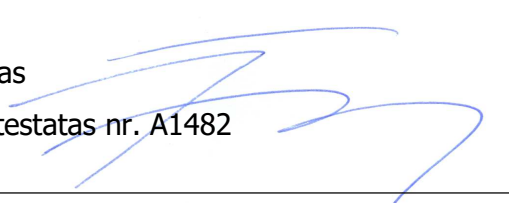
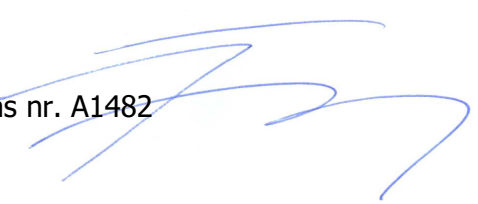


Projekto rengėjas	UAB „RV architektų studija“ Smėlio g. 23-19, Vilnius įmonės kodas 300538856 tel. 2121634
Organizatorius	Trakų rajono savivaldybės administracijos direktorius Konstitucijos pr. 3, Vilnius
Iniciatoriai	Fizinis asmuo, sudaręs teritorijų planavimo inicijavimo sutartį Nr. T3-9
Komplekso Nr	DP-2022-02-KIEMELISK
Planavimo dokumento pavadinimas	ŽEMĖS SKLYPŲ TRAKŲ R. SAV., LENTVARIO SEN., KIEMELIŠKIŲ K. KADASTRO NR. 7940/0006:132, 7940/0006:369 DETALUSIS PLANAS
Projekto vadovas	Arch. V. Šeibokas kvalifikacijos atestatas nr. A1482 
Projektavo	Arch. V. Šeibokas kvalifikacijos atestatas nr. A1482 

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

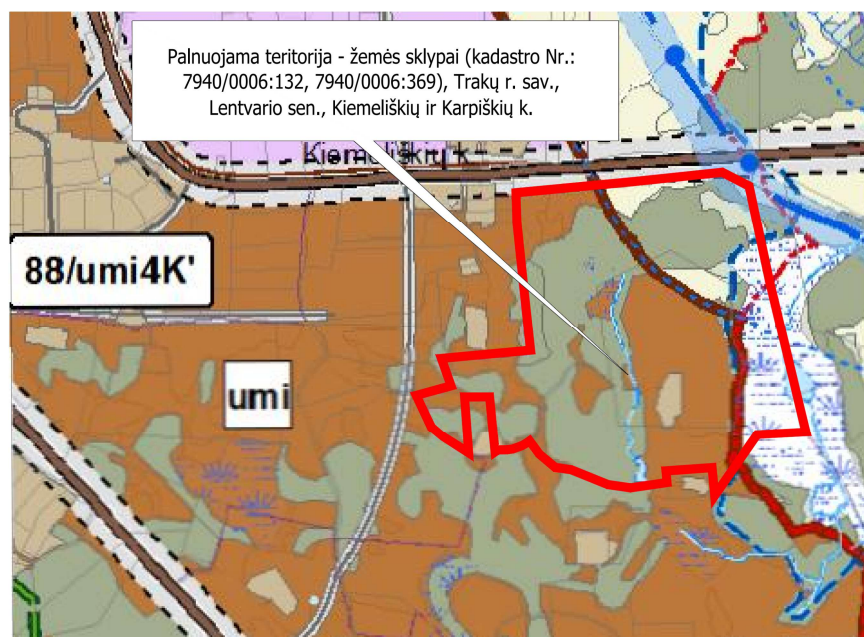
Detaliojo plano projektas rengiamas vadovaujantis 2022-02-21 Trakų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. P2E-121, planavimo darbų programa ir 2022-03-17 teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. T3-9, Trakų rajono savivaldybės administracijos, Nacionalinio visuomenės sveikatos centro, Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos, Aplinkos apsaugos agentūros, AB "Energijos skirstymo operatorius", Lietuvos automobilių kelių direkcijos parengtomis planavimo sąlygomis.

Planavimo tikslas: Žemės sklypų (kadastro Nr.: 7940/0006:132, 7940/0006:369), Trakų r. sav., Lentvario sen., Kiemeliškių ir Karpiškių k., pertvarkymas.

Planavimo uždaviniai: žemės sklypų kadastro Nr. 7940/0006:132, 7940/0006:369 pagrindinės tikslinės žemės sklypo naudojimo paskirties keitimas, naudojimo būdo nustatymas, sklypų pertvarkymas, naujų žemės sklypų ribų ir plotų, pagrindinių teritorijos tvarkymo ir statybos reglamentų, taikomųjų specialiųjų žemės sąlygų, servitutų nustatymas.

Teritorijų naudojimo reglamentas galiojančiuose TPD.

Planuojamos teritorijos raidą reglamentuoja pagrindinis teritorijų planavimo dokumentas - Trakų rajono bendrasis planas (T00086049).



Trakų rajono bendrojo plano (T00086049) ištrauka

Bendrajame plane dalis planuojamos teritorijos priskirta urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų funkcinei zonai (KTZ-88/umi4K'), kita dalis neurbanizuotų ir neurbanizuojamų teritorijų funkcinei zonai (KTZ-24/ae5E').

KTZ-88/umi4K' nustatyti sekantys privalomieji reglamentai.

Bendras kraštovaizdžio pobūdis pagal kraštovaizdžio natūralumo ir sukultūrinimo santykį, žemėnaudų požiūriu - Urbanistinis kraštovaizdis, urbanizuojamos mažo intensyvumo kompaktiško užstatymo teritorijos (umi).

Kraštovaizdžio naudojimo pobūdis pagal galimą (leistiną) naudojimo intensyvumą - teritoriškai diferencijuotas mišrus teritorijos naudojimas: tausojantis - intensyvus (4).

Kraštovaizdžio gamtinis pobūdis pagal gamtinio komplekso tipus - kalvynų kraštovaizdis: priemolingas moreninis kalvynas (K').

Funkcinis prioritetas: intensyvi/ekstensyvi urbanizacija

Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys: M; H; KT

Galimi žemės naudojimo būdai: M1; M2; H3; G1; V; P; K; I1; I2; B; R; E.

Galimas KTZ žemėnaudos struktūros pokytis (+ %) nuo zonos ploto:

Agrarinis naudmuo (ŽŪ), % -- 0

Miškų naudmuo (MŪ), % -- 31,3

Užstatomų teritorijų (URBO) naudmuo, % -- 21,4

Užstatomų teritorijų tipas:

Kompaktiško užstatymo teritorijos -- galimas

Vientiso užstatymo teritorijos -- galimas

Taškinio užstatymo teritorijos -- galimas

Teritorijų užstatymo rodikliai:

Užstatymo intensyvumas -- sodyboms $\leq 0,3$, kitiems negyv. pastatams $\leq 0,6$, SRK $\leq 0,8$.

Formuojamo sklypo dydis ha -- gyv. pastatams $\geq 0,15$, negyv. Ppastatams ir SRK - neribojamas

Statinių aukštis (m) -- gyv. ir negyv. pastatams ≤ 10 , SRK ≤ 12

Neužstatomos reljefo formos (laipsn.) -- ≥ 20

Prioritetinis urbanizuotos ir urbanizuojamos terit. plėtojimo būdas -- nauja plėtra

Papildomi reikalavimai :

Atskirųjų želdynų plotas, % kompaktiško / vientiso užstatymo teritorijai (ha) -- $\geq 0,15/\geq 1$

Įgyvendinimo prioritetai -- 1, 3

Privalomieji tekstiniai reikalavimai: 41; 44; 51; 53

41. Formuojant kitos paskirties žemės sklypus urbanistinio prioriteto kraštovaizdžio tvarkymo zonose (išskyrus pramonės ir sandėliavimo objektų ir atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo teritorijas) atskirieji želdynai gali būti nenumatomi 400 m pločio pamiškės juostoje, jeigu miško sklypo plotas ne mažesnis kaip 5 ha, atskirųjų želdynų norma gali būti mažinama dvigubai, jei ne toliau kaip 600 m atstumu nuo nurodytų žemės sklypų ribos yra miškas ar atskirasis želdynas, du kartus didesnio ploto už formuojamų kitos paskirties žemės sklypų bendrą plotą.

