

**2003-07-09 TRAKŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS
ĮSAKYMU NR. P2-317 PATVIRTINTO ŽEMĖS SKLYPŲ / KADASTRO NR. 7901/0004:8
IR 7901/0004:11/ RAUDONIŠKIŲ K., TRAKŲ SEN., TRAKŲ R., DETALIOJO PLANO
(TPDR NR. T00002759 (000792000634) KOREGAVIMAS SUPAPRASTINTA TVARKA
PAGAL LR TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO 28 STR. 9 D., ŽEMĖS SKLYPUI
DVARČIŲ G. 6, RAUDONIŠKIŲ K.**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS:

Žemės sklypo savininkas: Fizinis asmuo.

Plano rengėjas: UAB „Project 28“, H. Manto g. 7, 92128 Klaipėda (verslo centras „Manto namai“), tel. +370 686 69258, el. paštas info@project28.lt, internetinė svetainė www.project28.lt. Projekto vadovė Sandra Kazlauskienė, kvalifikacijos atestato Nr. TPV 0008.

Koregavimo tikslai: Koreguoti statinių statybos zoną, statybos ribą ir statybos liniją, automobilių stovėjimo vietų išdėstymą, esant poreikiui koreguoti inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribas, konkretų pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymą nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto, apželdinamą teritorijos dalį, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principus, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį.

Informacija apie esamą žemės sklypą:

1.	Žemės sklypo adresas	Trakų r. sav., Trakų sen., Raudoniškių k., Dvarčių g. 6
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	7901/0004:99 Akmenos k.v.
3.	Žemės sklypo plotas	0.2535 ha
4.	Naudojimo paskirtis	Kita
5.	Naudojimo būdas/pobūdis	Gyvenamosios teritorijos/Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
6.	Nuosavybės teisė	Fizinis asmuo
7.	Uzufuktas	Fizinis asmuo
7.	Servitutai	Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) - 0.035 ha; Kelio servitutas (tarnaujantis) - 0.0027 ha;
8.	Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre	VI-8. Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos – 0.035 ha; VI-7. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos - 0.2535 ha;
9.	Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos	-

II. ŽEMĖS SKLYPO IŠSIDĖSTYMAS:

Esamas žemės sklypas kad. Nr. 7901/0004:99 (Trakų r. sav., Trakų sen., Raudoniškių k., Dvarčių g. 6) vakaruose, šiaurėje ir rytuose ribojasi su Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypais, pietuose su Dvarčių ežeru, kuriam sklypas nėra suformuotas.

III. IŠTRAUKOS IŠ TP DOKUMENTU:

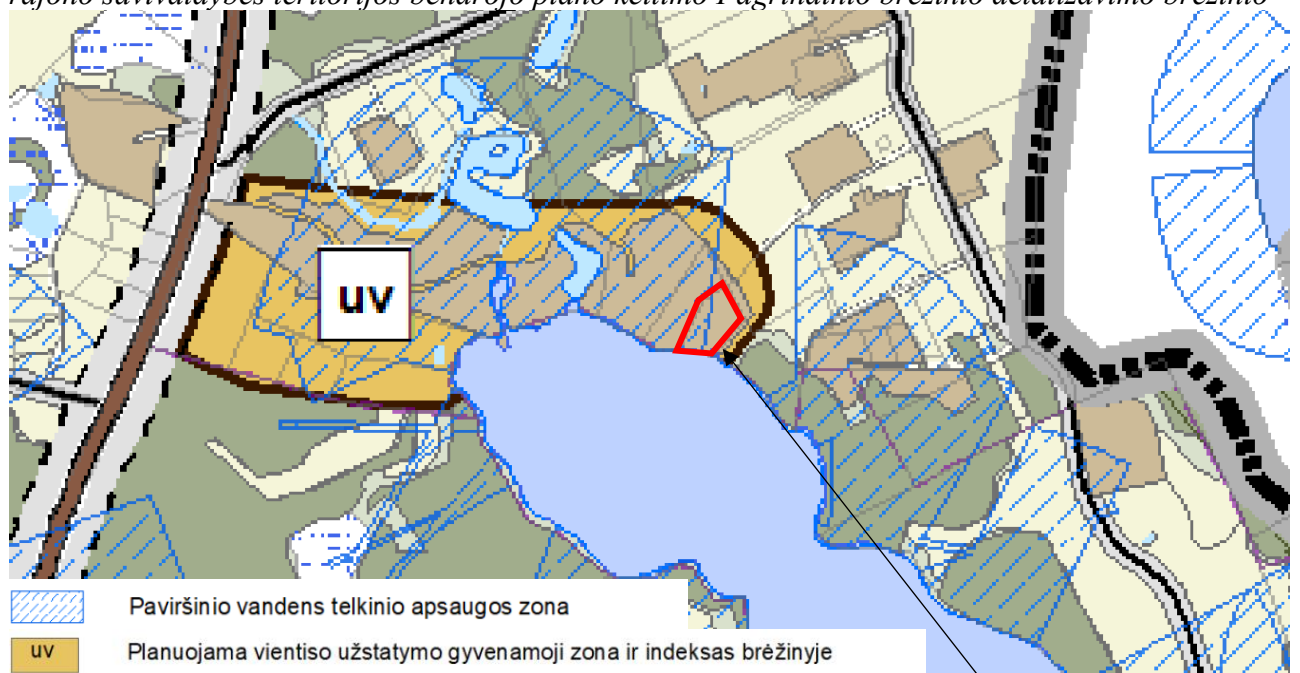
Ištrauka iš 2021-03-25 Trakų savivaldybės tarybos sprendimu Nr. S1E-59 patvirtinto Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo Pagrindinio brėžinio



