiavimų žemė. Formuojamų užstatomų teritorijų (urbo) naudmuo, tai sklypo ploto dalis, lygi bendrajame plane nustatytam sklypo užstatymo intensyvumo rodikliui. Kraštovaizdžio tvarkymo zonose, kuriose numatytas 0 URBO naudmenų kiekis arba šis rodiklis realizuotas statant kitus statinius, socialinės (visuomeninio naudojimo būdo) ir inžinerinės infrastruktūros statinių statyba galima. Kraštovaizdžio tvarkymo zonose (6; 10; 15; 46; 48; 50; 65), kuriose numatytas 0 URBO naudmenų kiekis, statinių statyba galima grafiškai išskirtose vientiso užstatymo teritorijose, pagal joms nustatytus privalomuosius teritorijos naudojimo reikalavimus.

Specializuoti rekreaciniai kompleksai (SRK) – specializuoti rekreacijos, sveikatingumo paslaugų poilsio paskirties pastatų kompleksai, skirti poilsiui (poilsio namai, turizmo centrai, kempingų pastatai, kaimo turizmo pastatai, vasarnamiai ir kiti poilsio pastatai), išskyrus kaimo turizmo pastatus, statomi kitos pagrindinės žemės naudojimo paskirties rekreacinio naudojimo būdo žemės sklypuose, kurių bendras apgyvendinimo kambarių (numerų) skaičius daugiau kaip 10 vnt., o apgyvendinimo plotas ne mažesnis kaip 200 kv.m., priklausomųjų želdynų kiekis daugiau kaip 50 proc., o sklypo plotas – ne mažesnis, nei nurodytas minimalus sklypo dydis konkrečioje KTZ. “

Darniai vystant teritorijos urbanistinę struktūrą, labai svarbu numatyti užstatytų teritorijų plėtrą su inžinerinių komunikacijų koridoriais, bendro naudojimo želdynais, viešosiomis erdvėmis, aprūpinant urbanizuotas teritorijas socialine, rekreacine ir kita infrastruktūra.

Planuojamos teritorijos bendrieji sprendiniai (teritorijos erdvinės raidos koncepcija) įgyvendina subalansuotą vystymą užtikrinančius principus. Bendrajame plane vadovaujamosi Europos Sąjungos darnaus vystymosi strategija. Darni plėtra - tai racionalus aplinkos, kultūros paveldo ir urbanistinės plėtros santykis, leidžiantis suderinti įvairius interesus ir sukurti optimalų teritorijų planavimo modelį, užtikrinant švarią ir sveiką aplinką bei gerėjančią gyvenimo kokybę dabartinei ir ateinančioms kartoms, neviršijant leistinų poveikio aplinkai ribų. Kartu, įvertinant aplinkinių ir naujai kuriamų gyvenamųjų teritorijų poreikius, siekiama vystyti komercinės ir socialinės infrastruktūros objektus, kurti rekreacinę ir kitą inrsastruktūrą.

Planuojamos teritorijos bendrųjų sprendinių formavimui taikomi šie erdvinės koncepcijos formavimo, tvarkymo ir įgyvendinimo principai, atitinkantys darnios plėtros ideologiją:

1. funkcinis kompleksiskumas - visų teritorijos naudojimo interesų derinimas;
2. regioninis sąlygotumas - teritorijos gamtinio bei socialinio – ekonominio savitumo palaikymas, plėtra;
3. istorinis perimamumas - tradicijų bei praeities paveldo saugojimas ir panaudojimas;
4. psichologinis komfortas - kraštovaizdžio estetinio potencialo kokybės užtikrinimas;
5. geosisteminis subalansuotumas - bioekologinio, geoekologinio ir socioekologinio stabilumo užtikrinimas;

6. socialinis adekvatumas – atitikimas visuomenės poreikiams;
7. ekonominis realumas – planuojamų teritorinių struktūrų principinis įgyvendinimas.

Planuojamos teritorijos subalansuotas vystymas užtikrina Trakų rajono savivaldybės bendrojo plano keitimo sprendiniuose numatytą kraštovaizdžio tvarkymo zonos žemėnaudos struktūrą, kurios pokytis skaičiuojamas nuo zonos ploto:

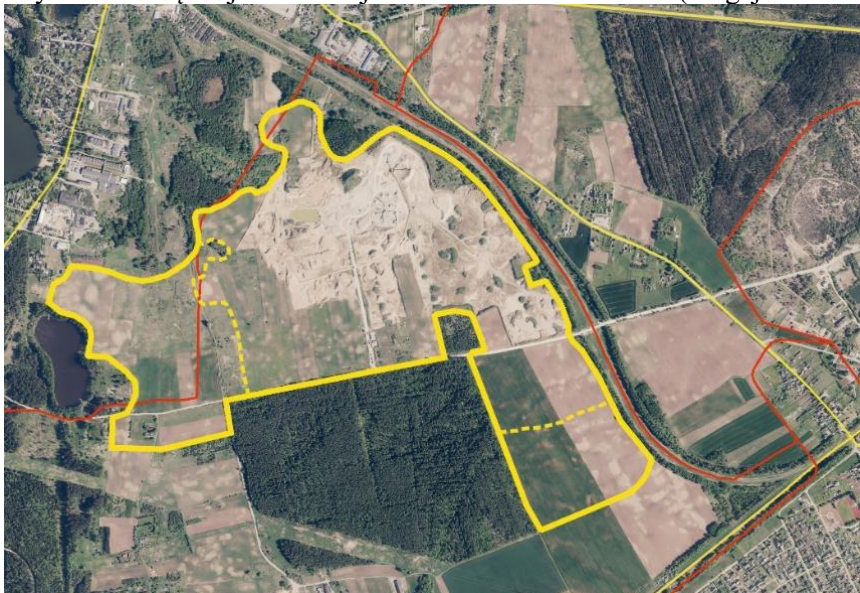
- | | |
|--|---------------------------------|
| - Agrarinis naudmuo (ŽŪ): | 52,8 % – iki 57 ha teritorijos, |
| - Miškų naudmuo (MŪ): | 25,0 % – iki 27 ha teritorijos; |
| - Užstatomų teritorijų (URBO) naudmuo: | 25,0 % – iki 27 ha teritorijos. |

Esamoje būklėje planuojamoje teritorijoje žemės ūkio teritorijų yra ne daugiau kaip 18%, be to, išekspluatavus naudingųjų iškasenų telkinį, atkurti žemės ūkio naudmenas ekonomiškai nerealu. Konkreti planuojamos teritorijos žemėnaudos struktūra apskaičiuojama pagal nustatytas planuojamos teritorijos erdvinės planinės struktūros koncepcijų alternatyvas.

4. PLANUOJAMOS TERITORIJOS VYSTYMO KONCEPCIJA (PIRMA IR ANTRA ALTERNATYVA)

Planuojant teritoriją, visų pirma yra nustatoma reguliuojamos apsaugos neurbanizuojama miškų ir miškingų teritorijų bei žemės ūkio naudojimo teritorija nuo TINP ribos. Nustatant šią reguliuojamos apsaugos neurbanizuojamą miškų ir miškingų teritorijų bei žemės ūkio naudojimo teritoriją vertinami keli aspektai:

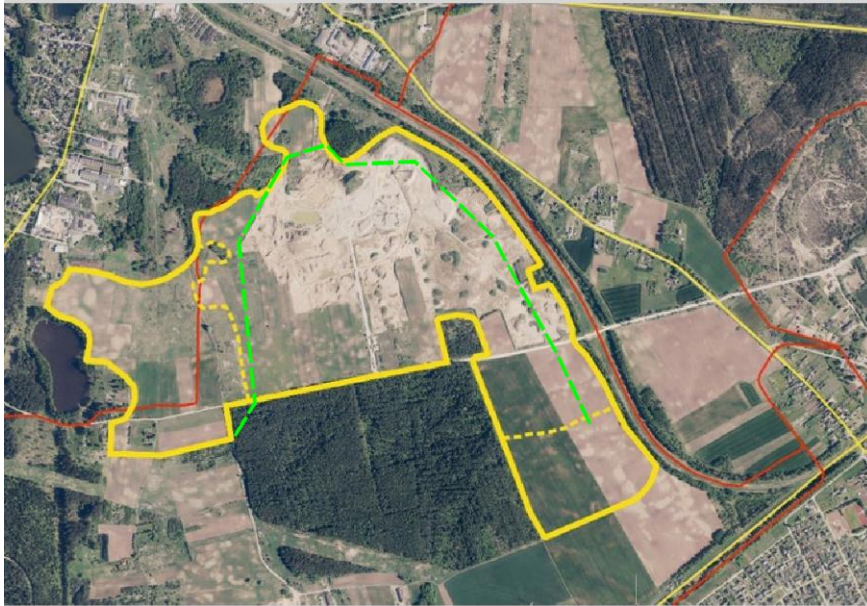
- Trakų istorinio nacionalinio parko teritorijoje esantis gamtinis - kultūrinis kraštovaizdis nacionaliniame kontekste laikomas kaip ypač raiškus - išskirtinės vertės. Tačiau, žvelgiant detaliau, TINP ir gretimų jam apylinkių kraštovaizdį skirstant į morfologiškai smulkesnes dalis, tampa akivaizdu, kad skirtingos dalys kraštovaizdžio vaizdingumo požiūriu yra nevienodos vertės. Pagal „Trakų istorinio nacionalinio parko kraštovaizdžio struktūros aprašą“, rengėjas VĮ Valstybės žemės fondas Kraštotvarkos ir teritorijų planavimo skyrius (plačiau žiūrėti Esamos būklės analizėje) šiaurinė ir šiaurės vakarinė dalis – tai ežeruotas kraštovaizdis, o likusi planuojamos teritorijos dalis – tai žemyninių lygumų karjerinės gavybos kompleksų kraštovaizdis.
- Nustatyta Miškinų karjero teritorijos vizualinio baseino riba (rengėjas R. Skorupskas 4.1. pav.):



4.1. pav. Miškinų karjero teritorijos vizualinio baseino riba (stora geltona linija) sąlygota vizualinius ryšius nutraukiančios sumedėjusios augalijos, ir reljefo (stora geltona punktyrinė linija, raudona linija TINP riba).

- Taikomi urbanistinio audinio formavimo principai, leidžiantys maksimaliai atsitraukti užstatymą nuo TINP ribos, maskuoti užstatymą, skaidant jį atskiromis kvartalinėmis grupėmis su želdynų tarpais tarp jų bei projektuojant mažiausio užstatymo intensyvumo ir aukščio pastatus, esančius arčiausiai TINP ribos.

Vertinama ir ta aplinkybė, kad ne visa planuojama teritorija ribojasi su Trakų istorinio nacionalinio parko teritorija. Todėl reguliuojamos apsaugos neurbanizuojama teritorija nuo TINP ribos yra skirtingo pločio nuo 80-100 m iki 100-190 m. **Ši teritorija prioritetiškai priskiriama miškų ir miškingų teritorijų naudojimo tipui, dalis teritorijos paliekama esama žemės ūkio.**



4.2 pav. Planuojamos teritorijos reguliuojamos apsaugos neurbanizuojamos teritorijos riba (žalia punktyrinė linija linija).

