
DETALIOJO PLANO (REG. NR. T00089006) KOREGAVIMAS
SKLYPUOSE (UNIKALŪS NR.: 7970/0004:1898; 7970/0004:1899; 7970/0004:1900;
7970/0004:1901), ESANČIUOSE LUKNOS G. 25, 27, 29, 31, TRAKŲ R. SAV., SENŲJŲ
TRAKŲ SEN., SENOJO TARPUPIO K.

TURINYS

I. Aiškinamasis raštas

II. Procedūrų dokumentai

- Įsakymas dėl žemės sklypų, Trakų r. sav., Senųjų Trakų sen., Senojo Tarpupio k., detaliojo plano, Reg. Nr. T00089006, koregavimo;
 - Detaliojo teritorijų planavimo organo atstovų teisių ir pareigų perdavimo sutartis;
 - Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumento rengimui;
 - AB „ESO“ teritorijų planavimo sąlygos 2024-10-28 Nr. REG2528351;
 - NŽT prie AM teritorijų planavimo sąlygos 2024-10-29 Nr. REG25299262;
 - Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijos 2024-11-06 Nr. REG25626184;
 - Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos teritorijų planavimo sąlygos 2024-11-04 Nr. REG 25482877;
 - Trakų rajono savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygos 2024-11-07 Nr. REG25657520;
 - Trakų rajono savivaldybės administracijos inžinerinės sąlygos;

III. Viešo svarstymo procedūros

- Detaliojo plano viešinimo dokumentai.

IV. Esamos būklės įvertinimo dokumentai

V. Brėžiniai

- Pagrindinis brėžinys su žemės naudojimo būdo, pobūdžio, sklypų ribų ir statybos reglamento nustatymu (M 1:500).

VI. Susisiekimo komunikacijos

- Transporto schema.
- Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų žemėlapis

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO RENGIMĄ REGLAMENTUOJA

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas;
- Lietuvos Respublikos žemės įstatymas;
- Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8;
- Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas;
- Lietuvos Respublikos aplinkos įstatymas;
- Lietuvos Respublikos atliekų tvarkymo įstatymas;
- Lietuvos Respublikos želdynų įstatymas;
- Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 d. įsakymas Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdinių plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“;
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymas;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079.;
- Teritorijų planavimo normos, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-7;
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079;
- Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu;

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDROJI DALIS

Rengiamas žemės sklypų, esančių Luknos g. 25, 27, 29 ir 31, Senojo Tarpupio k., Senujų Trakų sen., Trakų r. sav., detaliojo plano, registro Nr. T00089006, koregavimas.

Planuojamos teritorijos plotas – 1,0489 ha. Planuojamą teritoriją sudaro žemės sklypai, kadastro Nr. 7970/0004:1898, 7970/0004:1899, 7970/0004:1900 ir 7970/0004:1901.

Nagrinėjamos teritorijos plotas – 3,4505 ha. Nagrinėjama teritorija apima visą galiojančiu detaliuoju planu, registro Nr. T00089006, anksčiau suplanuotą kvartalą.

Planavimo organizatorius – Trakų rajono savivaldybės administracija. Rengiamas teritorijų planavimo dokumentas yra vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, 2024 m. spalio 1 d. sprendimu dėl teritorijų planavimo dokumento koregavimo pradžios ir planavimo tikslų Nr. REG24316857, 2026 m. birželio 10 d. patvirtinta planavimo darbų programa, detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartimi, išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis ir kitais teritorijų planavimo dokumento rengimui privalomais dokumentais.

Detaliojo plano koregavimo tikslas ir uždaviniai – pertvarkyti žemės sklypų, kadastro Nr. 7970/0004:1898, 7970/0004:1899, 7970/0004:1900 ir 7970/0004:1901, ribas, statybos linijas, statybos linijas ir susisiekimo komunikacijų (servitutinio kelio) sprendinius bei nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus.

Teritorijos vystymo koncepcija nerengiama, strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neatliekamas. Planuojamas laikotarpis – iki 2027 metų.

2. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

Planuojamą teritoriją sudaro keturi žemės sklypai, kadastro Nr. 7970/0004:1898, 7970/0004:1899, 7970/0004:1900 ir 7970/0004:1901. Nagrinėjama teritorija apima visą galiojančiu detaliuoju planu, registro Nr. T00089006, anksčiau suplanuotą kvartalą. Galiojančio detaliojo plano sprendiniai nagrinėjamoje teritorijoje įgyvendinti iš dalies: dalis kvartalo sklypų užstatyta, įrengta dalis susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros, o planuojamą teritoriją sudarantys keturi žemės sklypai statiniais neužstatyti.

Esamos būklės analizės metu įvertinta teritorijos urbanistinė struktūra, susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra, želdiniai, gamtinis karkasas, specialiosios žemės naudojimo sąlygos, saugomos teritorijos, nekilnojamas kultūros paveldas ir socialinė infrastruktūra.

Nustatyta, kad detaliojo plano koregavimo sprendiniai gali būti rengiami nekeičiant anksčiau suplanuoto kvartalo išorinių ribų ir pagrindinės funkcinės struktūros bei neprieštarauja Trakų rajono savivaldybės bendrojo plano ir kitų aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

3. SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

3.1. KOREGAVIMO SPRENDINIŲ ESMĖ

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais pertvarkomos žemės sklypų, kadastro Nr. 7970/0004:1898, 7970/0004:1899, 7970/0004:1900 ir 7970/0004:1901, ribos, koreguojamos statybos ūonos ir statybos ribos, tikslinami susisiekimo komunikacijų – servitutinio kelio – sprendiniai ir nustatomi pertvarkytiems žemės sklypams taikomi teritorijos naudojimo reglamentai.

Sprendiniai rengiami atsižvelgiant į faktinę teritorijos naudojimo situaciją, esamą sklypų struktūrą, susiformavusius privažiavimus, inžinerinę infrastruktūrą, reljefą ir Meduvio ežero pakrantės gamtinę aplinką.