Planuojamas sklypas priskiriamas urbanizuotoms ir urbanizuojamoms teritorijoms, planuojamai vientiso užstatymo gyvenamajai zonai.

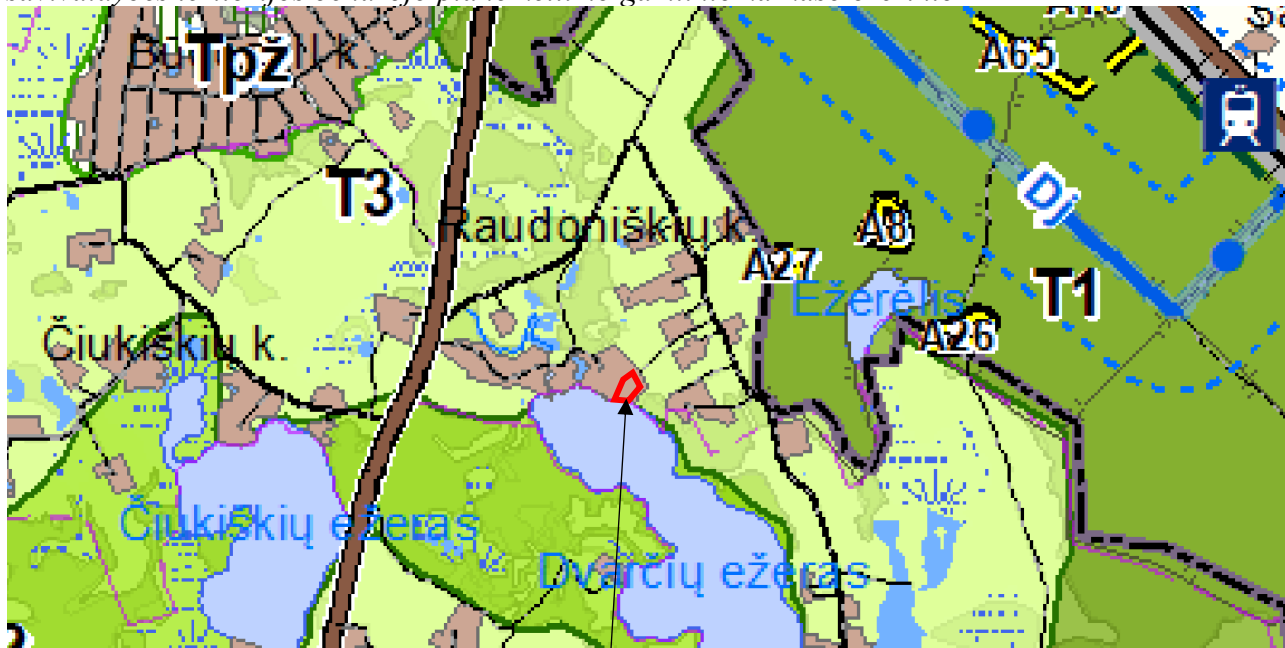
Kraštovaizdžio tvarkymo zona – Nr. 6, bendras kraštovaizdžio pobūdis – struktūrinis agrarinis kraštovaizdis-agrarinis miškingas, kraštovaizdžio vertybes išsaugantis naudojimas – teritoriniu požiūriu diferencijuotas mišrus teritorijos naudojimas – tausojantis-intensyvus ekstensyvaus rekreacinio pritaikymo, Kraštovaizdžio gamtinis pobūdis – ežerynas.