Teritorijos plėtros alternatyvos:

Pirmoji alternatyva

Pirmojoje alternatyvoje orientuojamasi į maksimalią leisytiną urbanizuojamų teritorijų plėtrą, siekiant maksimaliai įgyvendinti leistinus užstatymo reglamentus.

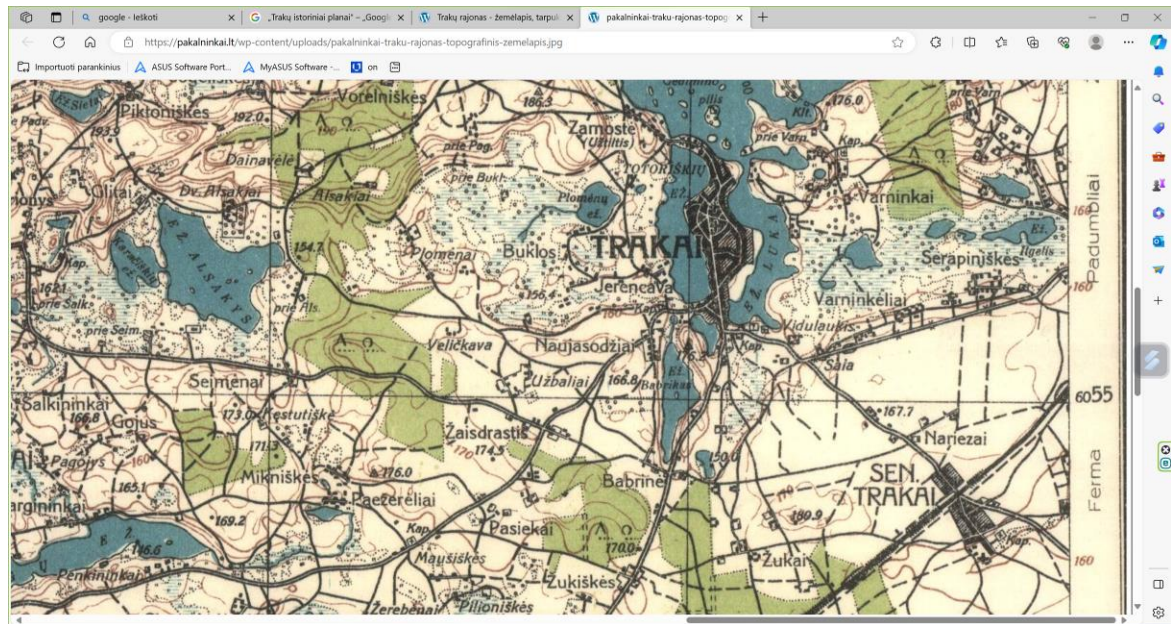
Antroji alternatyva

Antrojoje alternatyvoje, įvertinus teritorijoje numatomos veiklos mastus, socialinį ekonominį gyvybingumą, infrastruktūros išvystymo galimybes, siekiama reglamentuoto kompaktiško užstatymo ir gamtinės aplinkos balanso. Kuriama erdvinė kompozicinė visuma, integraliai atliepanti gamtinį ir urbanistinį kontekstą. Siekiant optimalios planuojamos teritorijos urbanistinės struktūros, socialinės ir inžinerinės infrastruktūros, naujos plėtros teritorijos numatomos įsisavinti kompleksiskai, suplanuojant plotus gyvenamajai, administracinei, paslaugų ir socialinės infrastruktūros teritorijai, inžinerinės infrastruktūros koridoriams, išskiriant teritorijas bendrojo naudojimo erdvėms ir želdynams. Siekiama gamtinės ir urbanistinės darnos bei šiuolaikinio žmogaus gyvenimo joje aukščiausios kokybės. Planuojamoje teritorijoje numatomas rekreacinių teritorijų potencialo didinimas, vystant naują rekreacinę infrastruktūrą. Numatomas neurbanizuojamų miškų ir miškingų teritorijų plėtojimas.

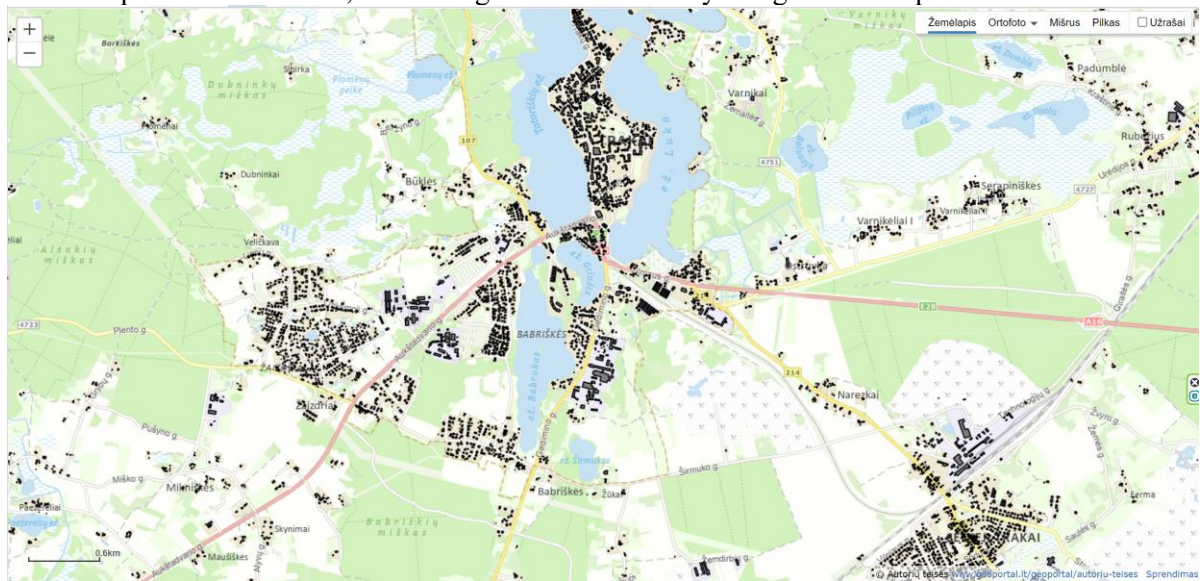
4.1. PLANUOJAMOS TERITORIJOS VYSTYMAS

4.1.1. TERITORIJOS ERDVINĖS STRUKTŪROS ARCHITEKTŪRINIS FORMAVIMAS. URBANIZUOTOS UŽSTATYTOS IR UŽSTATOMOS TERITORIJOS

Siekiant planuojamos teritorijos urbanizuotų ir neurbanizuotų teritorijų išdėstymo kontekstualumo, numatant jų formavimo principus, buvo išnagrinėtos svarbiausios urbanizuotos teritorijos Trakų miesto ir Trakų istorinio nacionalinio parko ribose bei Trakų miesto priemiestinėje zonoje. Trakų Istoriniame žemėlapyje (Tarpukario Lietuva, žiūrėti žemiau) galime matyti anksčiau minėtas istorines Trakų priemiestines gyvenvietes: Babrinė, Varnikai, Varnikėliai, Serapiniškės, Žaizdrastis, Nariežai. Tačiau jų dydis ir galima įtaka Trakų miesto istorinei aplinkai yra akivaizdžiai menkesnė.



Galima teigti, kad vėlesnio laikotarpio ir pastarųjų metų urbanizacijos procesai vyko pakankamai aktyviai ir ne visada kompleksiskai. Naujai užstatytos teritorijos - tai monofunkciniai vienbučių gyvenamųjų namų kvartalai, neturintys reikiamos pakankamai išvystytos socialinės ir kitos infrastruktūros. Teigiamas šių urbanizuotų teritorijų formavimo principas - tai jų grupavimas į tam tikrus vienetus su dideliais laisvų teritorijų ir želdynų ar vandens telkinių tarpais tarp jų. Stambiausi dariniai - tai Babriškės, Žaidžiai, mažesni - Pakrantės gatvės kvartalas, Gedimino gatvės kvartalas prie Babruko ežero, Žemaitės g. kvartalas ir Šaudyklos g. kvartalas prie Lukos ežero.



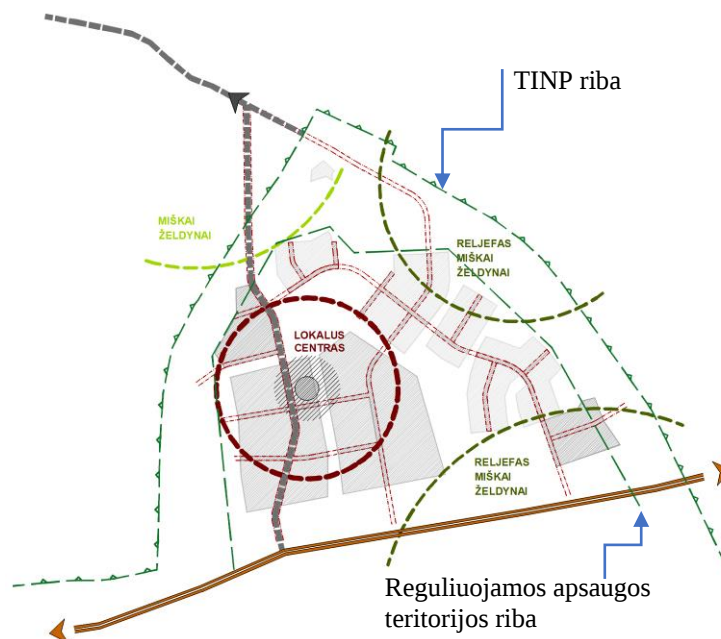
4.3. pav. Trakų miesto užstatymo aplinka - iškarpa iš pastatų išsidėstymo žemėlapis (šaltinis geoportal.lt)

Trečia urbanizuotų teritorijų grupė - tai dispersiškos namų grupės Varnikuose, Varnikėliuose, Serapiniškėse, Ostruvkoje, Narezkuose. Savo dydžiu išsiskiria Žaidžiai, kurie savo plotu tampa tam tikru konkurentu Trakų miesto urbanizuotoms istorinėms teritorijoms. Kitos urbanizuotos grupės pakankamai organiškai įsijungia į bendrą Trakų miesto ir priemiesčio audinį. Naujai planuojamas užstatymas Miškinų karjero teritorijoje savo dydžiu priskirtinas vidutiniam urbanistiniam Trakų priemiesčio dariniui, o savo užstatymo principais analogiškas dispersiškoms namų grupėms, analogiškoms kaip Varnikuose, Varnikėliuose, Serapiniškėse, Ostruvkoje, Narezkuose.

Planuojamos teritorijos erdvinės struktūros modelis formuojamas įvertinus šias ir konkrečias vietos sąlygas ir ypatumus, Trakų INP gretimybę. Atsižvelgiant į tai, visų pirma išskiriamos

neurbanizuojamos žaliosios miškų ir želdynų zonos, vizualiai izoliuojančios planuojamos teritorijos urbanizuotas užstatomas teritorijas. Taip maksimaliai eliminuojamas poveikis (vizualinis) artimesnėje ir tolimesnėje aplinkoje esančioms TINP gamtos ir kultūros paveldo vertybėms bei Trakų ežerui.