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 zonose 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 išimtys – 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 ploto 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.

KTZ-24/ae5E' nustatyti sekantys privalomieji reglamentai.

Bendras kraštovaizdžio pobūdis pagal kraštovaizdžio natūralumo ir su kultūrinimo santykį, žemėnaudų požiūriu - su kultūrintas agrarinis kraštovaizdis: agrarinis ežeruotas (ae).

Kraštovaizdžio naudojimo pobūdis pagal galimą (leistiną) naudojimo intensyvumą - teritoriskai diferencijuotas mišrus teritorijos naudojimas: intensyvus - konservacinis (5).

Kraštovaizdžio gamtinis pobūdis pagal gamtinio komplekso tipus - ežerų kraštovaizdis: ežerynas (E').

Funkcinis prioritetas: tausojantis žemės ūkis

Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys: Z; M; C; H; KT

Galimi žemės naudojimo būdai: Z4; M2; M3; M4; C1; C2; H2; H3; H4; G1; I2

Galimas KTZ žemėnaudos struktūros pokytis (+ %) nuo zonos ploto:

Agrarinis naudmuo (ŽŪ), % -- 12,3

Miškų naudmuo (MŪ), % -- 0

Užstatomų teritorijų (URBO) naudmuo, % -- 0,9

Užstatomų teritorijų tipas:

Kompaktiško užstatymo teritorijos -- negalimas

Vientiso užstatymo teritorijos -- galimas

Taškinio užstatymo teritorijos -- galimas

Teritorijų užstatymo rodikliai vientiso užstatymo teritorijoms:

Užstatymo intensyvumas -- sodyboms $\leq 0,1$, kitiems negyv. pastatams $\leq 0,2$, SRK $\leq 0,6$.

Formuojamo sklypo dydis ha -- gyv. ir negyv. pastatams $\geq 0,5$, SRK $\geq 0,5$.

Statinių aukštis (m) -- gyv., negyv. pastatams ir SRK $\leq 8,5$.

Teritorijų užstatymo rodikliai taškinio užstatymo teritorijoms:

Užstatymo intensyvumas -- sodyboms $\leq 0,01$, kitiems negyv. pastatams $\leq 0,015$, SRK $\leq 0,05$.

Formuojamo sklypo dydis ha -- gyv., negyv. pastatams ir SRK - 5,0.

Statinių aukštis (m) -- gyv., negyv. pastatams ir SRK $\leq 8,5$.

Neužstatomos reljefo formos (laipsn.) -- ≥ 15

Prioritetinis urbanizuotos ir urbanizuojamos terit. plėtojimo būdas -- saugojimas, renovacija, modernizavimas, konversija.

Papildomi reikalavimai :

Atskirųjų želdynų plotas, % kompaktiško / vientiso užstatymo teritorijai (ha) -- nenustatomas

Įgyvendinimo prioritetas -- 2

Privalomieji tekstiniai reikalavimai: 42; 44; 48.

42. Saugomos teritorijos tvarkomos pagal jų veiklą reglamentuojančius teisės aktus, jų ribos, plotas, tvarkymo režimas, funkcinų zonų ribos, optimali žemėnaudos struktūra nustatomi šių teritorijų specialiaisiais planais. Įstatymų numatyta tvarka gali būti steigiamos naujos saugomos teritorijos. Tai atliekama neinicijuojant Bendrojo plano keitimo procedūros.

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.

48. Funkcinėse zonose ar jų dalyse, kurios patenka į magistralinio dujotiekio vietovės klasės teritoriją, pažymėtą brėžiniuose „Pagrindinis brėžinys“ bei „pagrindinio brėžinio detalizavimas. Lentvario seniūnija. Senųjų Trakų seniūnija“, nustatyti šie reikalavimai:

Magistralinio dujotiekio vietovės klasių teritorijose (išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos po 200 m į abi puses nuo vamzdyno ašies) yra taikomi užstatymo normatyvai: didžiausias leistinas žmonėms būti skirtų pastatų skaičius vietovės klasės vienetė, pastatų aukštų skaičius bei mažiausias leistinas atstumas nuo magistralinio dujotiekio vamzdyno iki viešam žmonių susibūrimui skirtų statinių ir įrenginių. Šiose teritorijose negavus magistralinio dujotiekio savininko rašytinio pritarimo, yra draudžiama projektuoti ir statyti bet kokius naujus statinius ar įrenginius, juos rekonstruoti, projektuoti ir atlikti statinių bei įrenginių remonto arba griovimo darbus, keisti pastatų (patalpų) paskirtį, formuoti naujus nekilnojamojo turto kadastro objektus kaip atskirus nekilnojamojo turto objektus suformuojant patalpas pastate arba padalijant, atidalijant, sujungiant ar perdalijant pastatus ir (ar) patalpas, planuoti teritorijas, nustatyti ar keisti žemės sklypų pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir /ar būdą, formuoti naujus ar pertvarkyti esamus žemės sklypus ir pan.

Teritorijose, kuriose yra pasiekti magistralinio dujotiekio vietovės klasėje taikomi užstatymo normatyvai (informaciją teikia magistralinio dujotiekio savininkas) ir pageidaujama vykdyti veikla (veiksmai) būtų galima tik rekonstravus MDV į aukštesnę vietovės klasę, MDV gali būti rekonstruojamas suinteresuoto asmens (iniciatoriaus) prašymu, jei pagal sutartį su

magistralinius dujotiekius eksploatuojančia įmone suinteresuotas asmuo užtikrins išankstinį visų dėl magistralinio dujotiekio rekonstravimo darbų vykdymo susijusių išlaidų apmokėjimą.

Kiti privalomieji bendrojo plano tekstiniai reikalavimai, aktualūs rengiamo detaliojo plano sprendiniams.

6. Bendrojo plano keitimo brėžiniai parengti ir vertinami mastelyje M 1:50 000 (į kitą mastelį netransformuojami). Bendrojo plano brėžiniuose pavaizduotos apibendrintos didesnės nei 10 ha teritorijos, nesusietos su konkrečiomis sklypų ribomis. Rengiant žemesnio lygmens specialiojo planavimo ir kompleksinius teritorijų planavimo dokumentus galimas kraštovaizdžio tvarkymo zonų ribų ir grafiškai išskirtų vientiso užstatymo teritorijų zonų ribų tikslinimas įvertinant duomenų transformaciją į kitą mastelį, esamą padėtį, aerografinę situaciją, specifinius (gamtinius ir urbanistinius) požymius.

7. Teritorijos naudojimo privalomieji reikalavimai konkretizuojami teritorijų vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų (bendruosiuose planuose ir detaliuosiuose planuose), kurioms minėtų projektų rengimo privalomumas nustatytas privalomuosiuose tekstiniuose reikalavimuose.

17. Kraštovaizdžio tvarkymo zonose miškų ūkio žemės paskirtis gali būti keičiama į kitos paskirties visuomeninių, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių, atskirųjų želdynų teritorijų naudojimo būdus (jeigu jie numatyti kraštovaizdžio tvarkymo zonos naudojimo reikalavimuose ir jeigu tai neprieštarauja Miškų įstatymo 11 str.) nenumatant tolimesnio paskirties ar naudojimo būdo keitimo. Miškų ūkio žemės paskirties keitimas atliekamas Miškų įstatymo nustatyta tvarka neinicijuojant BP keitimo procedūros.