Ištrauka iš 2021-03-25 Trakų savivaldybės tarybos sprendimu Nr. S1E-59 patvirtinto Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo Pagrindinio brėžinio detalizavimo brėžinio



Planuojama teritorija yra vientiso užstatymo gyvenamojoje zonoje UV. Šiaurės vakaruose dalis planuojamos teritorijos patenka į paviršinio vandens telkinio apsaugos zoną.

Ištrauka iš 2021-03-25 Trakų savivaldybės tarybos sprendimu Nr. S1E-59 patvirtinto Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo gamtinio karkaso brėžinio



Koreguojamas sklypas

Planuojama teritorija patenka į geoeologinę takoskyrą T3 – Gražinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai.

Ištrauka iš 2003-07-09 Trakų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. P2-317 patvirtinto žemės sklypų / kadastro Nr. 7901/0004:8 ir 7901/0004:11/ Raudoniškių k., Trakų sen., Trakų r., detaliojo plano, TPDR NR. T00002759 (000792000634)



Koreguojamas sklypas

Rengiamu projektu koreguojami 2003-07-09 Trakų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. P2-317 patvirtinto žemės sklypų / kadastro Nr. 7901/0004:8 ir 7901/0004:11/ Raudoniškių k., Trakų sen., Trakų r., detaliojo plano sprendiniai.

IV. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS:

Vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija nuo 2023-04-01) 28 str. 9 punkto reikalavimais, detaliuosiuose planuose nustatyta statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos, konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis gali būti koreguojami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir nesikeičia nustatytos pasekmės ar poveikis aplinkai. Prieš tai šiam kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimui turi raštu pritarti visi žemės sklypo valdytojai ir naudotojai bei Teritorijų planavimo komisija.

Šiuo atveju koreguojamas 2003-07-09 Trakų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. P2-317 patvirtintas žemės sklypų / kadastro Nr. 7901/0004:8 ir 7901/0004:11/ Raudoniškių k., Trakų sen., Trakų r., detalusis planas, siekiant koreguoti statinių statybos zoną, statybos ribą ir statybos liniją, automobilių stovėjimo vietų išdėstymą, esant poreikiui koreguoti inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribas, konkretų pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymą nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto, apželdinamą teritorijos dalį, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principus, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį.

Kiti patvirtinto detaliojo plano sprendiniai nekeičiami. Detalioju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai nekeičiami.

V. SPRENDINIAI:

Rengiamu projektu koreguojama statybos riba (zona), numatant gyvenamojo namo Dvarčių g. 6 rekonstrukciją. Planuojamoje teritorijoje yra esama sodyba (gyvenamasis namas su jam priklausomais pagalbiniais statiniais – elingu, lieptu). Rengiamu projektu žymima apibendrinta planuojama statinių statybos zona, įtraukiant balkonus, stogelius, terasas ir kitus išsikišančius elementus, kurie pagal teisės aktus į užstatymo tankį nesiskaičiuoja, tačiau turi būti projektuojami statybos zonoje, to pasėkoje rodoma didesnė statybos zona nei galimas užstatymas. Statybos zonoje žymimas preliminarus gyvenamojo namo kontūras be balkonų ir terasų, tiksli statinio vieta ir forma bus sprendžiama techninio projekto rengimo metu, pagal išduotas Trakų rajono savivaldybės spec. sąlygas, išlaikant reglamentuojamus rodiklius. Taip pat, patikslinama elingo statybos zona pagal faktinę statinio vietą (pagal turimus topografinius duomenis).

Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede, bei reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priede. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą. Koreguojant statybos zoną esamam gyvenamajam namui yra mažinamas atstumas nuo sklypo ribų, besiribojančių su žemės sklypais Palaimos g. 15C (kad. Nr. 7901/0004:220) ir Dvarčių g. 4 (kad. Nr. 7901/0004:791), tačiau sklypų savininkas tas pats, todėl nebus pažeisti trečiųjų asmenų teisėti interesai. Nuo kitų sklypų ribų išlaikomi reglamentuojami atstumai. Planuojama statybos zona pagalbinio ūkio statiniui neišlaikant

reglamentuojamų atstumų iki sklypo Palaimos g. 15A (kad. Nr. 7901/0004:244), todėl pridedami sklypo savininkų sutikimai.

Detaliuoju planu nustatytas sklypo intensyvumas ir tankumas pakoregavus statinių statybos zoną ir statybos ribą, nekeičiamas.