Koreguojant detalų planą išlaikomos galiojančiu detaliuoju planu nustatytos pagrindinės kvartalo užstatymo formavimo gairės, užstatymo pobūdis ir bendra urbanistinė struktūra. Anksčiau suplanuoto kvartalo išorinės ribos ir pagrindinė funkcinė struktūra nekeičiamos.

Konkretūs žemės sklypų, užstatymo, susisiekimo, servitutų ir teritorijos naudojimo reglamentų sprendiniai pateikiami pagrindiniame brėžinyje ir paaiškinami tolesniuose aiškinamojo rašto skyriuose.

3.2. TERITORIJOS NAUDOJIMO IR UŽSTATYMO SPRENDINIAI

Triuose pertvarkomuose žemės sklypuose išlaikomas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo tipas (GV) ir vienbučių bei dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės naudojimo būdas (G1). Viename sklype išlaikomas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo tipas (GV) ir nustatomi du žemės naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) bei rekreacinės teritorijos (R).

Rekreacinė teritorijos dalis skirta rekreacinėms reikmėms – maudyklei, paplūdimiui bei aktyvaus ir pasyvaus poilsio aikštelėms įrengti.

Pertvarkomi žemės sklypai formuojami ne mažesnio kaip 25 arų ploto. Išsamūs projektuojamų sklypų teritorijos naudojimo reglamentai pateikiami detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje. Teritorijos naudojimo tipai ir žemės naudojimo būdai brėžinyje žymimi spalvomis ir raidiniais indeksais.

Reglamentų lentelėje nurodomas didžiausias leidžiamasis pastatų aukštis metrais ir absoliutinėmis altitudėmis, užstatymo tankis procentais, užstatymo intensyvumas, užstatymo tipas, statinių statybos ūonos ir statybos ribos. Užstatymo tankis išreiškia pastatais užstatyto sklypo ploto santykį su visu sklypo plotu, o užstatymo intensyvumas – visų sklype esančių pastatų bendrojo ploto santykį su sklypo plotu.

Pertvarkomuose žemės sklypuose išskiriamos statinių statybos ribos ir nustatomos statybos ribos. Tarp statinių statybos ribos ir žemės sklypo ribos nustatomas ne mažesnis kaip 3,0 m atstumas. Įvažiavimų į kvartalo žemės sklypus vietos gali būti tikslinamos statinio projekto rengimo metu.

Nustatomi užstatymo reglamentai:

Pastatų aukštų skaičius – iki 2 aukštų.

Užstatymo tankis – nuo 10 iki 19 proc.

Užstatymo intensyvumas – 0,2.

Didžiausias leidžiamasis pastatų aukštis – iki 8,5 m.

Sklypo Nr. 11 reglamentinėms dalims taikomi atskiri pagrindiniame brėžinyje nustatyti rodikliai. G1 daliai nustatomas 9 proc. užstatymo tankis, 0,19 užstatymo intensyvumas, iki 2 aukštų ir iki 8,5 m aukščio pastatai. R daliai nustatomas 1 proc. užstatymo tankis, 0,01 užstatymo intensyvumas, 1 aukštas ir iki 4,5 m aukščio pastatas. G1 ir R dalių rodikliai skaičiuojami nuo viso 2 874 m² sklypo Nr. 11 ploto, o jų suma negali viršyti visam sklypui nustatyto 10 proc. užstatymo tankio ir 0,2 užstatymo intensyvumo.

3.2.1. TEKSTINIAI REGLAMENTAI

a. Planuojamoje teritorijoje statomam objektui reikalingos automobilių parkavimo vietos privalo būti įrengtos teritorijoje (sklypo ribose). Parkavimo vietos ir įvažiavimų tiksli vieta sprendžiama teritorijos statybos projektuose.

b. Sklypuose formuojamos atskirųjų želdynų ribos ir grupės kaip besijungiančios gamtinio karkaso struktūros. Šios struktūros turi sudaryti 50 proc. sklypo teritorijos. Apželdinimo sprendiniai detaliai sprendžiami statybos projektų etapuose.

c. Dėl bendros kvartalo inžinerinės infrastruktūros funkcionavimo sklype įrengiama kūdra (kūdras dalis). Sprendiniai detaliai sprendžiami statybos projektų etapuose.

d. Asmeninio naudojimo pirtis: galima statyti tik už pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos; ne daugiau kaip 1 vnt.; bendrasis plotas ≤ 25 m²; aukštis $\leq 4,5$ m; be rūšio. Pakrantės apsaugos juostoje pirties statyba draudžiama.

3.2.2. TEKSTINIŲ REGLAMENTŲ PAAIŠKINIMAI

Pagrindiniame brėžinyje nurodyti tekstiniai reglamentai detaliai paaiškina teritorijos užstatymo, susisiekimo, apželdinimo, inžinerinės infrastruktūros ir statinių išdėstymo reikalavimus. Reglamentai taikomi tiems žemės sklypams, prie kurių jie pažymėti pagrindinio brėžinio reglamentų lentelėje.

a reglamentas nustato, kad visos projektuojamiems statiniams reikalingos automobilių stovėjimo vietos turi būti įrengiamos atitinkamo žemės sklypo ribose. Konkretus automobilių stovėjimo vietų skaičius, jų išdėstymas ir įvažiavimų vietos nustatomi statinio projekto rengimo metu, atsižvelgiant į projektuojamų statinių paskirtį, sklypo užstatymo sprendinius, pėsčiųjų ir transporto judėjimą bei inžinerinių tinklų išdėstymą.

b reglamentas nustato želdynų ir želdinių formavimo principus gamtinio karkaso teritorijoje. Kiekviename sklype ne mažiau kaip 50 proc. jo ploto turi sudaryti želdynų ribos ir želdinių

grupės. Jos formuojamos kaip tarpusavyje susijusi sistema, užtikrinanti ryšį su gretimų sklypų želdiniais ir Meduvio ežero pakrantės gamtiniais elementais. Konkretus želdinių išdėstymas, rūšinė sudėtis, esamų želdinių išsaugojimo ir naujų želdinių sodinimo sprendiniai nustatomi statinio projekto rengimo metu.

c reglamentas nustato bendros kvartalo inžinerinės infrastruktūros funkcionavimui reikalingos kūdros arba jos dalies įrengimą pagrindiniame brėžinyje nurodytame sklype. Statinio projekto rengimo metu detaliuojama kūdros vieta, forma, plotas, gylis, vandens tūris, šlaitų parametrai, priežiūros, eksploatavimo, privažiavimo ir saugaus naudojimo sprendiniai.

d reglamentas nustato asmeninio naudojimo pirties statybos sąlygas. Pirtis gali būti statoma tik pagrindiniame brėžinyje nustatytoje statinių statybos zonoje, esančioje už paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos. Sklype leidžiama statyti ne daugiau kaip vieną pirtį, kurios bendrasis plotas neviršija 25 m², aukštis – 4,5 m. Pirtis projektuojama be rūšio. Pakrantės apsaugos juostos teritorijoje pirties statyba negalima.