Urbanizuotos teritorijos išdėstomos vystant pagrindinių ryšių – jungčių su Trakų miestu ir Trakų miesto aplinkkelio sistemą. Pagrindinės mišrios aptarnavimo, paslaugų, darbo vietų teritorijos lokalizuojamos prie pagrindinės jungties formuojant „lokalų centrą“. Kitos užstatomos, rekreacinės, gyvenamosios teritorijos planuojamos atskiromis grupėmis, kurias skaido neužstatomos žaliosios bendro naudojimo teritorijos ir į vieną visumą apjungia rišlus susisiekimo ryšių tinklas.



4.4. pav. Planuojamos teritorijos erdvinės struktūros modelis.

Urbanistinė struktūra – gyvenamųjų vietovių struktūrinių elementų (t.t. užstatytų teritorijų) išdėstymo ir funkcionavimo ypatumų visuma.

Darna vystymosi principas reikalauja reguliuoti urbanizacijos procesą nedarant žalos aplinkai. Nevaldoma urbanizacija gali turėti neigiamos įtakos ir negrįžtamų pasekmių aplinkai, visų pirma gamtinei ir kultūrinei.

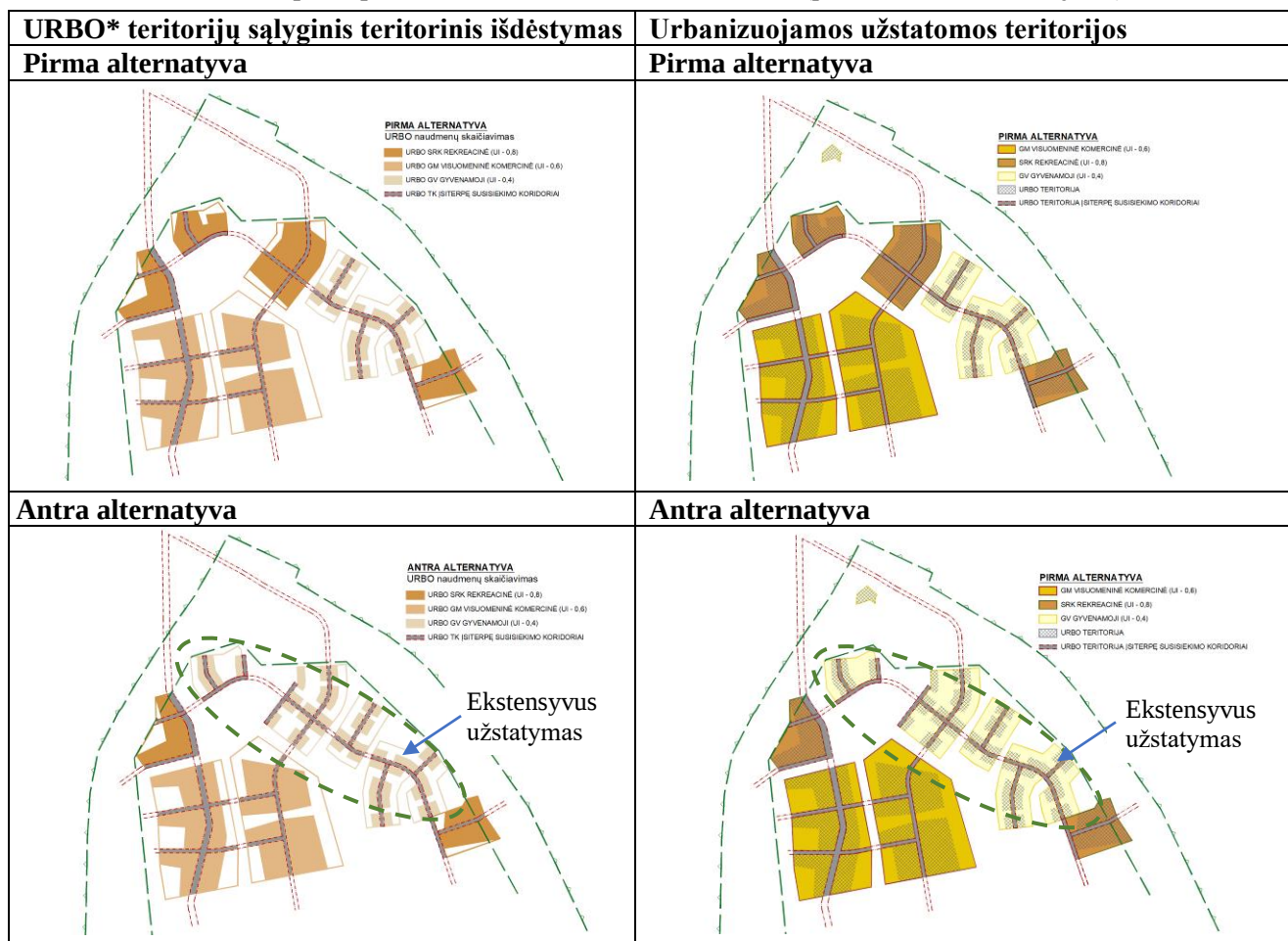
Planuojamos teritorijos užstatymo erdvinę struktūrą siekiama vystyti sudarant palankiausias gyvenimo ir poilsio sąlygas, optimalų balansą tarp urbanizuotų bei urbanizuojamų teritorijų ir neurbanizuojamų teritorijų, saugant vertingą kraštovaizdį.

Pagrindiniai planuojamos teritorijos erdvinės struktūros vystymo elementai yra:

- komercinių, rekreacinių objektų kūrimas ir plėtra;
- gyvenamųjų teritorijų, viešųjų erdvių ir želdynų teritorijų plėtra;
- urbanistinių jungčių - teritorijos gatvių tinklo formavimas, ryšių funkcionavimo užtikrinimas;
- užstatymo struktūrizavimas;
- gamtinio karkaso elementų saugojimas;
- planuojamos teritorijos suderinamumas su aplinkinėmis teritorijomis.

Planuojamo urbanistinio modelio pagrindiniai formantai yra foninis užstatymo aukštis, užstatymo tankis ir intensyvumas, užstatymo (kvartalų) morfologija, vizualinių kanalų tinklas ir jo išraiškos priemonės. Planuojamoje teritorijoje numatoma mažo užstatymo intensyvumo mažaukščių 1-3 aukštų pastatų statyba. Šiek tiek didesnio intensyvumo numatomos rekreacinio prioriteto teritorijos. Numatomas laisvo planavimo ar atskirose dalyse ir perimetrą formuojantis užstatymas. Kuriama rišli patrauklių ir saugių viešųjų erdvių, bendro naudojimo teritorijų sistema, jungianti skirtingas planuojamos teritorijos dalis.

Pateikiamos principinės urbanistinės struktūros schemas (pirma ir antra alternatyvos):



4.5. pav. Planuojamos teritorijos urbanistinė struktūra (Pirma ir Antra alternatyva).

* URBO (Trakų rajono savivaldybės bendrojo plano keitimo sąvoka) naudmuo - sutrumpintas kraštovaizdžio bendrąją struktūrą reprezentuojantis žemės naudmenų tipas - užstatytos teritorijos (URBO). Esamų ar planuojamų užstatytų teritorijų URBO naudmuo tai statinių, kiemų, aikštelių užimta žemė, kita tiesioginiam statinių eksploatavimui naudojama žemė, įsiterpusi kelių, gatvių, privažiavimų žemė. Formuojamų užstatomų teritorijų (URBO) naudmuo, tai sklypo ploto dalis, lygi bendrajame plane nustatytam sklypo užstatymo intensyvumo rodikliui.

Pirmoje alternatyvoje numatant daugiau vidutinio užstatymo intensyvumo teritorijų leistini rodikliai išnaudojami beveik maksimaliai.

Antroje alternatyvoje maksimaliai leistinų užstatymo rodiklių nesiekama, siekiama subalansuotos plėtros. Šioje alternatyvoje taikomas užstatymo formavimo principas, kai urbanizuojamose teritorijose, esančiose arčiausiai TINP vertingo kraštovaizdžio teritorijų, numatomas ekstensyviausias naudojimo pobūdis.

4.1.2. EKOSISTEMA – GAMTINIS KARKASAS, MIŠKAI IR ŽELDYNAI, ŽEMĖS GELMIŲ IŠTEKLIAI. VIEŠŲJŲ ERDVIŲ BEI NEUŽSTATOMŲ TERITORIJŲ IŠDĖSTYMAS

Pagal Trakų rajono savivaldybės bendrąjį planą planuojama teritorija yra gamtinio karkaso teritorija, beveik visa patenka į regioninės svarbos geoekologinės takosyros (T3) ir nedidelę planuojamos teritorijos pietrytinę dalis – į vietinės svarbos vidinio stabilizavimo (S3) arealus. T3 ir S3 – tai gamtinio karkaso teritorijų kraštovaizdžio formavimo tipas – grąžinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai.

Planuojama teritorija ir jį supančios aplinkinės teritorijos patenka į regioninės svarbos gamtinio karkaso (GK) struktūroms priskiriamus plotus. Konkretizuojant pagal GK dalis, planuojama teritorija yra regioninės svarbos geoekologinėje takoskyroje, kuri šiauriau ribojasi su analogiškos struktūros tarptautinės svarbos dariniu. Remiantis Trakų rajono savivaldybės bendrojo plano keitimo sprendiniais, vertinant numatomos tvarkyti teritorijos geoekologinį potencialą, akivaizdu, kad teritorijoje vyrauja agrariniai naudmenys (pievos ir ariamos žemės) traktuojami kaip silpno arba pažeisto geoekologinio potencialo, o įvertinus karjero eksploatacijos faktą (į kurį nebuvo atsižvelgta rengiant rajono savivaldybės bendrojo plano keitimo sprendinius) – vertinamo arealo dalyje kur vykdoma karjero eksploatacija, **arealo GK geoekologinį potencialą galima vertinti kaip stipriai pažeistą – degraduotą.**

Planuojant teritorijos užstatymą, sukūrus numatomų vidinių ir perimetrinių (buferinių) želdynų sistemą (grąžinant ir gausinant kraštovaizdžio natūraliuosius elementus), numatoma, kad tvarkomos teritorijos dalies geoekologinis potencialas padidės nuo stipriai pažeisto (degraduoto) iki silpno, kuomet teritorinėje struktūroje greta natūralių ar santykinai natūralių naudmenų (miškas, medžių grupės, vandens telkinys, pelkė, pieva) atsiranda nedidelė procentinė dalis fragmentuotai išsidėsčiusių teritorijų padengtų technogenine danga (pastatai, keliai ir pan.).

Žemės naudojimo zonų dalys, patenkančios į gamtinį karkasą vystomos papildomai atsižvelgiant į Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus žemės naudojimui. Gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų sklypo ploto.

Numatoma, kad ne tik gausinant kraštovaizdžio natūralumą atkuriančius elementus, bet ir kuriant žmonių poilsui pritaiktą infrastruktūrą bendro naudojimo, želdynų teritorijos bus jungiamos į vientisą rekreacinės paskirties želdynų sistemą kartu su miškų teritorijomis.