Vadovaujantis bendruoju planu dalis planuojamos teritorijos patenka į paviršinio vandens telkinio apsaugos zoną, rekonstruojamo gyvenamojo namo statybos zonos dalis patenka į 50 m atstumą nuo esamo ežero pakrantės apsaugos juostos, tačiau sklypas patenka į UV- planuojamo vientiso užstatymo gyvenamąją zoną, o remiantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu draudžiama 8) statyti pastatus mažesniu kaip 50 metrų atstumu iki paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos, išskyrus atvejus, kai: b) statomi pastatai miestuose, miesteliuose ir kaimų kompaktiškai užstatytose teritorijose, sodybose, savivaldybių ar jų dalių bendruosiuose planuose numatytoje urbanizuoti teritorijose kaime. Planuojamas sklypas yra vientiso užstatymo gyvenamojoje zonoje ir nepatenka į Trakų regioninio parko teritoriją, taip pat nepatenka į saugomą ar kultūros paveldo teritoriją. Rekonstruojamas pastatas yra esamoje sodyboje ir pagal bendrąjį planą patenka į numatytas urbanizuoti teritorijas kaime. Atkreiptinas dėmesys, kad vadovaujantis Aplinkos ministro įsakymo „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001-11-7 įsakymo Nr. 540 „Dėl Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo“ 1 2.2 papunkčio nuostatomis, paviršinio vandens telkinio apsaugos zonos negali būti koreguojamos ar tikslinamos ir turi būti paliekamos tokios pat, kaip patvirtintame detaliojame plane, kol teisės aktų nustatyta tvarka nėra patvirtintas žemėlapis ir (ar) schema, kuriuose nustatomos paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos. Rengiamu projektu koreguojami 2003-07-09 Trakų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. P2-317 patvirtinto žemės sklypų / kadastro Nr. 7901/0004:8 ir 7901/0004:11/ Raudoniškių k., Trakų sen., Trakų r., detaliojo plano sprendiniai. Patvirtintu detalioju planu nustatyta pakrantės apsaugos juosta – 10 m, apsaugos zona – nenustatyta.

Atliekos bus surenkamos į sklypuose stovinčius konteinerius. Konteineriai surenkami pagal sutartis su atliekų vežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną. Tikslios atliekų konteinerių vietos nustatomos techninio projekto rengimo metu.

Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu.

Numatomi sprendiniai nesukels neigiamų padarinių gretimuose sklypuose. **Kiti** 2003-07-09 Trakų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. P2-317 patvirtinto žemės sklypų / kadastro Nr. 7901/0004:8 ir 7901/0004:11/ Raudoniškių k., Trakų sen., Trakų r., detaliojo plano **detaliojo plano sprendiniai nekeičiami.**

Gaisrinė sauga:

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-II, išlaikant atstumus tarp pastatų (6-8 m) išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.02:2004). Pastatai projektuojami vadovaujantis STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais ir kitais galiojančiais teisės aktais. Neišlaikant priešgaisrinių atstumų tarp pastatų, turi būti įrengtos ugniasienės (tikslinama techninio projekto rengimo metu). Vadovaujantis 2003-07-09 Trakų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. P2-317 patvirtinto žemės sklypų / kadastro Nr. 7901/0004:8 ir 7901/0004:11/ Raudoniškių k., Trakų sen., Trakų r., detaliojo plano sprendiniais, gaisro atveju vanduo bus imamas iš Dvarčių ežero. Rengiamu projektu gaisrinės saugos sprendiniai nekeičiami. Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto (Sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

Susisiekimas:

Susisiekimo sistema esama, nekeičiama, suplanuota 2003-07-09 Trakų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. P2-317 patvirtintu žemės sklypų / kadastro Nr. 7901/0004:8 ir 7901/0004:11/ Raudoniškių k., Trakų sen., Trakų r., detaliuoju planu. Į koreguojamą sklypą kad. Nr. 7901/0004:99 (Trakų r. sav., Trakų sen., Raudoniškių k., Dvarčių g. 6) patenkama per esamą susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritoriją sklypą kad. Nr. 7901/0004:837, vedantį iš kelio Padvariškės-Raudoniškės, kelio Nr. TSV038 (Palaimos g.). Rengiamu projektu lieka galioti patvirtintu detaliuoju planu suplanuoti servitutai ir įvažiavimai.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose. Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:214 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai", techninio projekto rengimo metu. Projekto eigoje automobilių stovėjimo vietų detalizavimo atsisakyta.

Pabloginus esamų gatvių/kelių būklę statybų metu - atkurti iki buvusios kokybės.

Projekto vadovė



S. Kazlauskienė