3.3. INFRASTRUKTŪROS ĮGYVENDINIMO GAIRĖS

Numatyta susisiekti komunikacijų ir magistralinių inžinerinių tinklų infrastruktūra dalinai įgyvendinta pagal anksčiau suprojektuotus statybos projektų sprendinius. Kvartalo bendros infrastruktūros eksploatavimui užtikrinti turi būti įkurta kvartalo gyventojų bendrija (arba numatyta kita teisinė forma), skirta atstovauti valdytojui ar statytojui įgyvendinant kvartalo infrastruktūros statybos projektą.

3.4. GAISRINĖ SAUGA

Nustatomas reikalingas vandens kiekis gaisrams gesinti iš išorės – 10 l/s. Gaisro gesinimo trukmė – 3 val. Maksimalus reikalingas vandens kiekis apskaičiuojamas įvertinus įšalą ir nugaravimą.

Išorės gaisro gesinimas numatomas iš esamos kūdros (genplano schema Nr.1), t. y. atviro vandens telkinio. Telkinys nutolęs ne didesniu kaip 1000 m atstumu nuo numatomų pastatų vietų. (Gyvenamosiose vietovėse, kuriose yra iki 5000 gyventojų, kai pastatų išorės gaisrui gesinti vandens poreikis neviršija 10 l/s ir kai nėra techninių galimybių įrengti gaisrinių hidrantų, vandens gaisrui gesinti tiekimą leidžiama numatyti iš gaisrinių rezervuarų arba natūralių ir (ar) dirbtinių vandens telkinių. Atstumas nuo gaisrinio dirbtinio vandens telkinio iki pastato perimetro tolimiausio taško gali būti ne didesnis kaip 1000 m.)

Prie vandens telkinio turės būti įrengtos nakties metu apšviečiamos rodyklės. Ant rodyklių nurodyta vandens telkinio talpa ir didžiausias galinčių vienu metu privažiuoti gaisrinių automobilių skaičius. Prie vandens telkinio yra formuojamas apsisukimas. Privažiavimas numatomas vietinės reikšmės keliu nuo Luknos g.

3.4.1. Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

	Atstumas, m, iki statinio, kurio atsparumo ugniai laipsnis yra
--	--

Statinio ugniai atsparumo laipsnis	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Projektuojamame sklype numatoma projektuoti pastatus, nutolusius nuo sklypo ribos ir kitų statinių pagal minimalų atstumą tarp pastatų ir pagal pastato atsparumą ugniai taip, kad nebūtų pažeisti trečiųjų asmenų interesai. Techninio projekto metu, numatant pastato atsparumą ugniai, turi būti atsižvelgta į gretimo sklypo savininko interesus taip, kad nebūtų apribota galimybė gretimo sklypo savininkui statyti statinius.

Bendruoju atveju, jeigu projektuojamas II grupės pastatas, iki sklypo ribos turi būti išlaikomas minimalus 4 m atstumas, o jeigu III grupės – 5 m atstumas. Pažymėtina, kad visais atvejais statybos projekto metu turi būti užtikrinti trečiųjų asmenų interesai, susiję su priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimais. Detaliojo plano sprendiniai suteikia gaires sumažinti atstumą iki sklypo ribos užtikrinant gaisrines papildomas priemones.

Artimiausia Paluknio ugniagesių komanda yra Kranto g. 4, Paluknys, Trakų r., kuri nuo nagrinėjamos vietos nutolusi 5,5 km, apytikslis vykimo laikas – 6 min.

3.5. ŽELDINIAI

Techniniame etape, projektuojant želdynus, turės būti parenkamos artimos arba tos pačios želdinių rūšys, atsižvelgiant į šios teritorijos vyraujančias želdinių rūšis. Sodinamų medžių parametrai turės būti parenkami, vadovaujantis aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 29 d. įsakymu Nr. D1-717.

Sklypų apželdinimo procentas yra nustatytas pagal želdinių normą (plotą) vadovaujantis priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo priedu.

3.6. ATLIEKŲ TVARKYMAS

Numatoma, kad sklypuose statant objektus, susidarys nepavojingosios, mišriosios statybinės atliekos, kurios bus išvežamos pagal atskirai Rangovo sudarytą sutartį su šias atliekas priimančia įmone. Atliekų išvežimo kvitus būtina saugoti iki pastato pridavimo eksploatuoti. Duomenys apie statybinių atliekų išvežimą įrašomi Statybos darbų žurnale, kaip nurodyta LR AM įsakyme „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.06.01:2016 „Statybos darbai. Statinio statybos priežiūra“ patvirtinimo. Statybinės atliekos sandėliuojamos žemės sklypų ribose.

3.7. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS

Teritorijos sklypams nustatomos projektuojamų inžinerinių tinklų ir kitų susisiekimo komunikacijų specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Planuojamai ūkiniai taip pat taikomi

gamtinio karkaso patvirtinti nuostatų reikalavimai ir apribojimai. Kvartalui yra taikoma priklausomųjų želdynų plotų normos ir reikalavimai.

Visa planuojama teritorija patenka į Meduvio ežero paviršinio vandens telkinio apsaugos zoną. Į paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juostą patenka sklypų Nr. 13, 12 ir 11 dalys. Jokia aplinkai ar visuomenei pavojinga ūkinė veikla nebus vykdoma. Sklypai nepatenka į sanitarinių apsaugos zonų ribas, greta esančiose teritorijose nėra aukštosios įtampos elektros linijų ar radiologinių objektų.