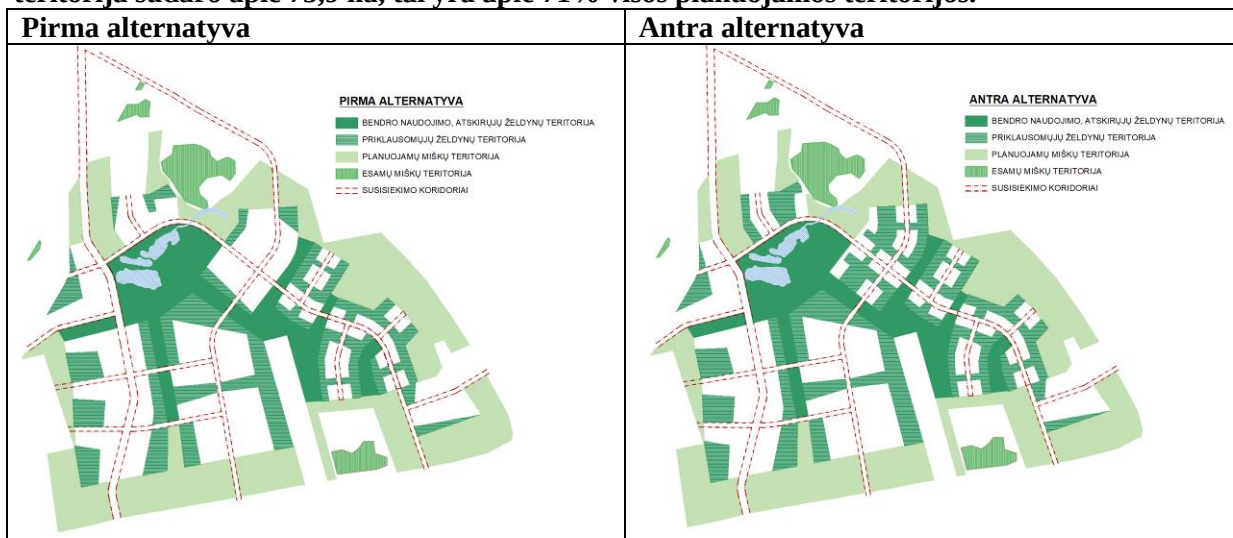
Ir pirmos alternatyvos ir antros alternatyvos variantuose žemės ūkio, miškų ūkio ir bendro naudojimo, želdynų teritorijos užima tą patį teritorijos plotą:

- Žemės ūkio ir specializuotų ūkių bei rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija 21,3 ha, tai yra 20% visos planuojamos teritorijos.
- Miškai ir miškinga teritorija 27,0 ha, tai yra 25% visos planuojamos teritorijos.
- Bendro naudojimo, želdynų teritorija sudaro 10,6 ha ir tai yra 10% visos planuojamos teritorijos.

Dalį planuojamos teritorijos ploto užima neužstatoma inžinerinės infrastruktūros koridorių teritorija – 14,7 ha, tai yra 13% visos planuojamos teritorijos.

34,4 ha planuojamos teritorijos numatoma skirti urbanizuojamų užstatomų teritorijų sklypams, kuriuose numatoma, kad priklausomieji želdynai sudarytų 50% planuojamų urbanizuojamų užstatomų sklypų teritorijos. Tai sudarytų apie 17 ha ploto, 16% visos planuojamos teritorijos.

Bendrai numatoma, kad žemės ūkio, miškų, želdynų (atskirųjų ir priklausomųjų) teritorija sudaro apie 75,9 ha, tai yra apie 71% visos planuojamos teritorijos.



4.6. pav. Planuojamos teritorijos ekosistema (Pirma ir Antra alternatyva).

Neužstatomoje teritorijų dalyje formuojamos besijungiančios gamtinio karkaso struktūros, kurias sudaro priklausomieji želdynai, vandens telkiniai ir jų dalys, miškų ūkio paskirties žemės sklypai (žemės ūkio paskirties sklype buvusios miško naudmenos), kitos paskirties žemės sklypuose esantys atskirieji (rekreaciniai, apsauginiai, ekologiniai) želdynai. Želdynai formuojami apie 10,6 ha teritorijoje, kas sudaro 10 procentų planuojamos teritorijos. Kiti žali plotai ir miškai koncentruojami šiaurinėje ir rytinėje teritorijos dalyje, kuriant reguliuojamos apsaugos zoną nuo TINP ribos bei pietinėje dalyje nuo Trakų pietinio aplinkelio. Naujai kuriama gamtinio karkaso kraštovaizdžio formavimo struktūra formuoja nepertraukiamas žaliasias jungtis, kurios sujungia naujai kuriamus ir esamus želdynus su viso miesto žaliaisiais plotais.

Urbanizuotos užstatomos teritorijos formuojamos ne daugiau kaip 30 žemės sklypų, žemės sklypų plotas turi būti ne mažesnis kaip 0,25 ha. Žemės sklypų grupės tarpusavyje atskiriamos bendro naudojimo ar atskirųjų želdinių sklypais.

Planuojamoje teritorijoje miškai yra išsidėstę miškų ūkio paskirties, žemės ūkio paskirties žemės sklypų teritorijose, laisvoje valstybinėje žemėje, kurioje nesuformuoti sklypai. Didžiausias miško masyvas yra šiaurinėje planuojamos teritorijos dalyje.

Planuojamoje teritorijoje yra Miškinių smėlio ir žvyro naudingųjų iškasenų telkinys (identifikacijos Nr. 846), kuris naudojamas pagal patvirtintą žemės gelmių naudojimo specialųjį planą. Šiuo metu parengtas ir patvirtintas Trakų rajono Miškinių telkinio smėlio ir žvyro išteklių dalies žemės gelmių naudojimo plano keitimas (TPD Nr. S-VT-79-22-594), pradėtas rengti Trakų r. Miškinių telkinio smėlio ir žvyro išteklių dalies žemės gelmių naudojimo plano keitimas (TPD Nr. S-VT-79-23-858).

4.1.3. REKREACIJOS VYSTYMAS

Planuojamos teritorijos rekreacinį potencialą sudaro esami rekreaciniai ištekliai, palanki geografinė situacija. Planuojamoje teritorijoje numatoma rekreacijos ir turizmo aptarnavimo infrastruktūros objektų plėtra. Atskirose rekreacinės komercinės veiklos teritorijose numatoma galimybė statyti ilgalaikio poilsio pastatus.

4.1.4. SOCIALINĖS INFRASTRUKTŪROS VYSTYMO PRINCIPAI

Demografinių ir socialinių rodiklių teigiami pokyčiai tikėtini tik gerėjant ekonominei aplinkai, augant darbo vietų pasiūlai bei gerėjant gyvenamosios aplinkos kokybei. Numatant gyvenamųjų teritorijų plėtrą, kuriant vietos bendruomenę, yra labai svarbi socialinė kultūrinė paslaugų infrastruktūra. Paslaugų infrastruktūra apima švietimo, socialines, kultūros administracines įstaigas, prekybos, apgyvendinimo, laisvalaikio, maitinimo ir kitas paslaugas teikiamas planuojamoje teritorijoje. Paslaugų infrastruktūra pritaikoma ne tik planuojamos teritorijos ir aplinkinių teritorijų gyventojams, bet ir iš toliau atvykstančių lankytojų bei turistų spektrui.

Planuojamoje teritorijoje švietimo objektų ir reikiamų jiems teritorijų poreikis turi būti numatomas įvertinant ir gretimybes, nedidelį atstumą iki sostinės. Numatoma, kad esant poreikiui, privačios ugdymo įstaigos gali būti steigiamos visose užstatomose teritorijose įvertinus sanitarinius, higieninius reikalavimus ir teritorijos ploto normas.

4.1.5. SUSISIEKIMO SISTEMA

Planuojama teritorijoje yra palankioje vietoje su Trakų miestu susisiekti dviračiu, viešuoju transportu ir automobiliu. Atstumai iki Trakų mieste teikiamų kasdinių paslaugų yra kiek per dideli kelionėms pėsčiomis, todėl planuojamoje teritorijoje siūlomos komercinės ir visuomeninės paskirties teritorijos.

Planuojamos teritorijos susisiekimo sistemos koncepcija planuojama naujo vidinio D kategorijos gatvių tinklo formavimu. Šių gatvių ir bevariklio transporto/pėsčiųjų jungtis planuojama integruoti į esamą susisiekimo infrastruktūrą planuojamos teritorijos gretimybėje – į Širmuko ir Gedimino gatves, esančias Trakų mieste. Dėl planuojamo Trakų miesto aplinkkelio įrengimo ir

esamos geležinkelio linijos, gatvių jungtys su Trakų miestu planuojamos į vakarus ir šiaurę nuo planuojamos teritorijos. Planuojamoje teritorijoje numatomas tik pagalbinių (D kat.) gatvių tinklas, kuriame būtina užtikrinti visų eismo dalyvių, ypač pėsčiųjų ir dviratininkų saugų judėjimą. Dalyje planuojamo gatvių tinklo numatoma galimybė judėti viešajam transportui, todėl vienai gatvei numatomas 20 m pločio inžinerinės infrastruktūros koridorius, likusioms vidinėms gatvėms numatomi 12 m pločio inžinerinės infrastruktūros koridoriai.

Trakų miesto aplinkkelio specialiojo plano sprendiniais suplanuota aplinkkelio trasa perims dalį šiuo metu pro Trakų miestą važiuojančio tranzitinio srauto. Triukšmo ir taršos poveikiui pietinėje pusėje planuojama želdynų teritorija, taip pat pietinėje planuojamos teritorijos dalyje planuojamos komercinės ir visuomeninės paskirties teritorijos, gyvenamąsias teritorijas atskiriant nuo aplinkkelio. Siūlomas gatvių tinklas ir įgyvendinti aplinkkelio sprendiniai užtikrins patogų susisiekimą automobiliu su Trakų miestu bei Vilniumi.

Esama geležinkelio linija užtikrina planuojamos teritorijos susisiekimą su Vilniumi. Patogiam susisiekimui traukiniu, iki Trakų geležinkelio stoties numatyta bevariklio transporto ir pėsčiųjų infrastruktūros jungtis šiaurinėje planuojamos teritorijos dalyje.

4.1.6. INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS VYSTYMO PRINCIPAI

Planuojamoje teritorijoje inžinerinė infrastruktūra nėra išvystyta, tad reikalinga infrastruktūra sprendiniuose turės būti suplanuojama taip, kad atitiktų teritorijos gyventojų bei lankytojų poreikius. Inžinerinių tinklų įrengimas turėtų būti suplanuojamas inžinerinių koridorių ribose.

Vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas. Nors Planuojama teritorija pagal Specialiojo plano sprendinius patenka į viešojo vandens tiekimo teritorijas, kuriose numatomas decentralizuotas (individualus) vandens tiekimas, visgi prielaidos Planuojamoje teritorijoje vandens tiekimą ir nuotekų tvarkymą vykdyti centralizuotai yra labai stiprios ir šis vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo būdas vertinamas kaip priimtinausias dėl šių priežasčių:

1. Planuojamos teritorijos šiaurės rytų dalyje jau yra esami vandens tiekimo ir nuotekų surinkimo tinklai, todėl centralizuotos sistemos Planuojamai teritorijai yra prieinamos ir pasiekiamos;

2. šalia esančioms jautrioms gamtinėms teritorijoms šis geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo būdas būtų draugiškiausias ir aplinkos apsaugos prasme saugiausias.

