## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

**Planuojama teritorija:** TRAKŲ R. SAV., LENTVARIS, VAKARINĖ G. 8., kadastrinis Nr. 7944/0001:1144.
**Planavimo organizatorius:** Trakų rajono savivaldybės administracijos direktorius, Vytauto g. 33, LT- 21106 Trakai, tel. (0 528) 51 527, el. paštas: info@trakai.lt, internetinė svetainė www.trakai.lt
**Planavimo iniciatoriai:**
**Detaliojo plano rengėjas:** MB „Kadatada“, Vytauto g. 12-11, Klaipėda
**Rengiamo kompleksinio teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:** ŽEMĖS SKLYPŲ, SKIRTŲ ATKURTI PILIEČIŲ NUOSAVYBĖS TEISES TRAKŲ R. SAV., LENTVARIO M., VYTAUTO G., FABRIKO G., KONDUKTORIŲ G., DETALIOJO PLANO, REG. NR. T00044744, KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE ADRESU TRAKŲ R. SAV., LENTVARYJE, VAKARINĖ G. 8, (KAD. NR.. 7944/0001:1144)
PAGAL LR TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO 28 STR. 9 D. NUOSTATAS
**Žemės sklypo plotas:** 0,1052 ha.
**Detaliojo plano tikslas:** Žemės sklype (kad. Nr. 7944/0001:1144) TRAKŲ R. SAV., LENTVARIS, VAKARINĖ G. 8. Koreguoti žemės sklypo aprūpinimo inžineriniais tinklais būdą (detaliajame plane žemės sklypas pažymėtas Nr. 23). Kiti detaliuoju planu nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai nėra keičiami.

### PLANUOJAMOS TERITORIJOS DUOMENYS

**Planuojamos teritorijos geografinė padėtis:** Planuojama teritorija – žemės sklypas Trakų r. sav., Lentvaris, Vakarinė g. 8. Ši teritorija urbanizuojama, vyrauja vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų pastatams skirti žemės plotai. Sklypas vakarinėje, pietinėje ir rytinėje pusėse ribojasi su neužstatytais privačiais žemės sklypais, šiaurėje – su Vakarine gatve, kuri suplanuota laisvoje valstybinėje žemėje.
**Žemės sklypo kadastriniai duomenys:**