3.8. SOCIALINĖ INFRASTRUKTŪRA

Pagrindiniai visuomeniniai poreikiai sustiprins Senujų Trakų seniūnijos socialinę aplinką. Padės išplėsti esamų švietimo, asmens sveikatos priežiūros įstaigų, sporto, kitų laisvalaikio objektų veiklą visoje Trakų rajono savivaldybėje.

3.9. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Žemės sklypas, kadastro Nr. 7970/0004:1902, nepatenka į detaliojo plano koregavimo planuojamą teritoriją. Šiame sklype nauji detaliojo plano koregavimo sprendiniai nenustatomi. Planuojamos teritorijos inžinerinės infrastruktūros sprendiniai siejami su anksčiau suprojektuota kvartalo inžinerine infrastruktūra.

3.9.1. Vandens tiekimas

Kol nagrinėjamoje kvartalo teritorijoje nenutiesti centralizuoti miesto vandentiekio ir nuotekų tinklai, naudojami anksčiau suprojektuoti vietiniai laikini kvartalo vandentiekio tinklai. Planuojamoje teritorijoje paliekamas esamas veikiantis kvartalo vandens gręžinys.

Siekiant užtikrinti bendrą būsimą vandens debitą, vandentiekio tinklai bus prijungiami prie suplanuoto gretimo kvartalo (Reg. T00088954) vandentiekio sistemos.

3.9.2. Ūkio ir buities nuotekos

Kol planuojamoje teritorijoje nenutiesti centralizuoti miesto vandentiekio ir nuotekų tinklai, naudojami anksčiau suprojektuoti vietiniai laikini kvartalo nuotekų šalinimo tinklai. Anksčiau suprojektuotas laikinas nuotekų tvarkymo būdas – buitinių nuotekų išleidimas į kvartalo biologinio valymo įrenginį.

Išvalytas (techninis) vanduo, pagal detaliojo plano sprendinius, vadovaujantis LR vandens įstatymu bus išleidžiamas į esamą kūdrą (Luknos g. 23, 25).

Vadovaujantis Nuotekų tvarkymo reglamento, patvirtinto LR aplinkos ministro 2007 m. spalio 8 d. įsakymu Nr. D1-236, iš biologinių valymo įrenginių išleidžiamų nuotekų užterštumas neturi viršyti leistinų normatyvinių reikalavimų nuotekoms, išleidžiamoms į aplinką: momentinė DLK (didžiausias išvalymo laipsnis) BDS5/BDS7 – 30/34 mg/IO₂, vidutinė metinė DLK (didžiausias išvalymo laipsnis) BDS5/BDS7 – 20/23 mg/IO₂;

momentinė DLK (didžiausias išvalymo laipsnis) SM – 40 mg/lO₂, vidutinė metinė DLK (didžiausias išvalymo laipsnis) bendras fosforas – 2 mg/lO₂; vidutinė metinė DLK (didžiausias išvalymo laipsnis) bendras azotas – 20 mg/lO₂.

3.9.3. Elektros energijos tiekimas

Energijos tiekimas numatomas į planuojamą teritoriją patenkančių esamų elektros tinklų apsaugos zonose, vadovaujantis LR elektros energetikos įstatymu, Elektros linijų apsaugos taisyklėmis bei kitais galiojančiais aktais. Į planuojamą teritoriją patenkantiems elektros skirstomiesiems tinklams išskiriamos žemės zonos ir nustatomi servitutai. Servitutai nustatomi statomų, esamų ir perkeliamų elektros tinklų apsaugos zonose. Privačiojoje žemėje servitutai nustatomi administraciniu aktu.

Sklypų elektros tinklus numatoma prijungti prie esamų 0,4 kV kabelių linijų, kurioms numatyti servitutai ir esamos apsaugos zonos. Taip pat planuojami papildomi 0,4 kV kabeliai, prie kurių bus prijungti likusių sklypų elektros tinklai.

Prijungiant konkrečius objektus prie elektros skirstomųjų tinklų, bus vadovaujamas konkrečiomis techninėmis sąlygomis.

3.10. SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJOS IR SERVITUTAI

Teritorijoje esanti faktinė pravažiavimo vieta iš Luknos gatvės palei Meduvio ežerą į gretimą sklypą nesutampa su nustatytu servitutu. Koreguojamo detaliojo plano sprendiniai numato esamos servitutinio kelio atkarpos panaikinimą ir jos perkėlimą į faktinę pravažiavimo vietą. Įvažiavimo vieta į gretimą sklypą išlieka nepakitusi, tačiau tikslinama vietinio pravažiavimo jungtis su Luknos gatve bei koreguojama servituto koridoriaus vieta.

Pažymima, kad projekte papildomai užtikrinama, jog vietinio pravažiavimo kelio plotis būtų ne mažesnis kaip 3,5 m, taip atitinkant Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 148.6 punktą. Tokiu būdu sudaromos sąlygos užtikrintam privažiavimui prie gretimų sklypų ir gaisrinės technikos patekimo galimybės.

Vienas iš teritorijų planavimo dokumento tikslų – susisiekimo komunikacijų (servitutinio kelio) pertvarkymas, todėl pateikti esamų servitutų tikslinimai yra aktualūs ir taikytini.

Naujoji vietinio kelio trasa yra labiau nutolusi nuo vandens telkinio (Meduvio ežero), todėl sumažina neigiamą poveikį aplinkai ir užtikrina efektyvesnę teritorijos naudojimą.

3.11. SPRENDINIŲ PAGRINDIMAS

Viename sklype (Nr. 11) paliekami anksčiau nustatyti du žemės naudojimo būdai. Šiame sklype pagrindinis (prioritetinis) naudojimo būdas – G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos), papildomas naudojimo būdas – R (Rekreacinės teritorijos).

