

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendroji dalis

Objektas – žemės sklypas K. Nr. 7944/0001:1049, esantis Trakų r. sav., Lentvaris, Klevų al. 24 (toliau – Planuojama teritorija).

Planavimo organizatorius – Trakų rajono savivaldybės administracija.

Projekto rengėjas – Mindaugas Druskis, kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2R-FP-1014.

Projekto tikslas: nustatyti ir keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir žemės sklypo naudojimo būdą, pertvarkyti žemės sklypą, padalinti į du ar daugiau žemės sklypus.

Projektas parengtas vadovaujantis:

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu;
- Lietuvos Respublikos žemės įstatymu;
- Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu;
- Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir LR aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymu 3D-452/D1-513 „Dėl žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“ patvirtintomis Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklėmis;
- Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004-10-04 įsakymu Nr. 3D-37/D1-40 „Dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“;
- Statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2014: Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;
- 2023 m. spalio 3 d. Trakų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. P2E-527 „Dėl žemės sklypo, Trakų r. sav., Lentvario m., Klevų al. 24, kad. Nr. 7944/0001:1049, formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo organizavimo“;
- 2023 m. lapkričio 30 d. Trakų rajono savivaldybės administracijos žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. S-136;
- 2023 m. lapkričio 20 d. Nacionalinės žemės tarnybos Trakų skyriaus žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. SFP-8097-(14.46.36);

Planuojamai teritorijai taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

- 1) bendrųjų planų: Lentvario miesto bendrasis planas, patvirtintas Trakų rajono savivaldybės tarybos 2012 m. spalio 31 d. sprendimu Nr. S1-279, TPDR registracijos Nr. T00074358;
- 2) detaliųjų planų: nėra;
- 3) specialiojo teritorijų planavimo dokumentų: nėra.

2. Esama padėtis

Žemės sklypas K. Nr. 7944/0001:1049, esantis Trakų r. sav., Lentvaris, Klevų al. 24. Suformuotas Trakų rajono savivaldybės tarybos 2005 m. balandžio 28 d. sprendimu Nr. S1-144 patvirtintu detaliuoju

planu (TPDR registravimo Nr. T00044343). Sklypui atlikti kadastriniai matavimai. Sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdai - visuomeninės paskirties teritorijos objektų teritorijos.

Planuojama teritorijos plotas 0.9047 ha, iš kurių žemės ūkio naudmenų plotas – 0.00 ha, (iš jo: pievų ir natūralių ganyklų – 0.00 ha, sodų – 0.00 ha, ariamos žemės plotas – 0.00 ha), miško – 0.00 ha, užstatyta teritorija – 0.9047 ha, kita žemė – 0.00 ha, kelių plotas – 0.00 ha, vandens telkinių plotas – 0.00 ha.

Planuojamoje teritorijoje pagal nekilnojamojo turto registrą yra įregistruotas pastatas - Globos namai (unikalus Nr. 7999-7014-4017).

Planuojama teritorija ribojasi su geodeziškai matuotais žemės sklypais K. Nr. 7944/0001:1907, 7944/0001:2002, D2 kategorijos Mikalojaus Konstantino Čiurlionio gatve, privažiuojamuoju keliu, sklypais nesuforuota valstybine žeme, valstybinės reikšmės rajoniniu keliu Nr. 4707 Grigiškės–Lentvaris–Dobrovolė, pagal Lietuvos automobilių kelių direkcijos prie Susisiekimo ministerijos direktoriaus 2019-10-29 įsakymą Nr. V-166 „Dėl gatvių kategorijų nustatymo ir kelių ruožų priskyrimo gatvių kategorijoms patvirtinimo“, rajoninio kelio ruožas (ties planuojama teritorija) priskiriamas B kategorijos gatvei (pagal Lentvario miesto bendrąjį planą pažymėta kaip C1 kategorijos (30m) Klevų alėja).

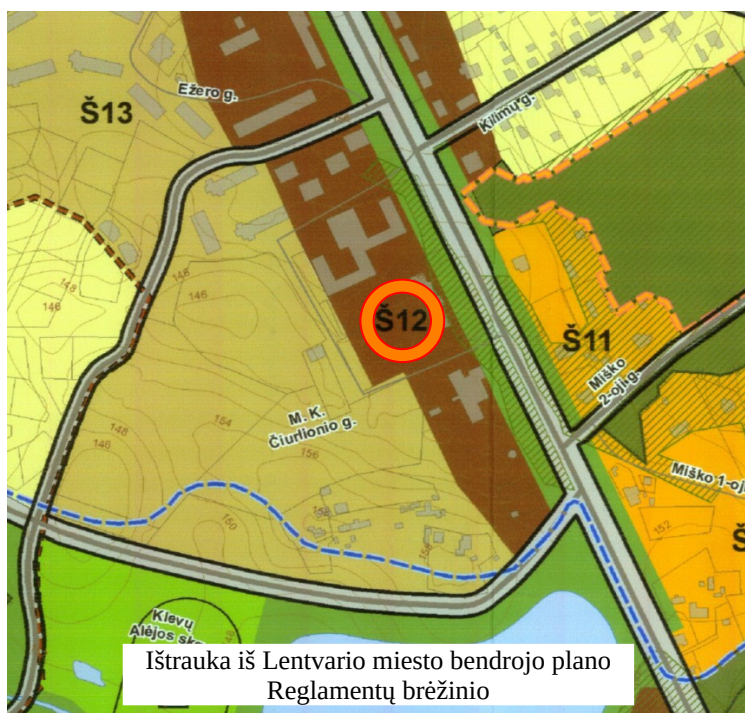
Planuojamoje teritorijoje yra registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).