18. Suformuoti kitos paskirties susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių, bendro naudojimo ir atskirųjų želdynų teritorijų naudojimo būdo sklypai gali būti perduodami Trakų rajono savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka. Rengiant kompleksinius teritorijų planavimo dokumentus ar žemėtvarkos planavimo dokumentus susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos formuojamos atskirais sklypais. Jiems nustatomi atitinkami viešajam interesui tarnaujantys servitutai, skirti tranzitinių inžinerinių ir susisiekimo komunikacijų įrengimui, kitiems tikslams.

24. Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų užstatymo tankio rodikliai nustatomi pagal Statybos techninį reglamentą STR 2.02.09:2005.

27. Rengiant vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentus (bendruosius planus ir detaliuosius planus) želdynų plotai nustatomi vadovaujantis Želdynų įstatymu ir Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normomis ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimais, patvirtintais LR aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ bei Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

29. Prie valstybinės reikšmės kelių inžinerinius tinklus, pėsčiųjų ir dviračių takus neplanuoti valstybinės reikšmės kelių juostų ribose, statinius neplanuoti valstybinės reikšmės kelių apsaugos zonose. Įvažiavimui į žemės sklypus, esančius prie valstybinių kelių, planuoti jungiamuosius kelius lygiagrečiai su pagrindiniu keliu nuo teisėtai įrengtų esamų artimiausių nuvažų.

32. Miško žemėje galima aptarnavimui, pažinimui bei trumpalaikio poilsio užtikrinimui reikalingų statinių (išskyrus pastatus) statyba, numatyta teritorijų planavimo dokumentuose ar vidinės miškotvarkos projektuose.

38. Žemės sklypui taikomi tie kraštovaizdžio tvarkymo zonos naudojimo reikalavimai į kurią patenka didesnioji jo dalis.

39. Visose kraštovaizdžio tvarkymo zonose viename sklype galima tik vieno vienbučio / dvibučio gyvenamojo namo arba poilsio pastato statyba vadovaujantis kraštovaizdžio tvarkymo zonai nustatytais teritorijų naudojimo reikalavimais.

Bendrojo plano susisiekimo sistemos sprendiniai esminių nuostatų šios infrastruktūros plėtrai planuojamoje teritorijoje nenumato. Jie patvirtina esamą Grigiškių g. statusą - rajoninės reikšmės kelias Nr. 4731.

Trakų rajono savivaldybės teritorijos **geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros plano keitimo sprendiniai** (reg. Nr. T00088459). Vandens tiekimo ir (arba) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros sprendiniai viešojo vandens tiekimo teritorijoje Kiemeliškių k. sekantys - siūlomas individualus geriamojo vandens išgavimas ir nuotekų tvarkymas. Išorinį gaisrų gesinimą siūloma numatyti iš paviršinių vandens telkinių ar vandens rezervuarų, tinkamų vandens paėmimui pagal LR teisės aktų reikalavimus. Tiksliai infrastruktūros vieta ir kiekis turi būti nustatyti žemesnio lygmens teritorijų planavimo ir (arba) projektavimo metu.

Teritorijos ir gretimybių esamas užstatymas. Planuojamoje teritorijoje yra viena esama sodyba su keliais ūkiniais pastatais. Šiaurės vakarų pusėje planuojama teritorija ribojasi su nedideliu, kelių vienbučių dvibučių gyvenamųjų namų kvartalu. Likęs planuojamos teritorijos kontūras ribojasi su labai ekstensyviai naudojamomis žemės ir miškų ūkio teritorijomis.

Inžinerinė infrastruktūra. Planuojama teritorija šiaurės pusėje ribojasi su Grigiškių g., rajoninės reikšmės keliu Nr. 4731. Prie esamos sodybos planuojamame teritorijoje ateina žemos įtampos elektros linija.

Želdinių, oro, dirvožemio būklė. Želdinių, oro, dirvožemio būklė nagrinėjamoje teritorijoje yra gera. Pagrindiniai faktoriai lemiantys geras aplinkos sąlygas yra labai ekstensyvi ūkinė veikla pačioje planuojamoje ir aplinkinėje teritorijoje.

Gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo objektai. Saugomų gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo objektų planuojamoje teritorijoje nėra.

Aplinkos apsauga. Papelkėjusi planuojamos teritorijos dalis rytinėje pusėje patenka į gamtinį karkasą - migracinį koridorių (M2), kuriame turi būti palaikomas ir stiprinamas esamas kraštovaizdžio natūralumas ir į BAST "Kiemeliškių kaimo apylinkės". Pastarajai teritorijai gamtotvarkos planas nėra parengtas. Apie teritorijos būklę galima spręsti iš 2021-12-28 apsaugos įvertinimo ataskaitos Nr. B2-93, patvirtintos VSTT prie AM direktoriaus. Joje konstatuojama, kad išskirtinę vietovės gamtinę vertę sudaro dviejų tipų Europos Bendrijos svarbos gamtinės buveinės: 7230, Šarmingos žemapelkės (0,04 ha) ir 91D0, Pelkiniai miškai (1,17 ha). Šios buveinės apsaugos ir tvarkymo reikalavimai nurodyti LRV 2004-03-15 nutarimu Nr. 276 patvirtintų Bendrųjų buveinių ar paukščių apsaugai svarbių teritorijų nuostatų I priedo 22 ir 25 punktuose. Buveinės užima 1,21 ha plotą, kuomet visas BAST plotas - 94,31 ha. BAST ribų žemėlapyje nurodyta, kad EB svarbos gamtinės buveinės 7230, Šarmingos žemapelkės ir 91D0, Pelkiniai miškai užima labai nedidelę teritoriją, nutolusią nuo planuojamos teritorijos ribos apie 400 m, į šiaurę nuo Grigiškių g.

Fizikinės taršos lygio vertinimas, visuomenės sveikatos sauga. Vertinant prielaidas, kurios galėtų sukelti fizikinę taršą, galima konstatuoti, kad nagrinėjama teritorija yra toli nuo kiek nors reikšmingų taršos rodiklių.

Viešo saugumo reikmės. Išskirtinių viešo saugumo reikmių nėra.

Teritorijos vystymosi tendencijos. Planuojamos teritorijos gretimybėse užstatomos neskaitlingos komerciškai patrauklios teritorijos. Vyraujantis pastatų tipas vienbučiai dvibučiai gyvenamieji namai.

Probleminės situacijos. Formuojasi mozaikiškos, nedidelės, komerciškai patrauklių užstatymo plotų struktūros. Inžinerinė infrastruktūra plėtojama lėtai (dažniausiai privačių investitorių lėšomis), socialinė, rekreacinė, žaliųjų plotų (atskirųjų želdynų) infrastruktūra neplėtojama visiškai.

Teritorijos vystymosi prognozės. Per galiojančių bendrojo plano sprendinių laikotarpį nagrinėjamoje teritorijoje bus tik nedidele dalimi realizuoti numatyti užstatymo rodikliai, beveik visiškai ignoruojant socialinės ir inžinerinės infrastruktūros plėtrą.

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

1. Atitikimas galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

Rengiamo detaliojo plano atitikimas Trakų rajono bendrojo plano (T00086049) sprendiniams. Bendrajame plane dalis planuojamos teritorijos priskirta urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų funkcinėi zonai (KTZ-88/umi4K'), kita dalis neurbanizuotų ir neurbanizuojamų teritorijų funkcinėi zonai (KTZ-24/ae5E'). Sprendiniai atitinka bendrojo plano nustatytas šioms teritorijoms (funkcinėms zonoms) nustatytus naudojimo ir apsaugos reglamentus. Numatomas teritorijos vystymas atitinka bendrojo plano sprendinius. Detalesnę atitikimo bendrojo plano sprendiniams analizę žiūrėti esamos būklės įvertinimo ir teritorijos naudojimo reglamentų nustatymo skiltyse.