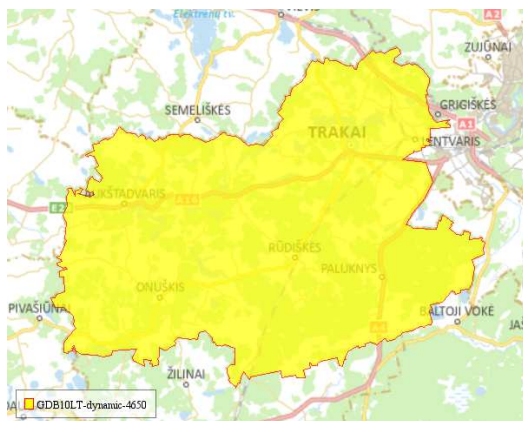
Pagal Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašą nuo vandens telkinio ribos (Georeferencinio pagrindo kadastre (GRPK)) linijos nustatomos paviršinio vandens telkinio apsaugos zona – 200 m, o juosta – 10 m.

3.11.1. Pakrantės apsaugos juostos pagrindimas

Pažymima, kad parengiant detaliojo plano sprendinius buvo įvertinti Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo reikalavimai. Minėtas Aprašas nustato, kad apsaugos zonos ir pakrančių apsaugos juostos ribos nustatomos nuo Georeferencinio pagrindo kadastre (GRPK) nustatytos paviršinio vandens telkinio ribos, kuri laikoma vandens paviršiaus riba su sausuma. Apsaugos juosta projektuojama kaip lygiagreti GRPK ribai linija, nutolusi į sausumos pusę nustatytu atstumu.

Vadovaujantis Aprašo 9.3 punktu, prie ežerų, kurių plotas yra nuo 10 iki 200 ha, nustatoma 10 m pločio pakrančių apsaugos juosta. Kadangi Meduvio ežeras pagal savo plotą patenka į šią kategoriją (≥ 10 ha ir ≤ 200 ha), jam nustatyta 10 m pločio apsaugos juosta.

GRPK duomenys apie Meduvio ežero ribas gauti iš geoportal.lt (užsakymo parametrai pridedami). Atsižvelgiant į šiuos duomenis, detaliojo plano sprendiniuose pažymėta 10 m pločio pakrantės apsaugos juosta. Ji atitinka galiojančius teisės aktus ir užtikrina aplinkosauginių reikalavimų laikymąsi.

GRPK duomenų rinkinio apimties schema:*GRPK duomenų rinkinio techniniai parametrai:***UŽSAKYMŲ DETALĖS****Užsakymo laikas:**

2025-07-03 14:48

Užsakymo numeris:

GDB10LT-dynamic-4650

Būsena:

Jūs atsiųsiuntėte užsakytą geoproduktą

UŽSAKOVAS**Užsakovas**

Mindaugas Jamantas baltasfonas

GEOPRODUKTAS**Tipas:**VD2 - vektoriniai duomenys, teikiami naudotojo pasirinktam plotui km² ir sluoksniais**Pavadinimas:**

GRPK – Georeferencinio pagrindo kadastro erdvinių duomenų rinkinys (dinaminis)

Kodas

GDB10LT-dynamic

GEOPRODUKTO GAMYBOS PARAMETRAI (SAVYBĖS)**Laisvai pasirinkami sluoksniai:**

Administracinės ribos (RIBOS) (RIBOS)
Aeronavigacinės klijutys (KLIUTYS) (KLIUTYS)
Bokštai (BOKSTAI) (BOKSTAI)
Dujotiekio linijos (DUJOS_L) (DUJOS_L)
Elektros stulpai (ELEKTR_T) (ELEKTR_T)
Elektros tinklo linijos (ELEKTR_L) (ELEKTR_L)
Geležinkeliai (GELEZINK) (GELEZINK)
Geodezinio pagrindo taškai (GEODEZ) (GEODEZ)
Keliai ir gatvės (KELIAI) (KELIAI)
Naftotiekio linijos (NAFTA_L) (NAFTA_L)
Naudmenos (PLOTAI) (PLOTAI)
Naudmenų ribos (PLOTAI_L) (PLOTAI_L)
Pastatai ir statiniai (PASTAT) (PASTAT)
Paveldo objektų taškai (PAVELDAS_T) (PAVELDAS_T)
Paveldo objektų teritorijos (PAVELDAS_P) (PAVELDAS_P)
Paviršiaus aukštis (AUKSTIS) (AUKSTIS)
Proskynos ir medžių juostos (MISKAS_L) (MISKAS_L)
Upės, kanalai ir grioviai (HIDRO_L) (HIDRO_L)
Vietovardžiai ir objektų ribos (VIETOV_P) (VIETOV_P)
Vietovardžiai ir objektų vieta (VIETOV_T) (VIETOV_T)
Žemėlapių skaidymo lapai (LAPAI) (LAPAI)

GEOPRODUKTO GAMYBOS PARAMETRAI (REZULTATŲ SAVYBĖS)**Formatas:**

Autodesk AutoCAD DWG (R2010 | *.dwg)

Koordinatų sistema:

LKS-94 / Lithuania TM

NAUDOJIMOSI SUTARTIES (-ČIŲ) PARAMETRAI**Naudojimo tikslas:**

LT/EN Bendrosios sąlygos

[Peržiūrėti naudojimosi sutartį](#)[Peržiūrėti užsakytos teritorijos schemą](#)**Terminas:**

12 mėn.

3.12. ŽEMĖS SKLYPŲ RIBŲ PERTVARKYMAS

Žemės sklypų plotai pertvarkomi vadovaujantis urbanistiniais ir geometriniais principais. Urbanistinėje struktūroje, koreguojant sklypų ribas siekiant suderinti jas su naujai formuojamomis susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros trasomis bei gretimų sklypų ribomis, pagal bendrą urbanistinę–geometrinį principą natūraliai kinta ir sklypų ribos bei jų plotai. Ribų koregavimas atliekamas užtikrinant logišką sklypų konfigūraciją, racionalų užstatymo galimybių išdėstymą ir atitikimą teritorijos planavimo dokumento tikslams.

Naujai formuojamų sklypų eksplikacija su pagrindiniais nustatomais reglamentais.