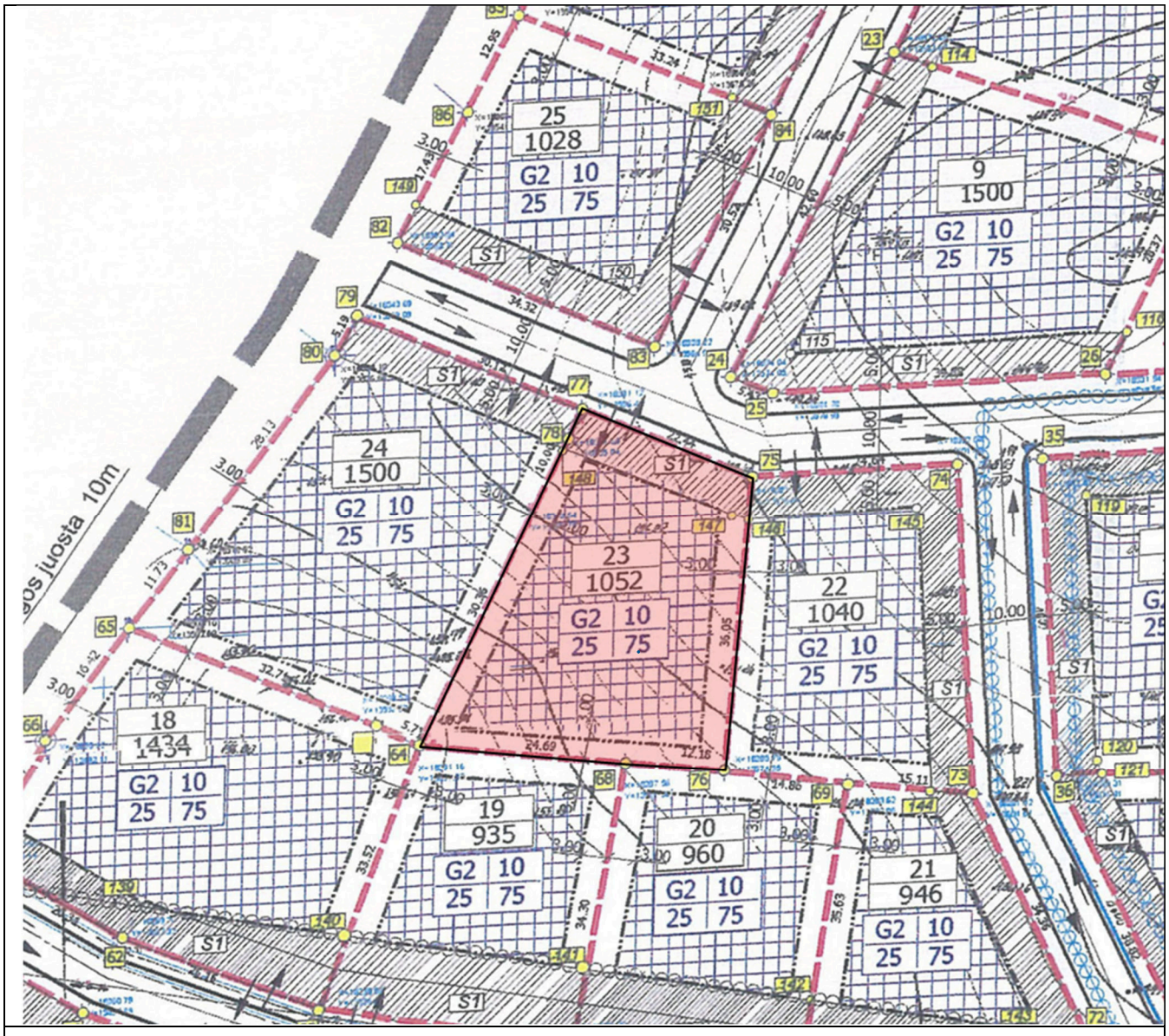
| | | |
|---|---|---|
| 1 | Žemės sklypo adresas | Trakų r. sav., Lentvaris, Vakarinė g. 8 |
| 2 | Žemės sklypo kadastrinis Nr. | 7944/0001:1144 |
| 3 | Žemės sklypo unikalus Nr. | 4400-1239-6784 |
| 4 | Žemės sklypo plotas | 0,1052 ha |
| 5 | Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis | Kita |
| 6 | Žemės sklypo naudojimo būdas | Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos |
| 7 | Žemės sklypo savininkai | |
| 8 | Servitutai | - Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)<br>- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas |
| 9 | Specialiosios naudojimo sąlygos | - nekilnojamasis daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje) |

**Teritorijos užstatymas:** Vadovaujantis VĮ Registrų centro duomenimis, planuojamas sklypas nėra užstatytas.
**Želdiniai:** Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra

## TIKSLINAMO TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO DUOMENYS

Detaliuoju planu planuojamai teritorijai nustatyti pagrindiniai teritorijos naudojimo reglamentai nekeičiami. Pagrindiniai teritorijos naudojimo reglamentai žemės sklype kad. Nr. 7944/0001:1144 (detaliajame plane Nr. 23) (žiūr. 1 pav.):

- Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis: kita.
- Žemės sklypo naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.
- Leistinas statinių aukštis: 10 m.
- Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – 25 proc.
- Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 75 proc.