Todėl, vertinant tai, jog planuojamoje teritorijoje yra numatomos ne tik gyvenamoji, bet ir komercinės bei visuomeninės teritorijos, koncepcijoje yra siūloma, užtikrinant geriamojo vandens tiekimą bei nuotekų tvarkymą Planuojamoje teritorijoje, prioritetą teikti Planuojamos teritorijos prijungimui prie centralizuotų vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo sistemų (prijungimui prie šiaurės rytų dalyje esančių esamų geriamojo vandens tiekimo bei nuotekų surinkimo tinklų).

Paviršinio vandens tvarkymą, be įprastų paviršinio vandens (lietaus) surinkimo priemonių, taip pat siūloma organizuoti pasitelkiant:

1. tvarias paviršinio vandens sistemas, kurias sudaro lietaus vandens surinkimo, nukreipimo ir natūralaus valymo sistemos (įvairūs biolatakai, lietaus sodai, dirbtinės pelkės ir pan.), panaudojant gamtines priemones (augalus, dirvožemį, architektūrinę teritorijos išvystymo koncepciją papildančius dirbtinius vandens kanalus lietaus vandens surinkimui ir gerdinimui į gruntą ir pan.);

2. žaliosios infrastruktūros elementus, t. y. ne tik želdynų ir miškų kiekių optimizavimas, tačiau ir kt. priemonių taikymas, pvz. įrengiant žaliuosius stogus, fasadus, kiek įmanoma labiau sumažinant nelaidžių kietųjų dangų paviršiaus plotus, kurie mažintų paviršinių nuotekų susidarymą Planuojamoje teritorijoje.

Elektros tiekimas. Planuojamos teritorijos aprūpinimui elektros energija siūloma jungtis prie esamų tinklų, formuojant inžinerinius komunikacinius koridorius iki kiekvieno sklypo ribos, taip

pat įrengiant atsinaujinančių išteklių energijos gamybos įrenginius ir dalį energijos gaminant iš atsinaujinančių neišskastinių išteklių: saulės energijos, geoterminių ir kt. galimų išteklių.

Šiluma ir dujų tiekimas. Planuojamos teritorijos aprūpinimui šiluma ir dujomis siūloma įgyvendinti Trakų rajono bendrojo plano nuostatas – dujofikuoti planuojamą teritoriją jungiantis nuo esamų tinklų Trakų mieste ir šildymui naudoti dujas. Skatinami ekologiškai aprūpinamos teritorijos atžvilgiu šildymo būdai (elektra, geoterminė energija, saulės energija ir kiti atsinaujinantys energijos šaltiniai, išskyrus kietąjį biokurą).

4.1.7. PLANUOJAMOS TERITORIJOS PLĖTROS BŪDAI

Koncepcijoje, formuojamai teritorijos erdvinei struktūrai bei planuojamiems funkciniam prioritetams plėtoti ir realizuoti, numatomas pagrindinis urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų plėtos būdas (vystymo režimas). Taikant šį būdą siekiama optimaliai racionalaus teritorijų tvarkymo.

Pagrindinis teritorijų plėtos kryptų vystymo režimas:

- nauja plėtra (naujų teritorijų įsisavinimas).

Nauja plėtra – neužstatytų teritorijų urbanizavimas, naujų teritorijų įsisavinimas, keičiant žemės paskirtį į kitą paskirtį ar tikslinant esamos kitos paskirties žemės naudojimo būdus, leidžiančius plėtoti planuojamą teritoriją. Šiuo būdu teritorijos plėtojamos kompleksiskai, įvertinus socialinius, paslaugų, poilsio, inžinerinės infrastruktūros poreikius. Nauja plėtra – tai šiuo metu neužstatytų teritorijų urbanizavimas, užtikrinant efektyvią ir racionalią eismo organizavimo sistemą, besijungiančią su esamomis ir naujai planuojamomis gatvėmis ir užtikrinančią eismo nepertraukiamumą bei garantuojančią patogų susisiekimą. Siekti, kad projektuojamose teritorijose gatvių parametrai atitiktų nustatytus gatvės reikalavimus, inžineriniuose infrastruktūros koridoriuose būtų numatyta galimybė įrengti šaligatvius pėstiesiems, įrengti griovius paviršinių vandens nuotekų surinkimui ir nuvedimui organizuoti, numatyti perspektyvą centralizuotų inžinerinių tinklų paklojimui už važiuojamosios dalies ribų. Plėtoti dviračių takų tinklą bei numatyti gatvių ruožų apsodinimą medžiais (ypač gamtinio karkaso teritorijose).

5. TERITORIJOS FUNKCINIS NAUDOJIMAS, URBANIZUOTŲ IR URBANIZUOJAMŲ TERITORIJŲ TVARKYMO REŽIMAI (PIRMA IR ANTRA ALTERNATYVA)

5.1. TERITORIJOS FUNKCINIS NAUDOJIMAS

Įvertinus teritorijos esamos būklės žemės naudojimą, rengiamo vietovės lygmens BP teritorijos vystymo koncepcijos tikslus ir uždavinius, Trakų rajono savivaldybės bendrojo plano keitimo sprendinius, o taip pat galiojančių kitų teritorijų planavimo dokumentų sprendinius, formuojama planuojamos teritorijos funkcinė struktūra. Teritorijos plėtos koncepcijoje taikomas funkcinio zonavimo metodas, kai planuojama teritorija dalinama preliminaras funkcinės zonas, numatant teritorijos naudojimo tipus jose.

Funkcinė struktūra – tai pagrindinių planuojamos teritorijos dalių naudojimo tipų ir struktūrinių gatvių tinklo teritorinio išsidėstymo pobūdis ir tarpusavio ryšiai.

Įvertinus esamus teritorijos užstatymo ypatumus bei kitus struktūrinius elementus, planuojamos teritorijos plėtos koncepcijos bendruosiuose sprendiniuose išskiriamos pagrindinės plėtos kryptys:

- **urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos**, apimančios kompaktiškai pastatais numatomas užstatyti teritorijas su inžinerinių komunikacijų koridoriais ir neužstatytais bendrai naudoti pritaikytais želdynais, viešosiomis erdvėmis;
- **neurbanizuojamos teritorijos**, kurioms priskirtinos miškai ir miškingos teritorijos, vandenys, žemės ūkio veiklai naudojamos teritorijos ir kitos kompaktiškai neužstatytos ar neužstatomos teritorijos.

Bendrųjų sprendinių stadijoje nustatomi šie planuojamos teritorijos naudojimo tipai ir žymėjimo indeksai:

Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos:

1. Mišri gyvenamoji teritorija (GM);
2. Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);
3. Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ);
4. Inžinerinės infrastruktūros koridoriai (TK).

Neurbanizuojamos teritorijos:

5. Miškai ir miškinga teritorija (MI);
6. Rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija (ZR);
7. Specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija (ZU).

Urbanizuotų ir urbanizuojamų užstatomų teritorijų:

Mišri gyvenamoji teritorija (GM, kitos paskirties žemė, naudojimo būdai - komercinės paskirties objektų teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, rekreacinės teritorijos). Teritorija, skirta gyvenamosios paskirties pastatams ir prekybos, paslaugų, maitinimo, viešbučių, kultūros, mokslo, sporto, poilsio ir administracinės paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai, taip pat rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis;

Vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV, kitos paskirties žemė, naudojimo būdai - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos) – tai mažo užstatymo intensyvumo ir ekstensyvaus užstatymo teritorija, skirta vieno ir dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatų kvartalams su šios teritorijos gyventojų aptarnavimui reikalinga infrastruktūra, rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais.

Urbanizuotų ir urbanizuojamų neužstatomų teritorijų:

Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ, kitos paskirties žemė, naudojimo būdai - bendrojo naudojimo teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, rekreacinės teritorijos) – tai gamtinių kraštovaizdžio struktūros elementų dominuojamos urbanizuotų teritorijų neužstatytos viešosios erdvės – skverai, parkai ir kitos gamtinės teritorijos skirtos rekreacijai, lankymui ir pažinimui, gamtinio karkaso elementų apsaugai. Šiose teritorijose naujas užstatymas nenumatomas, išskyrus rekreacinius objektus bei statinius, reikalingus žaliųjų plotų infrastruktūrai ir aptarnavimui;

Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK, kitos paskirties žemė, naudojimo būdai - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos) – tai linijinė neužstatyta teritorija skirta susisiekimo komunikacijoms ir inžineriniams tinklams.

Naudingųjų iškasenų teritorija (papildomai, NI, kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - naudingųjų iškasenų teritorijos) – tai neužstatyta neeksploatuota aprobuoto naudingųjų iškasenų telkinio teritorija, skirta naudingosioms iškasenoms eksploatuoti.

Neurbanizuojamų teritorijų naudojimo tipai:

Miškai ir miškinga teritorija (MI, miškų ūkio paskirties žemė). Ekosistemų apsaugai ir stabilizacijai, reljefo, vandens, visų gamtinių vertybių apsaugai ir gyventojų poilsui skirtų miškų teritorijos;

Žemės ūkio ir specializuotų ūkių teritorija (ZU, žemės ūkio paskirties žemė). Teritorija, kurioje dominuoja neužstatoma žemės ūkio paskirties žemė su pavieniais žemės ūkio ar alternatyviajai veiklai reikalingais statiniais ir pavienėmis ūkininkų sodybomis;

Rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija (ZR, žemės ūkio paskirties žemė). Teritorija skirta kaimo turizmo veiklai.

Rengiant vietovės lygmens BP, detalizuojant savivaldybės lygmens BP sprendinius, urbanistinio prioriteto 97 kraštovaizdžio tvarkymo zonos plotas paskirstomas planuojamoje teritorijoje nustatant naudojimo tipus, nurodant žemės naudojimo paskirtis, galimus žemės naudojimo būdus, galimas statinių ar jų grupių paskirtis bei kitus reglamentus.

Pagal pasirinktą teritorijos erdvinės struktūros koncepciją nustačius teritorijos naudojimo tipus, ir Pirmoje ir Antroje alternatyvose skaičiuojami Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniuose nustatyti galimi planuojamos 97 kraštovaizdžio tvarkymo zonos žemėnaudos struktūros pokyčiai (+%) nuo zonos ploto:

Miškų teritorijų (MŪ) naudmuo (pagal Trakų r. sav. BP keitimo sprendinius galimas 25% nuo kraštovaizdžio zonos ploto – 27 ha). Pagal suplanuotą teritorijos funkcinę erdvinę struktūrą suskaičiuotas MŪ naudmens pokytis neviršija nustatyto Trakų rajono savivaldybės bendrojo plano keitimo sprendiniuose ir užima 27,0000 ha teritoriją.

Agrarinių teritorijų (ŽŪ) naudmuo (galimas 52,8% nuo kraštovaizdžio zonos ploto – 57 ha). Pagal suplanuotą teritorijos funkcinę erdvinę struktūrą suskaičiuotas ŽŪ naudmens pokytis neviršija nustatyto Trakų rajono savivaldybės bendrojo plano keitimo sprendiniuose ir užima apie 21,0000 ha teritoriją.