Sklypo Nr.	Naujai formuojamo sklypo plotas, ha Teritorijos naudojimo tipas (prioritetinis) ir naudojimo būdas	<i>Esamas sklypo plotas, ha</i>	Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas	Pastatų aukštingumas nuo žemės formuojamo paviršiaus, m Altitudė nuo žemės paviršiaus, m
13.	0,2501 (GV/G1)	0,2506	19	0,2	<8,5 (151,90)
12.	0,2501 (GV/G1)	0,2867	19	0,2	<8,5 (150,00)
11.	0,2874 (GV/G1;R)	0,2578	10	0,2	<8,5 (150,00)
10.	0,2614 (GV/G1)	0,2539	19	0,2	<8,5 (150,00)

Pastaba: Kadangi nuosavybės teisė į sklypus priklauso vienam savininkui, detaliojo plano sprendiniuose nežymiai koreguojami sklypų plotai tarpusavio atžvilgiu. Šie patikslinimai yra aktualūs siekiant įgyvendinti vientiso sklypų skaidymo principą. **Bendra sklypų plotų suma nesikeičia.**

4. TEKSTINIAI REGLAMENTAI IR SPRENDINIŲ ĮGYVENDINIMO REIKALAVIMAI

4.1. SKLYPAS NR. 13

Sklypas yra skirtas gyvenamojo namo statyboms.

Sklypui taikomos inžinerinių tinklų ir kelių specialiosios žemės naudojimo sąlygos;

Sklypui taikomos paviršinių vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos.

Naudojimo reglamentai:

Detaliajame plane paliekamas teritorijos naudojimo tipas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija – GV;

Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija – G1; Sklypo užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (s); Pastatų aukštų skaičius – 2.

Numatoma pirties užstatymo zona suformuota už paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos, laikantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 99 straipsnio nuostatų. Minėtas straipsnis nustato, kad už pakrantės apsaugos juostos ribos leidžiama statyti ne daugiau kaip vieną asmeninio naudojimo pirtį, kurios bendrasis plotas neviršija 25 m², aukštis – iki 4,5 m, o pastatas be rūšio.

Planuojamas statinys (pirtis) turi atitikti šiuos reikalavimus – jo bendrasis plotas ir aukštis negali viršyti teisės aktuose nustatytų parametrų, todėl užstatymo zonos dydis laikytinas pagrįstu. Pirtis projektuojama už pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos, todėl turi nepažeisti paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos režimo ir neprieštarauti galiojantiems teritorijų planavimo bei aplinkosaugos reikalavimams.

Servitutai:

13S1 Servitutas (216): Kelio servitutas- teisė statyti, naudoti pėsčiųjų taku, varyti galvijas. (tarnaujantysis daiktas);

13S2 Servitutas (214): Kelio servitutas- teisė statyti, važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantysis daiktas);

Šio servituto ribose naikinama esamo vietinio (servitutinio) kelio atkarpa, kuri perkeliama į sklypą Nr. 11.

Sklypui taikomi Gamtinio karkaso nuostatai: formuojamos gamtinio karkaso struktūros (besijungiančios želdinių grupės). Šios struktūros turi užimti 50 proc. planuojamos

teritorijos. Esamų teritorijų natūralumui palaikyti turi būti naudojamos tausojamosios, ekonomiškai ir ekologiškai pagrįstos priemonės.

Projektuojamos SŽNS sąlygos sklypuose:

13z1 SŽNS: Kelio apsaugos zona;

13z2 SŽNS: Elektros tinklų apsaugos zona;

13z3 SŽNS: Paviršinių vandens telkinių apsaugos zona;

13z4 SŽNS: Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juosta;

Sklypui nustatomi papildomi reglamentai:

- a. Planuojamoje teritorijoje statomam objektui reikalingos automobilių parkavimo vietos privalo būti įrengtos teritorijoje (sklypo ribose). Parkavimo vietos ir įvažiavimų tiksli vieta sprendžiama teritorijos statybos projektuose.
- b. Sklypuose formuojamos atskirųjų želdynų zonos ir grupės kaip besijungiančios gamtinio karkaso struktūros. Šios struktūros turi sudaryti 50 proc. sklypo teritorijos. Apželdinimo sprendiniai detaliauojami statybos projektų etapuose.
- d. Asmeninio naudojimo pirtis: galima statyti tik už pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos; ne daugiau kaip 1 vnt.; bendrasis plotas $\leq 25 \text{ m}^2$; aukštis $\leq 4,5 \text{ m}$; be rūšio. Pakrantės apsaugos juostoje pirties statyba draudžiama.

4.2. SKLYPAS NR. 12

Sklypas yra skirtas gyvenamojo namo statyboms.

Sklypui taikomos inžinerinių tinklų ir kelių specialiosios žemės naudojimo sąlygos;

Sklypui taikomos paviršinių vandens telkinių apsaugos juostos ir ūkinės.

Naudojimo reglamentai:

Detaliajame plane paliekamas teritorijos naudojimo tipas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija – GV;

Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija

– G1; Sklypo užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (s);

Gyvenamųjų pastatų aukštų skaičius – 2.

Numatoma pirties užstatymo zona suformuota už paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos, laikantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 99 straipsnio nuostatų. Minėtas straipsnis nustato, kad už pakrantės apsaugos juostos ribos leidžiama statyti ne daugiau kaip vieną asmeninio naudojimo pirtį, kurios bendrasis plotas neviršija 25 m², aukštis – iki 4,5 m, o pastatas be rūšio.

Planuojamas statinys (pirtis) turi atitikti šiuos reikalavimus – jo bendrasis plotas ir aukštis negali viršyti teisės aktuose nustatytų parametrų, todėl užstatymo zonos dydis laikytinas pagrįstu. Pirtis projektuojama už pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos, todėl turi nepažeisti paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos režimo ir neprieštarauti galiojantiems teritorijų planavimo bei aplinkosaugos reikalavimams.

Servitutai:

12S1 Servitutas (216): Kelio servitutas- teisė statyti, naudoti pėsčiųjų taku, varyti galvijas. (tarnaujantysis daiktas);

12S2 Servitutas (222): Teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas);

12S3 Servitutas (214): Kelio servitutas- teisė statyti, važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantysis daiktas);

Sklype naikinama esamo vietinio (servitutinio) kelio atkarpa, kuri perkeliama į sklypą Nr. 11.