**1 pav. Ištrauka iš detaliojo plano pagrindinio brėžinio**

**SPRENDINIAI**

**Detaliojo plano koregavimo sprendiniai:** koreguojami detaliajame plane pažymėtame žemės sklype Nr. 23 sklypo aprūpinimo inžineriniais tinklais sprendiniai – numatomi vietiniai vandentvarkos įrenginiai – artezinis gręžinys, vietiniai buitinių nuotekų valymo įrenginiai ir vietiniai lietaus nuotekų tinklai. Iki planuojamos teritorijos nėra suprojektuotų arba atvestų centralizuotų tinklų.
Sprendiniai nekeičia detaliuoju planu nustatytų privalomųjų teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimų, nesukelia neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei, nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų. Atstumai nuo užstatymo ribos iki gretimų sklypų ribų nekoreguojami.

**Inžinerinės infrastruktūros sprendiniai:**

**Vandentiekis.**

Maksimalus galimas vandens poreikis:

Planuojamame žemės sklype projektuojamas dvibutis gyvenamasis namas ir numatomas vidutinis žmonių skaičius jame – 8 (po 4 kiekviename būste).

Suvartojamo vandens poreikis:

$Q_{d.gyv.vid.} = q_{vid.} * U / 1000 * k_{išt.} = 160 * 8 / 1000 * 1.12 = \sim 1.43\ m^3 / d.$

Čia:

$q_{vid.}$ - sąlyginė buitinio vandens vartojimo norma, l/d (priimama 160 l/d);
U – gyventojų skaičius;
$k_{išt.}$ −vandens netekties koeficientas, k=1,12.

Maksimali paros reikšmė:

$Q_{d.gyv.max.} = Q_{d.gyv.vid.} * K_{d.max.} = 1,43 * 1,33 = \sim 1.9\ m^3 / d.$

Čia:

$K_{d.max.}$ - vandens vartojimo netolygumo paros koeficientas (priimama 1,33)

Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2015 m. gruodžio 14 d. įsakymu Nr. D1-912 patvirtinto Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašo 3.1. punktu, vandens gręžiniui turi būti nustatomas 3 m požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos 1-osios juostos dydis. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (SŽNSĮ) 106 straipsniu, šio straipsnio nuostatos, ribojimai bei specialiosios žemės naudojimo sąlygos konkrečiai teritorijai pradedamos taikyti tik tuomet, kai gręžinys su jo apsaugos zona bus faktiškai įregistruotas Žemės gelmių registre.

Siekiant užtikrinti tinkamą gręžinio eksploatavimą, jo apsaugą ir išvengti statybos bei gręžinio apsaugos reikalavimų tarpusavio konfliktų, būtina patikslinti suplanuotą statybos zoną ir statybos ribą. Todėl šis sprendinys vertintinas kaip būtinas siekiant tinkamai įgyvendinti koreguojamus inžinerinės infrastruktūros sprendinius.
Koregavimu siekiama suderinti statybos zonos ir statybos ribos padėtį su naujai numatomu vandens gręžiniu ir jo apsaugos reikalavimais.

**Buitinės nuotekos.**

Vadovaujantis Nuotekų tvarkymo reglamentu (Žin., 2006, Nr. 59-2103, Žin., 2009, Nr. 83- 3473), planuojamos atskirosios buitinių nuotekų tvarkymo sistemos. Šiuo atveju leidimai atskirųjų nuotekų tvarkymo sistemų statybai išduodami su sąlyga, kad, atsiradus galimybei, reikės jungtis prie centralizuotųjų nuotekų surinkimo arba grupinių nuotekų tvarkymo sistemų. Prioriteto tvarka planuojami nuotekų valymo įrenginiai NVĮ (vietinė nuotekų valykla) su išvalyto vandens kaupimo talpa arba infiltraciniu šuliniu (tikslinama atlikus grunto tyrimus). Priimtuvas parenkamas taip, kad neigiamas poveikis aplinkai būtų kiek įmanoma mažesnis. Išvalytos buitinės nuotekos bus kaupiamos sandarioje talpoje, iš kurios pagal poreikį, neleidžiant jai persipildyti, specialiuoju transportu bus

išvežamos į nuotekų tvarkytojo nurodytą nuotekų priėmimo vietą pagal sudarytą paslaugų sutartį arba infiltruojamos į gruntą. Įrenginio tinkamą eksploatavimą užtikrins sklypo savininkas.