Užstatomų teritorijų (URBO) naudmuo (galimas 25% nuo kraštovaizdžio zonos ploto – 27 ha). Pagal suplanuotą teritorijos funkcinę erdvinę struktūrą suskaičiuotas URBO naudmens pokytis neviršija nustatyto Trakų rajono savivaldybės bendrojo plano keitimo sprendiniuose.

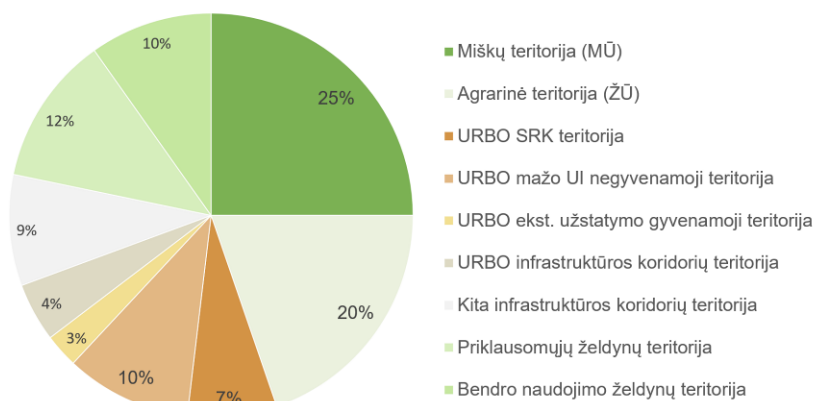
PIRMA ALTERNATYVA.

Užstatomų teritorijų (URBO) naudmuo (galimas 25% nuo kraštovaizdžio zonos ploto – 27 ha).

Eil. Nr.	Teritorijos naudojimo tipas	Teritorijos sklypų plotas, ha	Užstatymo intensyvumas (UI)	URBO naudmens plotas (sklypų plotas, ha x UI)
1.	URBO vidutinio UI rekreacinė (SRK) teritorija	9,6743	0,8	7,7394
2.	URBO mažo UI negyvenamoji teritorija	18,1347	0,6	10,8808
3.	URBO ekstensyvaus užstatymo (vienbučių ir dvibučių pastatų) gyvenamoji teritorija	6,6196	0,4	2,6478
4.	URBO žemės ūkio ir specializuotų ūkių teritorija ZU (esama)	-	-	0,2340
5.	URBO inžinerinės infrastruktūros koridorius	-	-	5,0786
VISO URBO:				26,5806 ha

Pagal suplanuotą teritorijos funkcinę erdvinę struktūrą suskaičiuotas URBO naudmens pokytis neviršija nustatyto Trakų rajono savivaldybės bendrojo plano keitimo sprendiniuose, tačiau tolimesnei perspektyvinei plėtrai ZU teritorijose lieka labai nedidelės galimybės.

Planuojamos teritorijos žemės naudojimo struktūra:



Teritorijos balansas pagal teritorijos naudojimo tipus:

Eil. Nr.	Teritorijos naudojimo tipas	Teritorijos, sklypų plotas, ha	Teritorijos, sklypų plotas, %
1.	Mišri gyvenamoji teritorija GM	18,1	17
2.	Mišri gyvenamoji teritorija GM (SRK)	9,7	9
3.	Vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija GV	6,6	6
4.	Inžinerinės infrastruktūros koridorius TK	14,7	13
5.	Bendro naudojimo, želdynų teritorija BZ	10,6	10
6.	Žemės ūkio ir specializuotų ūkių bei rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija ZU, ZR	21,3	20
7.	Miškai ir miškinga teritorija MI	27,0	25
	VISO:	108,0	100

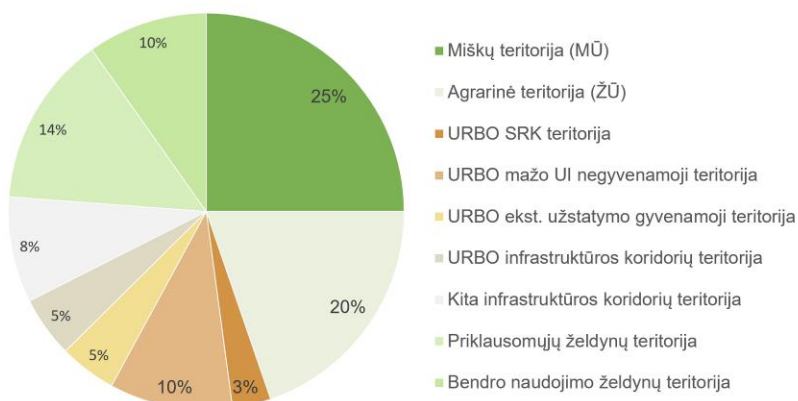
ANTRA ALTERNATYVA.

Užstatomų teritorijų (URBO) naudmuo (galimas 25% nuo kraštovaizdžio zonos ploto – 27 ha).

Eil. Nr.	Teritorijos naudojimo tipas	Teritorijos sklypų plotas, ha	Užstatymo intensyvumas (UI)	URBO naudmens plotas (sklypų plotas, ha x UI)
1.	URBO vidutinio UI rekreacinė (SRK) teritorija	4,2532	0,8	3,4025
2.	URBO mažo UI negyvenamoji teritorija	18,1347	0,6	10,8808
3.	URBO ekstensyvaus užstatymo (vienbučių ir dvibučių pastatų) gyvenamoji teritorija	11,9644	0,4	4,7858
4.	URBO žemės ūkio ir specializuotų ūkių teritorija ZU (esama)	-	-	0,2340
5.	URBO inžinerinės infrastruktūros koridorius	-	-	5,3598
VISO URBO:				24,6629 ha

Pagal suplanuotą teritorijos funkcinę erdvinę struktūrą suskaičiuotas URBO naudmens pokytis neviršija nustatyto Trakų rajono savivaldybės bendrojo plano keitimo sprendiniuose, tolimesnei perspektyvinei plėtrai ZU teritorijose lieka didesnės plėtros galimybės.

Planuojamos teritorijos žemės naudojimo struktūra:



Teritorijos balansas pagal teritorijos naudojimo tipus:

Eil. Nr.	Teritorijos naudojimo tipas	Teritorijos, sklypų plotas, ha	Teritorijos, sklypų plotas, %
1.	Mišri gyvenamoji teritorija GM	18,1	17
2.	Mišri gyvenamoji teritorija GM (SRK)	4,3	4
3.	Vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija GV	12,0	11
4.	Inžinerinės infrastruktūros koridorius TK	14,7	13
5.	Bendro naudojimo, želdynų teritorija BZ	10,6	10
6.	Žemės ūkio ir specializuotų ūkių bei rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija ZU, ZR	21,3	20
7.	Miškai ir miškinga teritorija MI	27,0	25
	VISO:	108,0	100

Rengiamo vietovės lygmens bendrojo plano bendruosiuose sprendiniuose numatytas teritorijos naudojimas ir Pirmoje ir Antroje alternatyvose atitinka Trakų rajono savivaldybės bendrojo plano keitimo sprendinius.

5.2. TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMAI

Įvertinus conceptualius planuojamos teritorijos erdvinės planinės struktūros sprendinius nustatomi šie planuojamos teritorijos užstatymo tipai:

- **sodybinis užstatymas** (vienbutis ir dvibutis užstatymas GV teritorijoje) – sodybinis gyvenamųjų teritorijų ekstensyvus užstatymas, kai 1-2 aukštų (pastato aukštis neviršija 8,5 m) vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype, neblokuojamas su gretimų sklypų užstatymu, UT nedidesnis kaip 30 proc. (atsižvelgiant į statybos techninį reglamentą STR 2.02.09:2005 bei GK nuostatus), visais atvejais sodybos visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrasis plotas negali būti didesnis negu 1000 kv.m. UI nedidesnis kaip 0,4, gyvenamųjų teritorijų sklypo plotas nemažesnis kaip 0,2500 ha, priklausomųjų želdynų plotas sklype sudaro ne mažiau kaip 50 proc. (priklausomųjų želdynų plotas sklypuose nustatomas didesnis nei pagal Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą).

- **laisvo planavimo užstatymas** (GM teritorijoje) – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių;
- **perimetrinis užstatymas** (GM teritorijoje) – kvartalo išorės perimetru visiškai ar iš dalies uždara reguliaraus plano urbanistinė struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę, pastatų ilgiesiems fasadams formuojant gatvės išklotinę galimas ir pastatų atsitraukimo nuo sklypo ribų variantas, perimetrinis kvartalų užstatymas suformuoja uždaras ar iš dalies uždaras kiemus, gatvių, aikščių ir kitas kvartalo erdves. Šie užstatymo tipai - tai mišrus paslaugų, socialinės infrastruktūros teritorijų užstatymas, kai iki 3 aukštų (pastato aukštis neviršija 10-12 m) negyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais arba komercinio bei visuomeninio naudojimo būdo pastatai arba jų kompleksai statomi žemės sklype, gali būti blokuojami su gretimų sklypų užstatymu, UT ne didesnis kaip 30 proc. (užstatymo tankis gamtinio karkaso teritorijose reguliuojamas atsižvelgiant į GK nuostatų reikalavimus), UI ne didesnis kaip 0,6 – 0,8 (priklausomųjų želdynų plotas kituose teritorijos naudojimo būdo sklypuose nustatomas 50 proc., t.y. didesnis nei pagal Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą).

- **žemės ūkio ir specializuotų ūkių teritorijų užstatymo tipas ZU, ZR** – tai ūkininkų ūkiai ir kaimo turizmo ūkiai. Žemės ūkio paskirties žemės sklypuose galimas ūkininkų ūkių sodybų kūrimas.

Planuojamos teritorijos bendrųjų sprendinių naudojimo tipų turinys ir pagrindiniai reglamentai:

Pagrindinės plėtros kryptys	Teritorijos naudojimo tipo pavadinimas (indeksas, sutartinis spalvinis žymėjimas)	Pagrindinė žemės paskirtis	Galimi žemės naudojimo būdai	Leistinas užstatymo tankis, %	Leistinas užstatymo intensyvumas	Leistinas pastatų aukštis, m	Galimos vyraujančios statinių ar jų grupių paskirtys*
Neurbanizuojamos teritorijos	Mišškai ir miškinga teritorija MI	Miškų ūkio	Ūkinių miškų sklypai.	-	-		Medienos sandėliai ir kiti miško eksploatavimui reikalingi įrenginiai.
	Specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija ZU Rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija ZR	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Rekreacinio naudojimo žemės sklypai	*	*	8,5	Negyvenamieji žemės ūkio veiklai reikalingi ūkiniai statiniai; ūkininkų sodybos (sklypo dydis – ne mažesnis kaip 0,5 ha). Negyvenamieji poilsio paskirties pastatai, skirti kaimo turizmo paslaugoms teikti.
Urbanizuotos ir urbanizuojamos	Užstatoma teritorija	Mišri gyvenamoji teritorija GM	Komerčinės paskirties objektų teritorijos; Visuomeninės paskirties teritorijos.	≤30	0,6	10	Gyventojų kasdieninių poreikių aptarnavimui skirti prekybos, paslaugų (išskyrus autoservisus, plovyklas, laidojimo namus, krematoriumus), maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto paskirties pastatai, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai.
		Mišri gyvenamoji teritorija GM (SRK)	Visuomeninės paskirties teritorijos; Rekreacinės teritorijos.	≤30	0,8	12	Kultūros, mokslo, gydymo, sporto paskirties pastatai, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai.
		Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija GV	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	≤30	0,4	8,5	Vieno ir dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.
	Neužstatoma teritorija	Inžinerinės infrastruktūros koridorius TK	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.	-	-	-	-
		Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija BZ	Bendrojo naudojimo teritorijos; Atskirųjų želdynų teritorijos; Visuomeninės paskirties teritorijos; Rekreacinės teritorijos.	-	-	-	-

* ZU ir ZR teritorijose užstatymo reglamentai (užstatymo tankis ir užstatymo intensyvumas) leistini vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo ir Statybos techninių reglamentų, Gamtinio karkaso nuostatomis. Visais atvejais ūkininko sodybos visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrasis plotas negali būti didesnis negu 1000 kv.m. UI nedidesnis kaip 0,4, sodybos vieta ne mažesnio kaip 0,25 ha ploto.