Sklypui taikomi Gamtinio karkaso nuostatai: formuojamos gamtinio karkaso struktūros (besijungiančios želdinių grupės). Šios struktūros turi užimti 50 proc. planuojamos teritorijos. Esamų teritorijų natūralumui palaikyti turi būti naudojamos tausojamosios, ekonomiškai ir ekologiškai pagrįstos priemonės.

Projektuojamos SZNS sąlygos sklypuose:

-
- 12z1 SŽNS: Kelio apsaugos zona;*
12z2 SŽNS: Elektros tinklų apsaugos zona;
12z3 SŽNS: Elektros tinklų apsaugos zona;
12z4 SŽNS: Paviršinių vandens telkinių apsaugos zona;
12z5 SŽNS: Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juosta;

Sklypui nustatomi papildomi reglamentai:

- a. Planuojamoje teritorijoje statomam objektui reikalingos automobilių parkavimo vietos privalo būti įrengtos teritorijoje (sklypo ribose). Parkavimo vietos ir įvažiavimų tiksli vieta sprendžiama teritorijos statybos projektuose.
- b. Sklypuose formuojamos atskirųjų želdynų zonos ir grupės kaip besijungiančios gamtinio karkaso struktūros. Šios struktūros turi sudaryti 50 proc. sklypo teritorijos. Apželdinimo sprendiniai detaliauojami statybos projektų etapuose.
- d. Asmeninio naudojimo pirtis: galima statyti tik už pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos; ne daugiau kaip 1 vnt.; bendrasis plotas $\leq 25 \text{ m}^2$; aukštis $\leq 4,5 \text{ m}$; be rūšio. Pakrantės apsaugos juostoje pirties statyba draudžiama.

4.3. SKLYPAS NR. 11

Sklypas yra skirtas gyvenamojo namo statyboms ir rekreacijai.

Sklypui taikomos inžinerinių tinklų apsaugos juostos ir kelių specialiosios žemės naudojimo sąlygos;

Sklypui taikomos paviršinių vandens telkinių apsaugos juostos ir juostos.

Naudojimo reglamentai:

Detaliajame plane sklypui Nr. 11 paliekamas teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV) ir pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė. Sklype nustatomos dvi reglamentinės dalys, kurioms taikomi skirtingi žemės naudojimo būdai:

11.1 reglamentinė dalis – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Dalies plotas – 1 466 m², t. y. 51 proc. bendro sklypo ploto. G1 yra pagrindinis (prioritetinis) žemės naudojimo būdas.

11.2 reglamentinė dalis – rekreacinės teritorijos (R). Dalies plotas – 1 408 m², t. y. 49 proc. bendro sklypo ploto.

11.1 ir 11.2 žymi sklypo Nr. 11 reglamentines dalis, o ne atskirus žemės sklypus. Pagrindiniame brėžinyje sklypui Nr. 11 taikomas vienas bendras reglamento žymėjimas.

Visam 2 874 m² žemės sklypui Nr. 11 nustatomas 10 proc. užstatymo tankis ir 0,2 užstatymo intensyvumas. Šie rodikliai paskirstomi reglamentinėms dalims: G1 daliai – 9 proc. užstatymo tankis ir 0,19 užstatymo intensyvumas, R daliai – 1 proc. užstatymo tankis ir 0,01 užstatymo intensyvumas. G1 ir R dalims nurodyti rodikliai skaičiuojami nuo viso sklypo Nr. 11 ploto, o jų suma negali viršyti visam sklypui nustatytų rodiklių.

G1 dalyje nustatomas laisvo planavimo užstatymo tipas (lp). Leidžiama statyti vienbutį arba dvibutį gyvenamąjį namą ir jo priklausinius. Gyvenamojo pastato aukštų skaičius – iki 2 aukštų, didžiausias leidžiamasis pastatų aukštis – 8,5 m, didžiausia leidžiamoji absoliutinė altitudė – 150,00 m.

R dalyje numatoma tik asmeninio naudojimo pirties statybai skirta užstatymo juosta. Leidžiama statyti ne daugiau kaip vieną asmeninio naudojimo pirtį, kurios bendrasis plotas ne didesnis kaip 25 m², aukštis – ne didesnis kaip 4,5 m, aukštų skaičius – 1, didžiausia leidžiamoji absoliutinė altitudė – 146,00 m; pirtis projektuojama be rūšio ir tik už paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos.

Numatoma pirties užstatymo zona suformuota už paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos, laikantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 99 straipsnio nuostatų. Minėtas straipsnis nustato, kad už pakrantės apsaugos juostos ribos leidžiama statyti ne daugiau kaip vieną asmeninio naudojimo pirtį, kurios bendrasis plotas neviršija 25 m², aukštis – iki 4,5 m, o pastatas be rūšio.

Planuojamas statinys (pirtis) turi atitikti šiuos reikalavimus – jo bendrasis plotas ir aukštis negali viršyti teisės aktuose nustatytų parametru, todėl užstatymo zonos dydis laikytinas pagrįstu. Pirtis projektuojama už pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos, todėl turi nepažeisti paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos režimo ir neprieštarauti galiojantiems teritorijų planavimo bei aplinkosaugos reikalavimams.

Servitutai:

11S1 Servitutas (216): Kelio servitutas- teisė statyti, naudoti pėsčiųjų taku, varyti galvijas. (tarnaujantysis daiktas);

11S2 Servitutas (222): Teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas);

11S3 Servitutas (214): Kelio servitutas- teisė statyti, važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantysis daiktas).

Sklype naikinama esamo vietinio (servitutinio) kelio atkarpa, kuri perkeliama į servituto Nr. 11S3 teritoriją.

Sklypui taikomi Gamtinio karkaso nuostatai: formuojamos gamtinio karkaso struktūros (besijungiančios želdinių grupės). Šios struktūros turi užimti 50 proc. planuojamos teritorijos. Esamų teritorijų natūralumui palaikyti turi būti naudojamos tausojamosios, ekonomiškai ir ekologiškai pagrįstos priemonės.