Įrenginio našumas parenkamas pagal aukščiau apskaičiuotą suvartojamo vandens poreikį. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. D1-338 patvirtinto STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 2 priedu vietinė nuotekų valykla planuojama atsitraukiant daugiau nei 8 m nuo artimiausio kaimyninio gyvenamojo žemės sklypo statybos ribos, taip nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų.

Koregavimu nekeičiami kiti galiojančio detaliojo plano teritorijos naudojimo reglamentai,

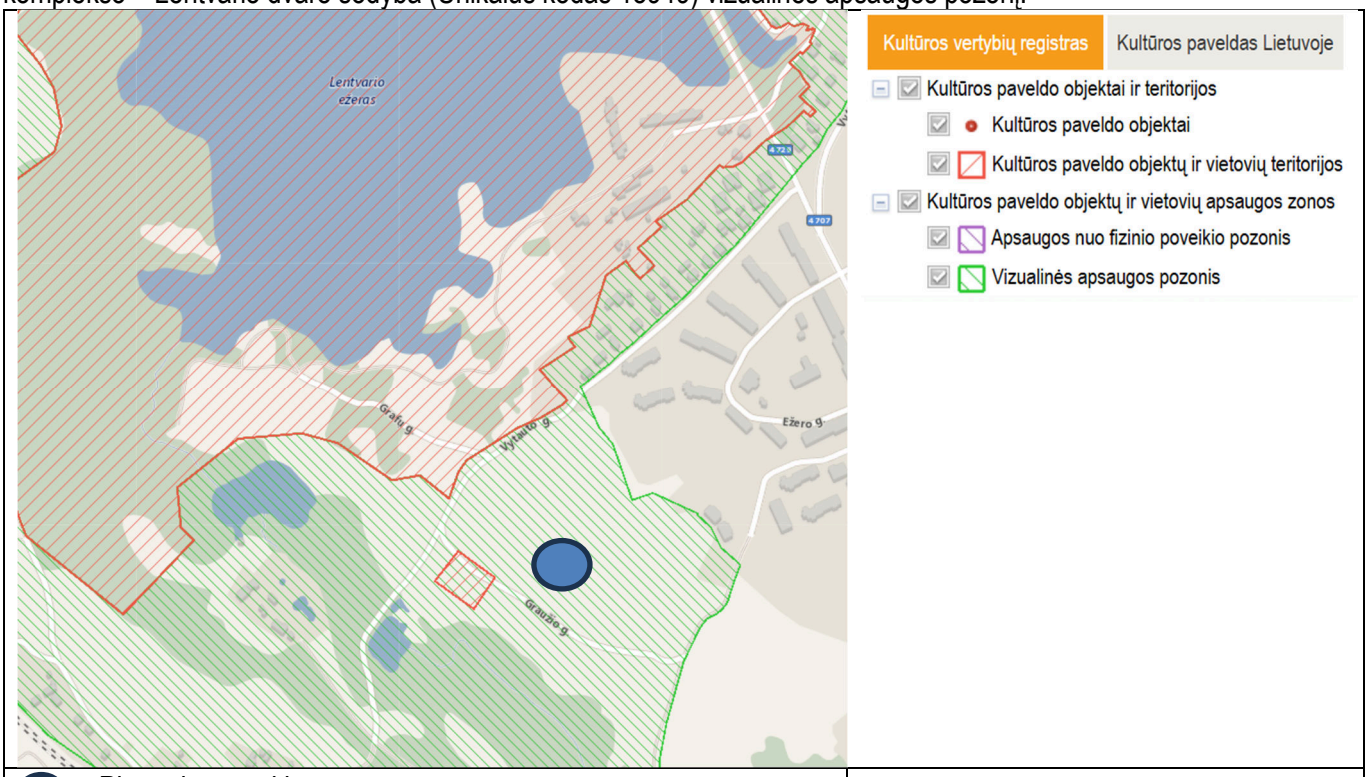
visuomenės sveikatos ir priešgaisriniai sprendiniai. Numatomi sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų bei sudaro sąlygas tinkamai įgyvendinti vienbučio gyvenamojo namo statybos projektą.