Visose nustatytose teritorijų naudojimo tipų zonose galimi susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų, bendro naudojimo, atskirųjų želdynų teritorijos naudojimo būdai, jeigu juose nustatyta veikla nesukelia neigiamo poveikio pagrindinės (dominuojančios) veiklos aplinkai. Naudingųjų iškasenų teritorijos naudojimo tipas nustatomas kaip galimas aprobeuoto naudingųjų iškasenų telkinio neeksploatuojamoje teritorijoje, patenkančioje į planuojamos teritorijos ribas.

Viename sklype galima tik vieno vienbučio / dvibučio gyvenamojo namo arba poilsio pastato statyba vadovaujantis nustatytais teritorijų naudojimo reikalavimais.

Aprobeuoto žemės gelmių išteklių telkinio teritorijoje sprendiniai įgyvendinami tik pabaigus naudingųjų išteklių eksploataciją, rekultivuojant teritoriją pagal patvirtintus specialiuosius planus.

Miškai ir miško žemė (naudmenos) saugomos ir kitomis naudmenomis gali būti paverčiamos tik išimtiniais atvejais Miškų įstatymo 11 str. numatyta tvarka. Miškų tvarkymą, naudojamą ir apsaugą reglamentuoja Privačių miškų tvarkymo ir naudojimo taisyklės, Miškotvarkos darbų vykdymo instrukcijos, Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklės, sukurtas miškų kadastras, LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas

Rengiamo vietovės lygmens bendrojo plano konkretizuotų sprendinių stadijoje bus patikslintos funkcinio teritorijų naudojimo tipų zonų ribos, kartu bus nustatytas Teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 1 dalyje nurodytas detaliojo plano teritorijos naudojimo reglamentas.

Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu vietovės lygmens bendrojo plano sprendiniuose nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos teritorijose, kuriose šios sąlygos turi būti taikomos. Pagrindinis taikymo tikslas – užtikrinti visuomenės sveikatos saugą, įstatyme nurodytų objektų ar veiklos apsaugą nuo neigiamų veiksnių ar poveikio, valstybės saugumą, aplinkos ir viešojo intereso apsaugą įstatyme nurodytose teritorijose.

5.3. BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ GALIMO POVEIKIO TINP IR TRAKŲ EŽERYNUI VERTINIMO NUOSTATOS

Planuojamos teritorijos užstatymo reglamentai ir išplanavimas atitinka Trakų rajono savivaldybės bendrojo plano keitimo sprendinius ir nuostatas, kuriose nurodyta:

„Urbanizuotose ir urbanizuojamose funkcinėse zonose, kurios ribojasi su Trakų istorinio nacionalinio parko teritorija, nustatant galimos ūkinės veiklos rūšį, apimtį, pobūdį ir mastą turi būti įvertintas poveikis Trakų istorinio nacionalinio parko teritorijoje esančioms gamtos ir kultūros paveldo vertybėms bei Trakų ežerynui.“

Vertinant galimą poveikį TINP ir Trakų ežerynui išskiriami požymiai:

- Planuojama teritorija yra lokali, esanti tarp planuojamo Trakų aplinkkelio pietuose, geležinkelio rytuose, neurbanizuotų Trakų miesto teritorijų šiaurėje ir vakaruose;
- Planuojama teritorija šiaurės ir rytų pusėse ribojasi su TINP teritorija, tačiau ties planuojamos teritorijos riba parke nustatytos žemės ūkio prioriteto ir ūkinio prioriteto zonos, o iki artimiausių kultūros paveldo vertybių esančių Senuosiuose Trakuose yra apie 700 m;
- Nustatyta reguliuojamos apsaugos zona - reguliuojamos apsaugos neurbanizuojama teritorija nuo TINP ribos yra skirtingo pločio nuo 80-100 m iki 100-190 m. Teritorija apima rytų pusėje geležinkelio pylimą ir apsauginius želdinius. Visa kita reguliuojamos

apsaugos zona prioritetiškai priskiriama miškų ir miškingų teritorijų naudojimui, dalis teritorijos paliekama esama žemės ūkio žemei;

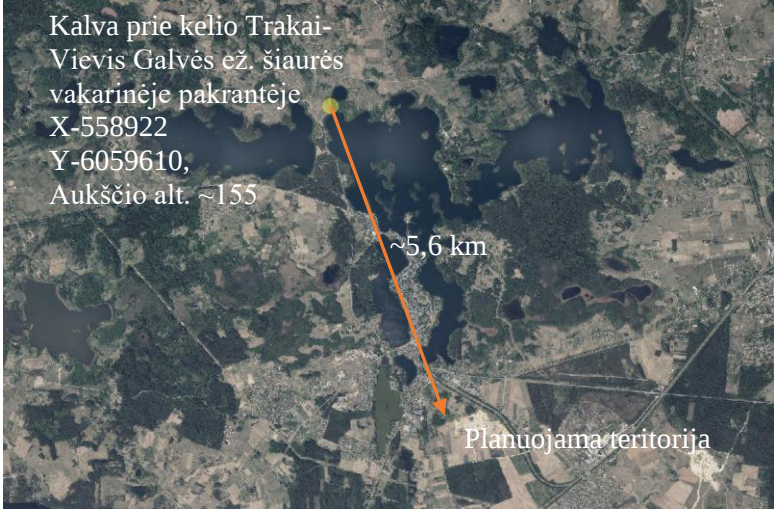
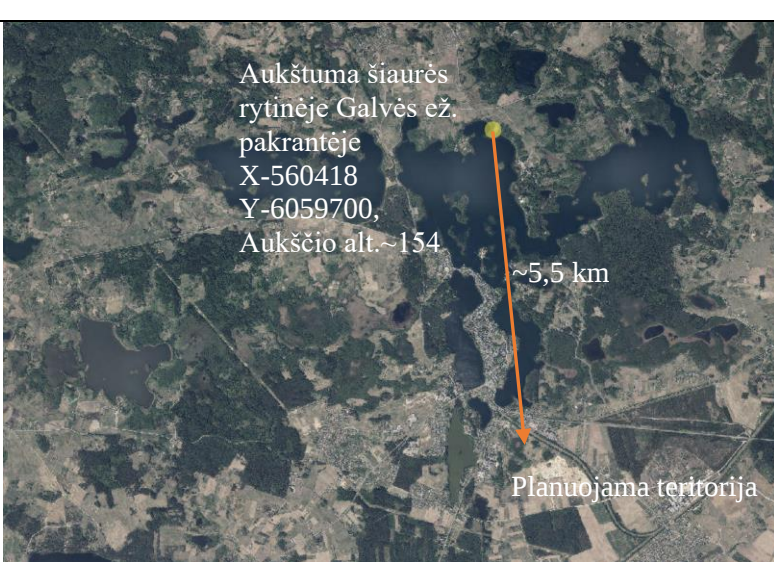
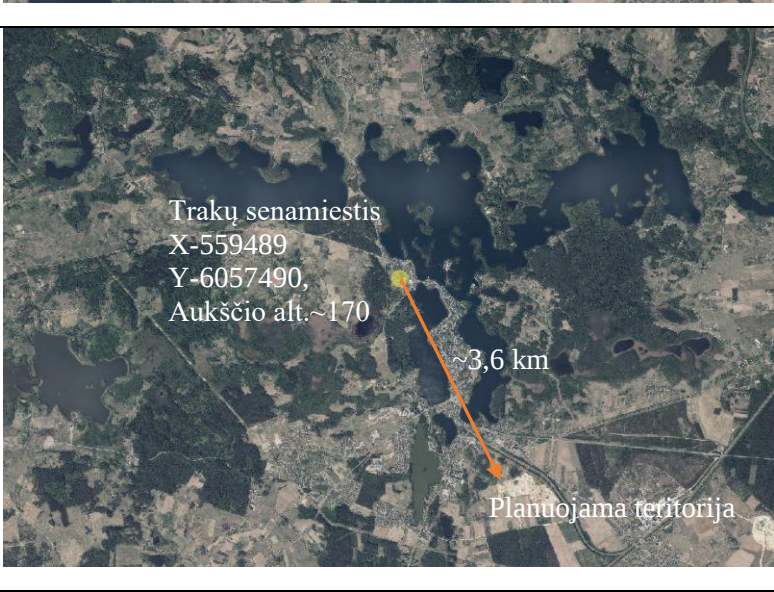
- Urbanizuojamų teritorijų plėtra numatoma tik išekspluatuoto naudingųjų iškasenų telkinio teritorijoje;
- Reljefas didžiojoje planuojamos teritorijos dalyje yra pakeistas kasant naudingąsias iškasenas – pažemintas vidutiniškai apie 5 m (nuo vid. 160 iki 155 altitudės);
- Numatomą urbanizuoti teritoriją supa arčiau ar toliau esantys didesni ar mažesni miškų ir želdynų plotai;
- Esami dirbtiniai (gamybiniai) vandens telkiniai nedaro įtakos Trakų ežerui (rengiant Miškinų smėlio ir žvyro išteklių naudojimo planą įvertintas galimas poveikis).