Projektuojamos SŽNS sąlygos sklypuose:

11z1 SŽNS: Kelio apsaugos zona;

11z2 SŽNS: Paviršinių vandens telkinių apsaugos zona;

11z3 SŽNS: Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juosta;

11z4 SŽNS: Elektros tinklų apsaugos zona;

Sklypui nustatomi papildomi reglamentai:

- a. Planuojamoje teritorijoje statomam objektui reikalingos automobilių parkavimo vietos privalo būti įrengtos teritorijoje (sklypo ribose). Parkavimo vietos ir įvažiavimų tiksli vieta sprendžiama teritorijos statybos projektuose.
- b. Sklypuose formuojamos atskirųjų želdynų zonos ir grupės kaip besijungiančios gamtinio karkaso struktūros. Šios struktūros turi sudaryti 50 proc. sklypo teritorijos. Apželdinimo sprendiniai detalizuojami statybos projektų etapuose.
- d. Asmeninio naudojimo pirtis: galima statyti tik už pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos; ne daugiau kaip 1 vnt.; bendrasis plotas $\leq 25 \text{ m}^2$; aukštis $\leq 4,5 \text{ m}$; be rūšio. Pakrantės apsaugos juostoje pirties statyba draudžiama.

4.4. SKLYPAS NR. 10

Sklypas yra skirtas gyvenamojo namo statyboms.

Sklypui taikomos inžinerinių tinklų ir kelių specialiosios žemės naudojimo sąlygos;

Sklypui taikomos paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos.

Naudojimo reglamentai:

Detaliajame plane paliekamas teritorijos naudojimo tipas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija – GV;

Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija

– G1; Sklypo užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (lp);

Pastatų aukštų skaičius – 2.

Servitutai:

10S1 ir 10S2 Servitutas (222): Teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas);

Pažymima, kad sklype Nr. 10 suformuotas servitutas 10S2 yra skirtas bendrai kvartalo inžinerinei infrastruktūrai. Servituto poreikį lemia būtinybė užtikrinti išorinio gaisrinio gesinimo reikalavimų įgyvendinimą.

Vadovaujantis galiojančiais gaisrinės saugos reikalavimais, kvartale privaloma numatyti gaisriniams poreikiams reikalingą vandens šaltinį. Sprendiniuose servitutinėje teritorijos dalyje projektuojamas natūralus vandens telkinys (kūdra), skirtas išoriniam gaisriniam gesinimui. Greta vandens telkinio suformuojama nustatyto dydžio apsisukimo aikštelė, užtikrinanti priešgaisrinės technikos privažiavimą ir manevravimo galimybes.

Servituto dydis nustatytas taip, kad užtikrintų pakankamą teritoriją vandens telkinio įrengimui bei gaisrinės technikos privažiavimo, apsisukimo ir manevravimo poreikiams. Tokiu būdu servitutas yra būtinas inžinerinei infrastruktūrai bei saugos reikalavimams įgyvendinti, todėl jo nustatymas ir numatytas dydis laikytinas pagrįstu ir būtinu detaliojo plano sprendiniu.

Sklypui taikomi Gamtinio karkaso nuostatai: formuojamos gamtinio karkaso struktūros (besijungiančios želdinių grupės). Šios struktūros turi užimti 50 proc. planuojamos teritorijos. Esamų teritorijų natūralumui palaikyti turi būti naudojamos tausojamosios, ekonomiškai ir ekologiškai pagrįstos priemonės.

Projektuojamos SŽNS sąlygos sklypuose:

10z1 SŽNS: Kelio apsaugos zona;

10z2 SŽNS: Elektros tinklų apsaugos zona;

10z3 SŽNS: Nuotekų infrastruktūros apsaugos zona;

10z4 SŽNS: Paviršinių vandens telkinių apsaugos zona;

Sklypui nustatomi papildomi reglamentai:

- a. Planuojamoje teritorijoje statomam objektui reikalingos automobilių parkavimo vietos privalo būti įrengtos teritorijoje (sklypo ribose). Parkavimo vietos ir įvažiavimų tiksli vieta sprendžiama teritorijos statybos projektuose.
- b. Sklypuose formuojamos atskirųjų želdynų zonos ir grupės kaip besijungiančios gamtinio karkaso struktūros. Šios struktūros turi sudaryti 50 proc. sklypo teritorijos. Apželdinimo sprendiniai detaliauojami statybos projektų etapuose.
 - c. Dėl bendros kvartalo inžinerinės infrastruktūros funkcionavimo sklype įrengiama kūdra (kūdras dalis). Sprendiniai detaliauojami statybos projektų etapuose.Visa sklypo teritorija patenka į gamtinio karkaso struktūrą (besijungiančios želdinių grupės).

**** Sprendiniai, kurie bus detalizuojami statybos projektų rengimo etapuose, apima:**

- **kūdras gylis** parinkimą, užtikrinant tinkamą vandens kiekį gaisriniais poreikiais ir aplinkosaugos reikalavimams;
- **šlaitų parametrus** (nuolydį, tvirtinimo priemones), kad būtų užtikrintas saugumas, stabilumas ir patogus priėjimas prie vandens;
- **vandens paėmimo šulinių** įrengimą, skirtą gaisrinei technikai vandeniui imti;
- **privažiavimo kelių ir apsisukimo aikštelių**, užtikrinančius saugų priešgaisrinės technikos patekimą ir manevravimą;
- **apsauginio aptvaro įrengimą** aplink kūdrą, siekiant užtikrinti gyventojų, ypač vaikų, saugumą bei sumažinti nelaimingų atsitikimų riziką.

Šie sprendiniai numatyti planavimo etape, o tikslūs techniniai parametrai bus nustatyti ir detalizuoti statybos projektų rengimo metu. Tokiu būdu užtikrinama, kad infrastruktūra atitiks gaisrinės saugos, aplinkosaugos ir naudojimo patogumo reikalavimus.

5. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Pastaba: Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštarauja ir 2021-04-08 įsigaliojusio Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimui T00086049.

Taip pat sprendinių įgyvendinimo poveikis esamoms ekosistemoms neturės neigiamo poveikio.

P. V./Architektas (A1221)

M. Jamantas