Pagrindinės bendrojo plano nuostatos, sąlygojančios bendrąją planuojamos teritorijos raidą. Didžioji planuojamos teritorijos dalis patenka į kraštovaizdžio tvarkymo zoną KTZ-88/umi4K', kurioje ir planuojamas užstatomų sklypų formavimas. Jai nustatytos sekančios plėtojimo prielaidos:

- **bendras kraštovaizdžio pobūdis** pagal kraštovaizdžio natūralumo ir sukultūrinimo santykį, žemėnaudų požiūriu tai **urbanistinis kraštovaizdis**, urbanizuojamos mažo intensyvumo **kompaktiško užstatymo teritorijos**.
- **kraštovaizdžio naudojimo pobūdis** pagal galimą (leistiną) naudojimo intensyvumą tai teritoriškai diferencijuotas mišrus teritorijos naudojimas - **tausojantis - intensyvus**.
- **kraštovaizdžio gamtinis pobūdis** pagal gamtinio komplekso tipus tai kalvynų kraštovaizdis - **priemolingas moreninis kalvynas**.
- **Funkcinis prioritetas: intensyvi/ekstensyvi urbanizacija**

Mažoji planuojamos teritorijos dalis patenka į kraštovaizdžio tvarkymo zoną KTZ-24/ae5E', kurioje ir nenumatomas užstatymas. Jai nustatytos sekančios plėtojimo prielaidos:

- **bendras kraštovaizdžio pobūdis** pagal kraštovaizdžio natūralumo ir sukultūrinimo santykį, žemėnaudų požiūriu tai sukultūrintas agrarinis kraštovaizdis - **agrarinis ežeruotas**.
- **kraštovaizdžio naudojimo pobūdis** pagal galimą (leistiną) naudojimo intensyvumą tai teritoriškai diferencijuotas mišrus teritorijos naudojimas - **intensyvus - konservacinis**.
- **kraštovaizdžio gamtinis pobūdis** pagal gamtinio komplekso tipus tai ežerų kraštovaizdis - **ežerynas**.
- **funkcinis prioritetas - tausojantis žemės ūkis**

Nedidelė planuojamo žemės sklypo kad. Nr. 7940/0006:132 dalis (12 proc.) patenka į kraštovaizdžio tvarkymo zoną KTZ-24/ae5E'. Vadovaujantis bendrojo plano privalomųjų tekstinių reikalavimų, kurie galioja visose kraštovaizdžio tvarkymo zonose, p. 38 nuostata, kad žemės sklypui taikomi tie kraštovaizdžio tvarkymo zonos naudojimo reikalavimai į kurią patenka didesnioji jo dalis, todėl visame sklype formuojamiems sklypams taikomi kraštovaizdžio tvarkymo zonos KTZ-88/umi4K' tvarkymo reglamentai.

2. Teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas.

Detaliojo plano sprendiniuose nustatomos sekančios formuojamų žemės sklypų naudojimo paskirtys ir galimi naudojimo būdai: kitos paskirties susisieki ir inžinerinių

komunikacijų koridorių naudojimo būdas (I2), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų naudojimo būdas (G1), miškų ūkio paskirties, rekreacinių miškų sklypai (M2).

Formuojamų sklypų naudojimo reglamentai:

Sklypai Nr. 1 - 25. Žemės naudojimo paskirtis - kita. Naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų (G1). UT 18-20 proc., aukštis/aukštingumas – ≤10 m, (1-2 a), užstatymo tipas - sodybinis (su), priklausomųjų želdynų plotas - ≥ 40 proc. sklypo ploto. Statinių paskirtys - vienbutis arba dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais. Servitutai - S1, S2, S4-S9, S11, S12, S18 teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas; S16, S17, S21, S22 teisė tiesti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos - III skyr. 4 skirsnis - Elektros tinklų apsaugos zonos, III skyr. 7 skirsnis - Magistralinių dujotiekių vietovės klasių teritorijos, VI skyrius, 2 skirsnis - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos, VI skyrius, 9 skirsnis - Pelkės ir šaltiniai.

Sklypai Nr. 26 - 30. Žemės naudojimo paskirtis - kita. Naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridorių naudojimo būdas (I2); Servitutai - S3, S10, S13 - S15 teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: III skyr. 4 skirsnis - Elektros tinklų apsaugos zonos, III skyrius, 5 skirsnis - Magistralinių dujotiekių naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos, III skyr. 7 skirsnis - Magistralinių dujotiekių vietovės klasių teritorijos, III skyr. 11 skirsnis - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos, VI skyrius, 2 skirsnis - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos, VI skyrius, 3 skirsnis - Miško žemė.

Sklypas Nr. 31 - 34. Žemės naudojimo paskirtis - miškų ūkio. Naudojimo būdas - rekreacinių miškų sklypai (M2).

Servitutas - S19 teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: III skyrius, 5 skirsnis - Magistralinių dujotiekių naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos, III skyrius, 7 skirsnis - Magistralinių dujotiekių vietovės klasių teritorijos, VI skyrius, 2 skirsnis - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos, VI skyrius, 3 skirsnis - Miško žemė, VI skyrius, 9 skirsnis - Pelkės ir šaltiniai.

Formuojamų sklypų reglamentų aprašyme nurodyti tarnaujantys servitutai, viešpataujantys servitutai nurodyti pagrindinio brėžinio reglamentų aprašomojoje lentelėje.

Detalūs sklypų užstatymo ir naudojimo reglamentai pateikiami projekto grafiniėje dalyje.

3 m atstumu nuo sklypo ribos 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. Nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

3. Sveikatos apsauga.

Vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro 2022-06-13 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG228723, detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

1. Planuojama teritorija nepatenka į sanitarines apsaugos zonas. Kaimyniniuose sklypuose nėra taršių objektų, kurių apsaugos zonų reikalavimai nustatytų papildomus apribojimus planuojamoje teritorijoje. Planuojami objektai tokių apsaugos zonų taip pat nesukuria.

2. Šalia ir pačioje planuojamoje teritorijoje nėra centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų. Detaliojo plano sprendiniai numato vietinius vandentiekos ir nuotekų tinklus, įrengiamus pagal norminius reikalavimus.
3. Natūralaus apšvietimo sąlygos planuojamuose objektuose bus užtikrintos rengiant statybos projektus. Detaliojo plano sprendiniai nesudaro kliūčių šių reikalavimų užtikrinimui.
4. Planuojamoje teritorijoje ir gretimybėse nėra mobilaus ryšio bokštų ar panašios įrangos galinčios sukurti elektromagnetinį lauką.
5. Formuojami 26 sodybinio užstatymo sklypai per mažas objektas, kad jiems reikėtų numatyti atskirą socialinę ir rekreacinę infrastruktūrą. Bendrojo plano sprendiniuose konstatuojama, kad mažėjant paklausai švietimo paslaugoms, švietimo įstaigos vystysis kokybiniu aspektu, ekstensyvi esamų įstaigų plėtra siūlytina tik esant pagrįstam demografiniam poreikiui konkrečioje teritorijoje.
6. Pastatų, statinių tame skaičiuje ir infrastruktūros objektų išdėstymas numatomas statybos projektų rengimo metu, detaliojo plano sprendiniai sudaro prielaidas rengiant techninius projektus užtikrinti saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų pastatų. Nėra alternatyvų tam, kad rengiant statybos projektus turės būti užtikrintos STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 punkto nuostatos ir likusiųjų statybos techninių reglamentų reikalavimų, skirtų statybos projektų rengimui.
7. Detaliojo plano sprendiniai nenumato komercinių objektų įrengimo galimybes, ar kitų objektų, galinčių generuoti transporto srautus, kurių poveikis galėtų būti vertinamas.
8. Komercinė ūkinė veikla, kuri patenka į ūkinės komercinės veiklos rūšių, kurioms nustatomos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus bei nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai, planuojamoje teritorijoje nenumatoma.