Planuojamos teritorijos urbanistinė ir gamtinė struktūra suplanuota vertinant ir siekiant neutralaus poveikio TINP:

- nustatytos konkrečios architektūrinės (ekstensyvaus ir vidutinio intensyvumo urbanizacijos) ir gamtinės aplinkos (besijungiančios gamtinio karkaso struktūros) formavimo priemonės, įvertinus konkrečias vietas sąlygas ir ypatumus, nustatytos užstatomas teritorijas supančios želdynų ir miškų zonos;
- urbanistinio planavimo principas – zonoje arčiausiai vertingo TINP kraštovaizdžio teritorijos numatomas ekstensyviausias užstatymas;
- planuojamos teritorijos užstatymas formuojamas atskiromis grupėmis, prioritetiškai orientuojantis ir sekant esamų Varnikų, Varnikėlių, Serapiniškių, Ostruvkos, Narezkų vietovių užstatymo struktūrą;
- planuojamų bendrųjų sprendinių alternatyvose užstatymo teritorijų naudmuo URBO yra skirtingas. Siūloma vystyti antroji nuosaikios subalansuotos mažesnės plėtos alternatyva;
- planuojamas užstatymas yra išekspluatuoto karjero žemumoje (apie 150-151 altitudė, tai yra apie 4-6 m žemiau buvusio žemės paviršiaus). Esamų aplinkinių teritorijų reljefo aukštis siekia apie 160 altitudę. Planuojamas užstatymo aukštis iki 3 aukštų, iki 10-12 m, iš esmės pasislėps esamo reljefo formose;
- įvertinus žemės paviršiaus reljefo pokyčius nustatytas leistinas užstatymo aukštingumas iki 10 m, tik atskirose rekreacinio naudojimo teritorijose iki 12 m;
- visa planuojama teritorija yra Gamtinio karkaso teritorija, sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 %;
- formuojamos besijungiančios gamtinio karkaso struktūros, kurias sudaro priklausomieji želdynai, vandens telkiniai ir jų dalys, miškų ūkio paskirties žemės sklypai (žemės ūkio paskirties sklype buvusios miško naudmenos), kitos paskirties žemės sklypuose esantys atskirieji (rekreaciniai, apsauginiai, ekologiniai) želdynai, eliminuos urbanizuotų užstatomų teritorijų vizualinį poveikį aplinkai, užtikrins gamtinės aplinkos išsaugojimą ir palaikymą;
- sprendiniuose numatomas miškų ir želdynų plėtojimas. Esamoje būklėje miškai ir želdynai užima apie 3 proc. teritorijos ploto, bendruosiuose sprendiniuose numatoma išplėsti iki 51 proc.;
- planuojama žemės ūkio, miškų, želdynų (atskirųjų ir priklausomųjų) teritorija bendrai sudaro apie 75,9 ha, tai yra apie 71% visos planuojamos teritorijos ploto;
- planuojamoje teritorijoje numatomas centralizuotų inžinerinių tinklų vystymas, centralizuotas vandentiekis, buitinių nuotekų surinkimas, numatomas paviršinių nuotekų reglamentuotas tvarkymas, naudojant „žaliosios infrastruktūros“ ir kitus gamtos procesais pagrįstus sprendimus. Šilumos energijos (jos dalies) gamybai teritorijoje planuojama vykdyti atsinaujinančių išteklių energijos gamybos įrenginių plėtrą.

Vertinant planuojamos teritorijos užstatymo vizualinio poveikio galimybes viso Trakų INP teritorijos kontekste, svarbu išskirti tam reikšmingus panoraminės apžvalgos taškus. Vertingiausių šalies panoramų apžvalgos taškų sąraše artimiausi planuojamai teritorijai įvardinti trys:

- Aukštuma šiaurės rytinėje Galvės ež. pakrantėje (apžvalgos vieta);
- Kalva prie kelio Trakai-Vievis Galvės ež. šiaurės vakarinėje pakrantėje (apžvalgos vieta);
- Trakų senamiestis (apžvalgos vieta).

 Kalva prie kelio Trakai-Vievis Galvės ež. šiaurės vakarinėje pakrantėje X-558922 Y-6059610, Aukščio alt. ~155 ~5,6 km Planuojama teritorija	Iš apžvalgos taško planuojama teritorija niekaip neapžvelgiama, nes nutolusi daugiau kaip 5,6 km, apžvalgos taško absoliutinis aukštis panašus kaip planuojamos teritorijos, planuojamos teritorijos kryptimi esantys aukštesni reljefo pakilimai ir augalija, želdiniai riboja tolimą matymą.
 Aukštuma šiaurės rytinėje Galvės ež. pakrantėje X-560418 Y-6059700, Aukščio alt. ~154 ~5,5 km Planuojama teritorija	Planuojama teritorija nutolusi nuo apžvalgos aikštelės daugiau kaip 5,5 km, apžvalgos taško absoliutinis aukštis ~154, planuojamos teritorijos kryptimi esantys aukštesni reljefo pakilimai ir augalija, želdiniai riboja tolimą matymą, todėl ir iš šio apžvalgos taško niekaip neapžvelgiama.
 Trakų senamiestis X-559489 Y-6057490, Aukščio alt. ~170 ~3,6 km Planuojama teritorija	Apžvalgos taškas Trakų senamiestyje, planuojama teritorija nutolusi daugiau kaip 3,6 km, apžvalgos taško absoliutinis aukštis aukštesnis kaip planuojamos teritorijos ir siekia 170 a.a. Planuojamos teritorijos kryptimi esantys reljefo pakilimai ir augalija, želdiniai bei pastatai riboja tolimesnį matymą.

Siūlomi urbanizacijos reglamentai ir teritorijos išplanavimas sąlygoja racionalų žemės naudojimą, privatiems investuotojams aiškius gyvenimo ir veiklos organizavimo principus bei geras prielaidas savivaldybės, valstybės ir privačių struktūrų bendradarbiavimui. Didinant teritorijos vystymo darną ir mažinant urbanizacijos pasekmių poveikį visuomenės sveikatai, netoliese esančioms saugomoms teritorijoms, bendrojo plano sprendiniai sukuria prielaidas tinkamai tvarkyti ir naudoti kraštovaizdį, gamtines teritorijas. Šių teritorijų išvystymas taip pat sąlygos susidomėjimą šalia esančiu gamtos ir kultūros paveldu, skatins jų priežiūrą ir pritaikymą turizmui, gerins ekonominę padėtį tiek lokaliu, tiek rajono mastu. Planuojamos teritorijos užstatymo poveikio Trakų istoriniame nacionaliniame parke (TINP) esančioms saugomoms vertybėms kompleksinis vertinimas atliktas atskiru dokumentu - SPAV ataskaita su priedais.

6. KONCEPCIJOS ALTERNATYVŲ PALYGINAMOJI ANALIZĖ (PIRMA IR ANTRA ALTERNATYVA)

Parengta ir patvirtinta BP teritorijos bendrųjų sprendinių koncepcija bus konkretizuojama sprendinių stadijoje, išlaikant sprendinių konceptualumą, taikant darniosios plėtros principus.

Bendrųjų sprendinių (koncepcijos) stadijoje atliekamas strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV). Vertinimo tikslai:

- nustatyti, apibūdinti ir įvertinti galimas reikšmingas plano ar programos įgyvendinimo pasekmes aplinkai;
- užtikrinti, kad bus konsultuojamasi su atsakingomis už aplinkos apsaugą valstybės ir savivaldybių institucijomis, įstaigomis ir visuomene;
- užtikrinti, kad organizatorius turės išsamią informaciją apie galimas reikšmingas plano ar programos įgyvendinimo pasekmes aplinkai ir atsižvelgs į ją.

Vertinamas galimas koncepcijos poveikis lyginant Pirmos ir Antros alternatyvos bendruosius sprendinius šiems aplinkos komponentams: gamtinei aplinkai (biologinei įvairovei, gyvūnijai, augalijai, aplinkos kokybei - dirvožemiui, vandeniui, orui, klimatui), gamtos paveldui ir kraštovaizdžiui, visuomenei ir jos sveikatai, socialinei aplinkai, ekonominiam vystymuisi, materialiajam turtui ir kultūros paveldui. Atlikus vertinimą nustatyta, kad ilgalaikėje perspektyvoje Pirma alternatyva tikėtina yra palankesnė materialiajam turtui, t.y. ekonominiu aspektu, tuo tarpu Antra alternatyva palankesnė gamtinei aplinkai ir teritorijos vystymo darnai. Tiek trumpalaikėje, tiek ilgalaikėje perspektyvoje daugiau teigiamo pobūdžio pasekmių turės Antra alternatyva, o daugiau neigiamo pobūdžio pasekmių turės Pirma alternatyva.

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis bendrųjų sprendinių stadijoje teikiama teritorijos vystymo siūlomų alternatyvų palyginamoji analizė, jei rengiamos kelios alternatyvos. Atliekant ekspertinį dalykinį koncepcijos vertinimą, pagrindiniai kriterijai įrodantys planuojamos teritorijos vystymo koncepcijos alternatyvų pranašumą vienos prieš kitą:

1. vientisos BP teritorijos erdvinės struktūros sukūrimas, integruojant naujas plėtros teritorijas;
2. funkcinės struktūros efektyvumas;
3. gamtinio karkaso išsaugojimas, želdynų sistemos formavimas;
4. susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros kompleksinė plėtra;
5. investicinių galimybių panaudojimas;
6. prevencija stichiniam teritorijų urbanizavimui.

Koncepcijos sprendinių bendrieji aspektai, palyginimo kriterijai ir indikatoriai siekiant planuojamos urbanistinės struktūros ir gamtinės aplinkos balanso:

1. Užstatymo apribojimų savivaldybės teritorijoje;
2. Urbanistiniu, kraštovaizdžio formavimu;
3. Aplinkos kokybės ir higieninės būklės - išorės veiksnių ir vidinių urbanistinių procesų;
4. Gamtinių – rekreacinių išteklių;
5. Transporto organizavimo;

6. Inžinerinės infrastruktūros plėtojimo;
7. Investicinių galimybių.

Koncepcijos įvertinimas atliekamas pagal indikatorių sistemą. Kiekvienam indikatoriui suteikiamas palankumo balas – labiau teigiamas (1), neutralus (0), labiau neigiamas (-1) - pagal tai, kokių mastu plėtros variantas padeda spręsti problemas ir koks yra tos problemos mastas.

Ekspertinis vertinimas atliekamas pagal sekančius indikatorius, kurie turi įtakos planuojamos teritorijos plėtojimui pagal teritorijos BP:

Eil. Nr.	Aspektas	Pirma alternatyva	Antra alternatyva
1.	Vietovės lygmens bendrojo plano tikslų įgyvendinimas	Labiau teigiamas (1)	Labiau teigiamas (1)
2.	Teritorijos plėtros galimybės ir potencialas	Labiau teigiamas (1)	Labiau teigiamas (1)
3.	Rekreacijos ir turizmo plėtojimas	Labiau teigiamas (1)	Labiau teigiamas (1)
4.	Gyvenimo kokybė	Neutralus (0)	Labiau teigiamas (1)
5.	Teritorijos savitumas, poveikis kraštovaizdžiui	Labiau neigiamas (-1)	Neutralus (0)
6.	Ekonominių veiklų plėtojimo galimybės ir potencialas	Neutralus (0)	Labiau teigiamas (1)
7.	Susisiekimo sistemos plėtojimas	Labiau teigiamas (1)	Labiau teigiamas (1)
8.	Inžinerinės infrastruktūros plėtojimas	Labiau teigiamas (1)	Labiau teigiamas (1)
9.	Socialinės infrastruktūros plėtojimas	Neutralus (0)	Labiau teigiamas (1)
10.	Gamtinio karkaso apsauga	Labiau teigiamas (1)	Labiau teigiamas (1)
11.	Triukšmas ir tarša	Labiau neigiamas (-1)	Labiau teigiamas (1)
	Balai:	+4	+10

Išvada:

Pagal ekspertinį dalykinį koncepcijos vertinimą daugiau teigiamų balų tenka BP Koncepcijos Antrai alternatyvai.