**Susiekimas:** Įvažiavimo-išvažiavimo vieta numatoma iš žemės sklypo šiaurinėje pusėje esančios Vakarinės gatvės (D kategorijos gatvė). Tiksli įvažiavimo į sklypą vieta šiaurinės sklypo kraštinės atžvilgiu gali būti tikslinama pastato projekto rengimo metu.

**Automobilių stovėjimo vietų poreikis.** Automobilių stovėjimo vietos yra numatomos žemės sklype. Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius numatomas techninio projekto rengimo metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

**Želdiniai:** Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypuose – ne mažesnis kaip 25 proc. viso žemės sklypo ploto.

**Kultūros paveldas:** Žemės sklypas patenka į Kultūros vertybių registre registruoto nekilnojamojo kultūros paveldo komplekso – Lentvario dvaro sodyba (Unikalus kodas 15949) vizualinės apsaugos pozonį.




Planuojamas sklypas

Projektiniai sprendiniai nepažeidžia vertingos teritorijos vertingųjų savybių, nes sklypas yra už kultūros paveldo objekto teritorijos ribų – vizualinės apsaugos pozonyje. Koreguojant detalųjį planą, žemės sklypui nustatyti privalomieji reikalavimai – sklypo užstatymo tankus ir intensyvumas, pastatų aukštis ir aukštų skaičius nekoreguojami.

Jei atliekant darbus bus aptikta archeologinių radinių ar nekilnojamojo daikto vertingųjų savybių, darbai sustabdomi LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 9str. Nustatyta tvarka.

**Atliekų surinkimas.** Konkreti vieta žemės sklype mišrių komunalinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštekėms įrengti bus numatyta statinių statybos projekto rengimo metu. Surinktos atliekos šalinamos pagal atskirų subjektų sutartis su atliekų tvarkytojais.

**Gaisrinė sauga:** Pastatai planuojamuose žemės sklypuose išdėstomi užtikrinant gaisrinę saugą, vadovaujantis STR 2.01.02(2):1999 "Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga" reikalavimais (1999-12-27 įsakymas nr. 422), "Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais" (patvirtinta 2010-12-07 įsakymu nr. 1-338 ), "Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti" (patvirtinta 2013-12-31 įsakymu nr. D1-9995/1-312). Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisriniai atstumai). Vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, turi būti išlaikomi minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, atitinkamai pagal pastato atsparumo ugniai laipsnį. Rengiant statinių projektus teritorijos planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose nustatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis vanduo gaisrų gesinimui gali būti imamas iš lauko gaisrinio vandentiekio ar natūralių vandens telkinių.

Privažiavimai prie projektuojamo pastato gaisriniams automobiliams numatomi iš šiaurinės teritorijos pusės. Gaisro atveju atvažiuoja gaisrinės mašinos su vandens pripildytomis cisternomis iš Trakų priešgaisrinės gelbėjimo valdybos, Karaimų g. 12, Trakai, Atstumas iki objekto ~15 km. Privažiavimo keliai numatyti visada laisvi, esant poreikiui, gali būti įrengiami specialūs ženklai.

Vanduo gaisro gesinimui imamas iš priešgaisrinio hidranto, esančio ties pastatu Ežero g. 20, atstumas iki jo mažiau kaip 200m.

Tikslūs pastatų užstatymo parametrai, statybos vieta, gaisrinės technikos privažiavimai į teritoriją turi būti nustatyti detalizuojant sprendinius statinių projektų rengimo stadijoje.

Teritorijų planavimo vadovė Aurelija Krasauskaitė_____atest. Nr. A1986, 2013-12-13
(vardas, pavardė, parašas, kvalifikacijos atestato arba pažymos Nr., data)