4. Susisiekimo dalies sprendiniai.

Eismui užtikrinti planuojamoje teritorijoje pritaikomi esami įvažiavimai. Vienas prie planuojamų sklypų Nr. 23 ir Nr. 24 nuo valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr. 4731 Grigiškės–Dėdeliškės–Rykantai (ties žemės sklypu kad. Nr. 7940/0006:0358), antras prie likusiųjų planuojamų sklypų nuo valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr. 4731 Grigiškės–Dėdeliškės–Rykantai (žemės sklype kad. Nr. 7940/0006:0253), trečias iš esamų vietinių kelių tinklo pietinėje planuojamos teritorijos pusės - nuo Lentvario gatvės Kalno gatve. Tam tikslui formuojami susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų naudojimo būdo sklypai Nr. 26 - 30 skirti inžinerinių komunikacijų ir D kategorijos gatvių įrengimui. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ nuostatomis D kategorijos gatvėms (pagalbinės gatvės, privažiavimai prie atskirų statinių ir kitų objektų), nustatomas atstumas tarp raudonųjų linijų - 12 m.

Vadovaujantis AB "Via Lietuva" 2022-10-03 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG243978:

1. Nustatyta valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr. 4731 Grigiškės–Dėdeliškės–Rykantai apsaugos zona - 20 metrų nuo kelio briaunos (nors ši teritorija ir nepatenka į detaliojo plano sprendinių teritoriją).
2. Rajoninio kelio apsaugos zona nepatenka į detaliojo plano sprendinių teritoriją, todėl joje neplanuojama jokia veikla.
3. Inžinerinių komunikacijų tinklai neplanuojami magistralinio kelio juostos (žemės sklypo) ribose.
4. Rengiant pastatų/statinių statybos projektą vandens nuvedimas nuo planuojamos teritorijos turi būti projektuojamas savuose žemės sklypuose statybą reguliuojančių norminių aktų nustatyta tvarka.
5. Rajoninio kelio apsaugos zonoje, kuri nepatenka į detaliojo plano sprendinių teritoriją, neplanuojami ir neįrengiami atviri vandens telkiniai, vizuali reklama.
6. Rengiant pastatų/statinių statybos projektus bus vadovujamasi statybą reguliuojančių norminių aktų reikalavimais įskaitant ir pakankamą transporto priemonių

stovėjimo vietų kiekį. Automobilių stovėjimo vietos išdėstomos sklypuose arba už jų ribų STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ ir kitų norminių aktų nustatyta tvarka.

7. Eismui užtikrinti planuojamoje teritorijoje pritaikomi esami įvažiavimai. Vienas nuo valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr. 4731 Grigiškės–Dėdeliškės–Rykantai įvažos (žemės sklype kad. Nr. 7940/0006:253). Žemės sklypų kad. Nr. 7940/0006:1125 ir Kad. Nr. 7940/0006:253 savininkų sutikimai yra gauti (derinimo nuorašas pateiktas pagrindiniame sprendinių brėžinyje). Kitas nuo to paties kelio įvažos ties žemės sklypo kad. Nr. 7940/0006:361 rytine riba. Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis sklypo kad. Nr. 7940/0006:361 paskirtis - kita, naudojimo būdas - inžinerinės infrastruktūros teritorijos (pagal anksčiau galiojusį reglamentą šį naudojimo būdą sudarė du pobūdžiai - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos). Kadangi sklypas pagal naudojimo būdą skirtas ir susisiekimo komunikacijų statybai, numato šio sklypo dalį ir greta esančią laisvą valstybinę žemę panaudoti privažiavimo prie formuojamų sklypų Nr. 23, 24 įrengimui. Konkretūs privažiavimų parametrai bus nustatomi rengiant statybos projektą. Jeigu projektuojant susisiekimo komunikacijas kiltų poreikis dalį jų išdėstyti sklype kad. Nr. 7940/0006:361 ar 7940/0006:358, gauti šių žemės sklypų savininkų sutikimą. Kaip alternatyva patekti į planuojamą teritoriją galima iš esamų vietinių kelių tinklo pietinėje pusėje - nuo Lentvario gatvės Kalno gatve.

8. Naujos nuovažos nuo rajoninio kelio neplanuojamos.

9. Numatyta galimybė patekti į gretimus, su planuojama teritorija besiribojančius žemės sklypus ir teritorijas - planuojamą D kategorijos gatvės (sklypas Nr. 28, 29, 30) tęsinį galima jungti su gretimu vietinių kelių tinklu.

10. Greta planuojamos teritorijos parengtas ZSFP-43183 (žemės sklypas kad. Nr. 7940/0006:49), kurio sprendiniais numatytas akligatvis žemės ūkio paskirties žemėje, galimybių ir poreikio jungtis į bendrą eismo tinklą su šia teritorija nėra. Pastatų statyba, pagal išduotus statybos leidimus, žemės sklypuose kad. Nr. 7940/0006:358, 7940/0006:359, 7940/0006:360, 7940/0006:1002 neturi kokių nors bendrų plėtojimo sąsajų su planuojama teritorija.

Vadovaujantis Trakų rajono savivaldybės administracijos Statybos, ūkio plėtros ir turto valdymo skyriaus 2022-06- teritorijų planavimo sąlygomis:

1. Detalusis planas rengiamas pagal teritorijų planavimo dokumentų rengimo norminius reikalavimus, vadovaujantis statybos techniniais reglamentais, kitais teisės aktais.

2. Eismui užtikrinti planuojamoje teritorijoje pritaikomi esami įvažiavimai. Vienas nuo valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr. 4731 Grigiškės–Dėdeliškės–Rykantai (žemės sklype kad. Nr. 7940/0006:0253), kitas iš esamų vietinių kelių tinklo pietinėje planuojamos teritorijos pusės - nuo Lentvario gatvės Kalno gatve.

3. Detaliu planu nustatomos eismo jungčių kategorijos ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių parametrai, gatvių dangos neprojektuojamos, jų įrengimas detaliojo plano metu nenumatomas.

4. Numatomoms eismo jungtims, nuovažoms įrengti rezervuotos pakankamos teritorijos, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.

5. Paviršinio vandens nuvedimas nuo nuovažiuojamosios dalies bus numatomas gatvių/kelių statybos projektų rengimo metu.

6. Planuojamoje teritorijoje nėra poreikio numatyti privažiavimų prie esamų sodybų ar kitos paskirties pastatų, juo labiau juos suprojektuoti ir įrengti.