Taip pat planuojama teritorija patenka į neregistruotas teritorijas kuriuose taikytinos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).

Planuojama teritorija nepatenka į Nekilnojamojo kultūros paveldo erdvinį karkasą.

Planuojama teritorija nepatenka į saugomas ar ekologinio tinklo Natura 2000 teritorijas.

Pagal Trakų rajono savivaldybės tarybos 2012 m. spalio 31 d. sprendimu Nr. S1-279 patvirtintą Lentvario miesto bendrąjį planą ir jo sprendinius, planuojama teritorija patenka į užstatytos ir užstatomos teritorijos, teritoriją, tinkamas gyventi. (Š12). Teritorijos naudojimo tipai: miestų centrų ir pocienio teritorija - mišrios didelio užstatymo intensyvumo bendramiestinės reikšmės teritorijos su vyraujančia komercine ir visuomenine veikla ir galima gyvenamąja statyba. Šiose teritorijose keliama ypatingi reikalavimai pastatų ir viešųjų erdvių



architektūros kokybei Pagrindinės žemės naudojimo paskirtys – kita, miškų ūkio. Galimi šie naudojimo būdai: gyvenamosios teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, inžinerinės infrastruktūros teritorijos, bendro naudojimo teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos.

Gyvenamųjų teritorijų didžiausias užstatymo intensyvumas: ≤ 1.0 . Negyvenamųjų teritorijų didžiausias užstatymo intensyvumas: ≤ 1.8 . Maksimalus pastatų aukštis ≤ 19 m.

3. Projekto sprendiniai

Pagal Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo Nr. I-1120 2, 3, 6, 7, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 23, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 33, 35, 37, 39, 47 ir 49 straipsnių pakeitimo įstatymo 26 straipsnio 9 dalį, nuo 1996 m. sausio 1 d. iki 2009 m. gruodžio 31 d. galiojusį teritorijų planavimo teisinį reguliavimą parengti ir patvirtinti detalieji planai, kuriais buvo formuojami žemės sklypai prie naudojamų statinių nenumatant teritorijos vystymo (detaliojo plano sprendiniuose nenumatytas teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas arba nurodyta esama padėtis) ir kurie po 2014 m. sausio 1 d. teisės aktų nustatyta tvarka nebuvo pakeisti ar koreguoti, prilyginami žemės valdos projektams. Todėl šiam sklypui pertvarkyti rengiamas žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektas.

Esama sklypas padalinamas į dvi dalis. Dalys formuojamos taip, kad būtų maksimaliai artimos stačiakampio formai, neapsunkintų esamų pastatų eksploatacijos, nepažeistų užstatymo intensyvumo reikalavimų. (gaunamas 0.49, leistinas ≤ 1.0). Paskirtis ir būdas nekeičiami. Esami servitutai išlaikomi.

Nustatomi šie žemės sklypo privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimai:

skl. proj. Nr. 1 – 0.4024 ha:

teritorijos (žemės sklypo) naudojimo paskirtis: kita; būdas – visuomeninės paskirties teritorijos.

Duomenys apie teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, įregistruotos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų registre:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Plotas 313 kv.m.
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis). Plotas 16 kv.m.

Duomenys apie teritorijas, kuriose taikytinos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų registre: nėra

Servitutai :

- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Plotas 117 kv.m.
- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Plotas 227 kv.m.

skl. proj. Nr. 2 – 0.5023 ha:

teritorijos (žemės sklypo) naudojimo paskirtis: kita; būdas – visuomeninės paskirties teritorijos.

Duomenys apie teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, įregistruotos

specialiųjų žemės naudojimo sąlygų registre:

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Plotas 57 kv.m.
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Plotas 43 kv.m.
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis). Plotas 966 kv.m.

Duomenys apie teritorijas, kuriose taikytinos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų registre: nėra

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis). Plotas 798 kv.m.

Servitutai :

- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Plotas 1053 kv.m.
- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Plotas 943 kv.m.
- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Plotas 53 kv.m.

4. Susisiekimas

Patekimas į naujai suformuotą sklypą Nr. 1 numatomas esamu privažiuojamuoju keliu, taip pat yra galimybė ateityje įrengti nuovažą nuo M. K. Čiurlionio g. Patekimas į sklypą Nr. 2 numatomas esama nuovaža nuo M. K. Čiurlionio gatvės.

5. Visuomenės informavimas

Projekto viešas svarstymas su visuomene atliekamas vadovaujantis formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo taisyklėmis. Pateikti pasiūlymus ir pastabas galima Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinėje sistemoje (www.zpdris.lt). Visi su žemėtvarkos planavimu susiję veiksmai yra atliekami automatizuotai Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinėje sistemoje (ŽPDRIS). Sekti elektroninių paslaugų, teikiamų ŽPDRIS priemonėmis, būsenų pasikeitimą, gauti šių elektroninių paslaugų rezultatus galima prisijungus prie ŽPDRIS (www.zpdris.lt). Paslaugos registracijos numeris – **ZSFP-125834**.