7. Pastatų ir gatvių/kelių statybos projektus rengs būsimieji statytojai teisės aktų nustatyta tvarka.

Transportinės dalies sprendiniai (planuojamų nuovažų, gatvių, privažiavimų parametrai) tikslinami ir konkretizuojami statybos projekto rengimo metu, nustačius ir įvertinus konkrečias transporto apkrovas, intensyvumą ir susisiekimo poreikius teritorijoje. Įvažiavimo, nuo valstybinės reikšmės rajoninio kelio Grigiškės–Dėdeliškės–Rykantai į planuojamą teritoriją (per formuojamą sklypą Nr. 26), koridoriuje esančią vėdinimo žvakę AB "Amber Grid" planuoja iškelti arčiau magistralinio dujotiekio. Numatomo kelio susikirtimuose su magistraliniais

dujotiekiais, magistralinio dujotiekio vamzdžio apsaugai turės būti įrengtos gelžbetoninės plokštės. Prieš gelžbetoninių plokščių įrengimą AB "Amber Grid" atliks magistralinio dujotiekio vamzdžio suvirinimo siūlių metalo tyrimus, apsauginės dangos pakeitimą ir, esant poreikiui, magistralinio dujotiekio remonto darbus. Šių išvardintų darbų atlikimui turi būti numatytas ne trumpesnis kaip 14 (keturiolika) kalendorinių dienų laikotarpis. Atsižvelgiant į tai, kelio statybos darbų organizavimo sprendiniai (darbų vykdymo grafikas ir darbų atlikimo technologija) magistralinio dujotiekio apsaugos zonos ribose turi būti papildomai derinami AB "Amber Grid". Apie aktualioje kelio ir magistralinio dujotiekio susikirtimo (prasilenkimo) vietoje numatomus kelio statybos darbus AB "Amber Grid" turi būti informuota ne vėliau, kaip prieš 60 (šešiasdešimt) kalendorinių dienų. Šios nuostatos galioja ir vėdinimo žvakės iškėlimui.

Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo, Kelių horizontaliojo ženklinimo, Kelių eismo taisyklėmis ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą.

5. Aplinkos apsauga.

Vadovaujantis Aplinkos apsaugos agentūros (AAA) 2025-04-29 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG34562723, detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

1. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatų reikalavimai taikomi apibrėžti formuojamų sklypų naudojimo režimą.

2. Papelkėjusi planuojamos teritorijos dalis rytinėje pusėje patenka į gamtinį karkasą (GK) - migracinį koridorių (M2), kuriame turi būti palaikomas ir stiprinamas esamas kraštovaizdžio natūralumas. Ši sąlyga visiškai tenkinama, nes ūkinė veikla galinti daryti neigiamą poveikį GK, detaliojo plano sprendiniuose nenumatoma.

3. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašu nėra pagrindo vadovautis, nes planuojamoje ir gretimose teritorijose vandens telkinių, registruotų valstybės kadastre, nėra.

4. Planuojamoje teritorijoje numatoma galimybė įrengti vietinį vandentiekį ir vietinį nuotekų šalinimą, tiek ir centralizuotą (komunalinių) inžinerinių komunikacijų tinklą. Vietiniai vandens tiekimo ir nuotekų valymo/šalinimo įrenginiai statomi vadovaujantis Nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu LR AM 2006-05-17 įsakymu Nr. D1-236 „Dėl Nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“. Paviršinės nuotekos tvarkomos vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu LR AM 2007-04-02 Nr. D1-193 "Dėl Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo". Vadovaujantis šiuo reglamentu siekiama maksimalaus paviršinių nuotekų sugerdinimo ir užlaikymo talpose (vėliau sukauptą vandenį naudojant vejų laistymui ar gaisrų gesinimui), nes taršių nuotekų susidarymas teritorijoje nėra galimas. Planuojamų sklypų dydis ≤ 2500 kv.m, užstatymo tankio rodiklis, miško naudmenų dalis gretimuose sklypuose ir gretimuose teritorijose sudaro tam palankias sąlygas.

5. Vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu ir Planų ar programų ir planuojamos ūkinės veiklos įgyvendinimo poveikio įsteigtoms ar potencialioms „Natura 2000“ teritorijoms reikšmingumo nustatymo tvarkos aprašu, buvo parengta reikšmingumo nustatymo ataskaita ir gauta Valstybės saugomų teritorijų tarnybos (VSTT) išvada dėl poveikio reikšmingumo. VSTT 2025-09-01 išvadoje Nr. V3-1347 konstatuota, kad plano įgyvendinimas nedarys reikšmingo neigiamo poveikio buveinių apsaugai svarbiai teritorijai „Kiemeliškių kaimo apylinkės“, užstatymas numatomas tik už „Natura 2000“ ribų, todėl neprivaloma atlikti strateginio pasekmių aplinkai vertinimo.

Vadovaujantis Dzūkijos-Suvalkijos saugomų teritorijų direkcijos 2025-04-28 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG34514477, detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai identiški Aplinkos apsaugos agentūros 2025-04-29 išduotų teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG34562723 5 p., kurių reikalavimas aprašytas aukščiau.

Vadovaujantis Valstybinės miškų tarnybos 2025-04-28 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG34582366, detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti

reikalavimai. Planuojamoje teritorijoje miško žemė užima - 10,7281 ha arba 46 proc. Miško žemę planuojamoje teritorijoje sudaro IV- grupės ūkiniai miškai, A pogrupio normalaus kirtimo amžiaus ūkiniai miškai - 9,9006 ha; II- grupės specialios paskirties miškai, A pogrupio ekosistemų apsaugos miškai, priešeroziniai miškai - 0,5816 ha; III- grupės apsauginiai miškai, laukų apsauginiai miškai - 0,2459 ha. Tame skaičiuje miško žemė keičiama kitomis naudmenomis IV- grupės ūkinių miškų A pogrupio normalaus kirtimo amžiaus ūkinių miškų plote - 0,2588 ha. Miško žemė, verčiama kitomis naudmenomis vadovaujantis Trakų rajono bendrojo plano privalomųjų tekstinių reikalavimų 17 p. - "Kraštovaizdžio tvarkymo zonose miškų ūkio žemės paskirtis gali būti keičiama į kitos paskirties visuomeninių, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių, atskirųjų želdynų teritorijų naudojimo būdus (jeigu jie numatyti kraštovaizdžio tvarkymo zonos naudojimo reikalavimuose ir jeigu tai neprieštaruja Miškų įstatymo 11 str., nenumatant tolimesnio paskirties ar naudojimo būdo keitimo. Miškų ūkio žemės paskirties keitimas atliekamas Miškų įstatymo nustatyta tvarka neinicijuojant BP keitimo procedūros." Nurodyta sąlyga išlaikoma - miško žemė verčiama kitomis naudmenomis susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridorių žemės sklypuose Nr. 27-30. Miško žemės, verčiamos kitomis naudmenomis, plotas labai nedidelis - 0,2588 ha. Vadovaujantis miško žemės pavertimo kitomis naudmenomis ir kompensavimo už miško žemės pavertimą kitomis naudmenomis tvarkos aprašo 4 p. nuostata - kuomet dėl planuojamos veiklos pobūdžio įgyvendinant detaliojo ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų, ar vietovės lygmens bendrųjų planų, ar žemės valdos projektų sprendinius atskirtas miško žemės plotas tampa mažesnis nei Lietuvos Respublikos miškų įstatymo 2 straipsnio 8 dalyje nurodytas minimalus miško plotas (0,1 ha) ir dėl to negali būti laikomas mišku, jis prijungiamas prie bendro ploto, kuriame miško žemė paverčiama kitomis naudmenomis. Ši nuostata taikoma miško žemės daliai, esančiai už planuojamos teritorijos ribų, ties formuojamo sklypo Nr. 27 šiaurine dalimi. Šiuo atveju atskiriamas miško žemės plotas yra 0,0080 ha.

5. Inžinerinių tinklų sprendiniai.

Rengiant inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų dalį vadovautasi nuostatomis numatančiomis naujai įrengiamų tinklų išdėstymo kompaktinimą, jų tiesimą inžinerinių tinklų koridorių ribose, t.y. atsisakyti ydingos praktikos užimant didžiules teritorijas su chaotiškai išdėstytomis inžinerinėmis komunikacijomis. Nedidelė dalis komunikacijų (esama elektros oro linija) siūlomos demontuoti. Tinklų išdėstymas parodytas sąlyginai, klojimo trasos ir kiti parametrai tikslinami statybos projekto rengimo metu.

Vandentiekio ir nuotekų tinklai.

2022-07-22 prašymu Nr. REG234368 TPDRIS buvo kreiptasi į UAB "Trakų vandenys" dėl planavimo sąlygų gavimo, tačiau sąlygos pateiktos nebuvo.

Vandens tiekimo ir buitinės nuotekynės dalis parengta vadovaujantis Statybos įstatymo 24 str. 13 p. - statytojas turi teisę pasirinkti, ar jis naudosis komunaliniais inžineriniais tinklais, ar ties vietinius, jeigu tokia galimybė yra numatyta teritorijų planavimo dokumentuose. Tokia galimybė detaliojo plano sprendiniuose numatoma - galima ir vietinių ir centralizuotų (komunalinių) tinklų statyba. Formuojamas susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridorių tinklas sudaro galimybes tiek individualių, grupinių ar centralizuotų (komunalinių) tinklų statybai.

Pastatų statybos projekto rengimo stadijoje, norint prijungti konkrečius objektus prie vandentiekio ir nuotekų tinklų, būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Ruošiant tinklų statybos projektą, įvertinti vartotojų skaičių ir parinkti tinkamus vandentiekio tinklų parametrus.

Lietaus nuotekynė

Planuojamos teritorijos gretimybėse centralizuotų lietaus nuotekynės tinklų nėra. Rengiant inžinerinius sprendinius vadovautasi Aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. 1D-193 "Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas" III skyriaus 7 punkto nuostatomis.

Paviršinės nuotekos tvarkomos planuojamų sklypų ribose, jas infiltruojant į gruntą, sulaikant specialiai įrengtuose rezervuaruose, panaudojant laistymui, kitoms ūkio reikmėms. Nesant centralizuotos nuotekynės paviršinės nuotekos nuo planuojamų gatvių turi būti nuvedamos į kelkraščio griovius. Esami vandens surinkimo grioviai nenaikinami, o įvažose, kertančiose šiuos griovius, turi būti įrengiamos pralaidos. Šie reikalavimai turi būti įvertinti rengiant gatvių statybos projektus.

Centralizuoti (komunaliniai) arba grupiniai lietaus nuotekynės tinklai gali būti įrengiami inžinerinių ir susisiekimo komunikacinių koridoriuose, jų plotis užtikrina visų reikalingų inžinerinių tinklų įrengimą.

Melioracijos statiniai

Planuojamoje teritorijoje (sklypai kad. Nr. 7940/0006:132, 7940/0006:369) pagal žemės sklypų savininkų prašymus buvo nurašyta dalis melioracijos statinių, o atitinkamas melioruotos žemės plotas išbrauktas iš apskaitos (Trakų rajono savivaldybės administracijos 2025-11-21 raštai Nr. AP3E-4999 ir Nr. AP3E-4998). Iš apskaitos neišbrauktiems drenažo rinktuvams nustatytos 15 m apsaugos zonos ir atitinkamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Elektros tiekimo tinklai

Elektrotechninė dalis parengta pagal 2022-06-14 AB "Energijos skirstymo operatorius" teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG228989.

1. Į planuojamą teritoriją, patenkanti elektros oro linija numatoma demontuoti, planuojamiems elektros tinklams, vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, nustatyti atitinkami servitutai apsaugos zonų ribose.

2. Planuojamoje teritorijoje išlaikomi vertikalūs ir horizontalūs atstumai nuo veikiančių gamtinių dujų skirstomųjų tinklų.

3. Planuojamoje teritorijoje numatytas trukdančių numatomai statybai elektros tinklų (oro linijos) iškėlimas, vietoj jos numatytas kabelinių linijų įrengimas.

4. Planuojamoje teritorijoje būsimiems pastatams numatyti inžineriniai komunikaciniai koridoriai, tarnaujantys pasijungimui prie inžinerinių komunikacijų t. sk. ir prie veikiančių elektros, gamtinių dujų skirstomųjų įrenginių. Inžineriniai koridoriai ar servitutai numatyti iki kiekvieno formuojamo sklypo ribos. Planuojami elektros tinklai nepatenka po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi.

5. Numatomų pastatų prijungimui bei elektros energijos poreikiui užtikrinti, bendrovės personalui patogiose aptarnauti elektros tinklus ir įrenginius vietoje išskirta žemės sklypo Nr. 11 dalis (servitutas S16) skirta 10/0,4 kV transformatorinės statybos, prijungiant ją nuo transformatorinės L-199 10 kV skirstyklos. Numatyti 0,4 kV elektros skirstomieji tinklai nuo suplanuotos 10/0,4 kV transformatorinės ir nustatyti reikiami servitutai šiam tinklui įrengti.

Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Detalūs sprendiniai pateikiami projekto grafiniuose dalyje.

Elektroninių ryšių tinklai

Elektroninių ryšių dalis parengta pagal AB "Telia Lietuva" 2025-07-22 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG38748882.

1. Detaliojo plano sprendiniuose įvertinti planuojamoje teritorijoje nutiesti elektroninių ryšių tinklai (ryšių kabelių kanalai su kabeliais).

2. Nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai. Sprendiniuose pažymėtos esamų ryšio linijų apsaugos zonos, numatyti susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai skirti tame skaičiuje ir elektroninių ryšių tinklo įrengimui.

3. Naujų statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui, elektroninių ryšių tinklų perkėlimui privaloma gauti atskiras prisijungimo/perkėlimo sąlygas.

4. Detaliojo plano sprendiniai numato išsaugoti veikiančius elektroninių ryšių tinklus, numatyta vieta naujų elektroninių ryšių tinklų trasoms. Esamų elektroninių ryšių tinklų perkėlimas nenumatomas.

Magistralinio dujotiekio tinklai

Detaliojo plano sprendinių dalis, susijusi su apribojimais, kuriuos salygoja magistralinio dujotiekio tinklai, parengta pagal AB "Amber Grid" 2025-10-06 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG42580936.

1. Sprendiniuose įvertinti žemės naudojimo apribojimai, kuriuos salygoja esami magistralinio dujotiekio tinklai, 54 bar projekcinio slėgio magistraliniai dujotiekiai (MD):

- MD Vilnius-Kaunas (unikalus Nr. 4400-3154-7540);
- MD Vilnius-Kaunas II gija (unikalus Nr. 4400-2522-4842).

2. Formuojamiems sklypams Nr. 6, 8, 25 (G1) ir Nr. 27 (I2) nustatyta specialioji žemės naudojimo sąlyga – III skyrius, 7 skirsnis - Magistralinių dujotiekių vietovės klasių teritorijos, žemės sklypams Nr. 26 (I2) ir Nr. 34 (M2) nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos - III skyrius, 5 skirsnis - Magistralinių dujotiekių naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos ir III skyrius, 7 skirsnis - Magistralinių dujotiekių vietovės klasių teritorijos.

3. Rengiant projekto sprendinius, vadovautasi Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, LR gamtinių dujų įstatymu, Magistralinių dujotiekių apsaugos taisyklėmis, Magistralinio dujotiekio įrengimo ir plėtros taisyklėmis. Remtasi nuostatomis, kad magistralinio dujotiekio tinklai bei teritorijos, esančios po 200 m į abi puses nuo šių vamzdinių ašių, yra priskiriami 1 vietovės klasei su visais jai taikomais potencialaus užstatymo reglamentais. Įvertinta planavimo sąlygų nuostata, kad aktualioje magistralinio dujotiekio 1 vietovės klasės vienetuose, į kuriuos patenka planuojamos teritorijos dalis, užstatymo pastatais normatyvas yra pasiektas, todėl užstatymas joje negali būti numatomas. Pastatų statyba numatoma 200 metrų ir didesniu atstumu nuo magistralinio dujotiekio 1 vietovės klasės artimesnio dujotiekio ašies.

4. Susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūrą suplanuota įvertinus Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, Įrengimo ir plėtros taisyklių reikalavimus.

5. Formuojamiems sklypams Nr. 26 (I2) ir Nr. 34 (M2) nustatyti žemės servitutai (S15, S19), suteikiantys teisę tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222. Servituto riba žemės sklype Nr. 34 (M2) nustatyta 10 metrų atstumu nuo magistralinio dujotiekio ašies.

6. Tekstiniai sprendinių reglamentai:

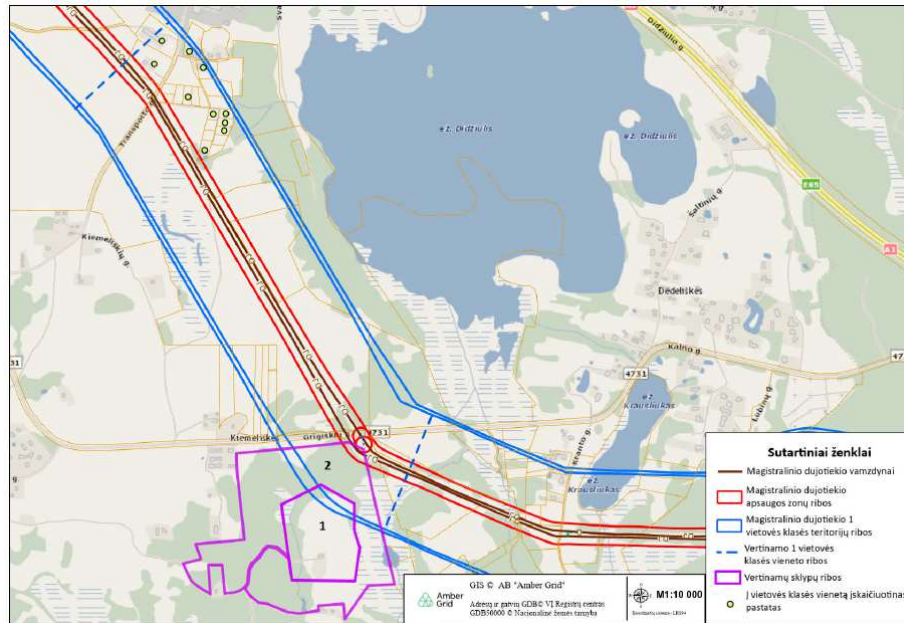
- įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, t. y., rengiantis projektuoti ir statyti bet kokius naujus statinius, įrengti naujus įrenginius, juos rekonstruoti, taip pat planuojant kitą, Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 34 str. 1 d., Įrengimo ir plėtros taisyklių 18 p. nurodytą veiklą (veiksmus) teritorijose, esančiose 200 metrų atstumu abipus MD vamzdinių ašių, būtina gauti MD savininko (AB „Amber Grid“) rašytinį sutikimą (pritarimą) projektinei dokumentacijai, o tais atvejais, kai tokia dokumentacija nėra privaloma ir nėra rengiama, magistralinio dujotiekio savininko rašytinį sutikimą (pritarimą). Kiekvienai Įrengimo ir plėtros taisyklių 18-19 p. nurodytai veiklai (veiksmui) būtinas atskiras magistralinio dujotiekio savininko (AB „Amber Grid“) sutikimas (pritarimas);

- planuojamos teritorijos dalyje, patenkančioje į magistralinio dujotiekio 1 vietovės klasės teritorijas, yra taikomi 1 vietovės klasės užstatymo normatyvai, nurodyti Įrengimo ir plėtros taisyklių 17 p. Teritorijos planavimo sąlygų išdavimo metu vertinamuose magistralinio dujotiekio 1 vietovės klasės vienetuose užstatymo pastatais normatyvas yra pasiektas, todėl į vietovės klasės vieneta įskaičiuotinių pastatų (reglamentuoti Įrengimo ir plėtros taisyklių 7.1,

16.1 p.) statyba teritorijoje, patenkančioje į magistralinio dujotiekio 1 vietovės klasės teritorijų ribas, yra negalima;

- AB „Amber Grid“ teisės aktų nustatyta tvarka išdavus pritarimą detaliojo plano sprendiniams, jis bus susijęs tik su jo rengimo tikslais ir nereikš AB „Amber Grid“ sutikimo (pritarimo, suderinimo) pastatų ir (ar) kitų statinių projektavimui ir statybai planuojamos teritorijos dalyje, patenkančioje į magistralinio dujotiekio 1 vietovės klasės teritorijų ribas.

7.Sprendinių grafinėje dalyje pažymėti magistralinio dujotiekio vamzdynai, nekilnojamojo turto registre įregistruotų magistralinio dujotiekio apsaugos zonų ribos, nurodyti atstumai nuo magistralinio dujotiekio vamzdynų ašį iki teritorijų ribų.



Situacijos schema

Magistralinio dujotiekio apsaugos zonų ir vietovės klasių teritorijų ribos pažymėtos vadovaujantis Nekilnojamojo turto registre įregistruotų SŽNS teritorijų duomenimis.

Sprendiniuose magistralinio dujotiekio vamzdynai pažymėti vadovaujantis techninių reikalavimų reglamento GKTR 2.11.03:2014 „Topografinių erdviųjų objektų rinkinys ir topografinių erdviųjų objektų sutartiniai ženklai“ 1 priedo IV skyriaus „Inžinierinių tinklų erdviųjų objektų sutartinių ženklų“ reikalavimais.

Įvažiavimo, nuo valstybinės reikšmės rajoninio kelio Grigiškės–Dėdeliškės–Rykantai į planuojamą teritoriją (per formuojamą sklypą Nr. 26), koridoriuje esančią vėdinimo žvakę AB „Amber Grid“ planuoja iškelti arčiau magistralinio dujotiekio. Numatomo kelio susikirtimuose su magistraliniais dujotiekiais, magistralinio dujotiekio vamzdžio apsaugai turės būti įrengtos gelžbetoninės plokštės. Prieš gelžbetoninių plokščių įrengimą AB „Amber Grid“ atliks magistralinio dujotiekio vamzdžio suvirinimo siūlių metalo tyrimus, apsauginės dangos pakeitimą ir, esant poreikiui, magistralinio dujotiekio remonto darbus. Šių išvardintų darbų atlikimui turi būti numatytas ne trumpesnis kaip 14 (keturiolika) kalendorinių dienų laikotarpis. Atsižvelgiant į tai, kelio statybos darbų organizavimo sprendiniai (darbų vykdymo grafikas ir darbų atlikimo technologija) magistralinio dujotiekio apsaugos zonos ribose turi būti papildomai derinami AB „Amber Grid“. Apie aktualioje kelio ir magistralinio dujotiekio susikirtimo (prasilenkimo) vietoje numatomus kelio statybos darbus AB „Amber Grid“ turi būti informuota ne vėliau, kaip prieš 60 (šešiasdešimt) kalendorinių dienų. Šios nuostatos galioja ir vėdinimo žvakės iškėlimui.

6. Gaisrinė sauga.

Gaisrinės saugos dalies sprendiniai parengti pagal Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti reikalavimus.

Detaliojo plano sprendiniai užtikrina saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Numatomiems pastatams nustatant statybos zoną, ribą ir linijas, pagal pastatams keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus, pagal sąlygas išdėstytas Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose.

Planiniai 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. Planuojamoje teritorijoje aprūpinimas vandeniu numatomas nuo būsimų vietinių ar centralizuotų vandentiekio tinklų.

Ruošiant techninį projektą, įvertinti vartotojų skaičių ir parinkti tinkamą vandentiekio tinklų skersmenį. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Projekto vadovas



V. Šeibokas