



UAB „Regroup projektavimas“

Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18 A,

LT – 03133 Vilnius,

Tel.: +37067185640

Atestato Nr. 5974, 2009 m. liepos 24 d. protokolas Nr. 1A – 150

Objekto pavadinimas

Žemės sklypo, Trakų r. sav., Senujų Trakų sen., Ladygų k., kadastro Nr. 7970/0002:310, detaliojo plano, reg. Nr. T00076570, keitimas didesnėje teritorijoje, prijungiant žemės sklypą, kadastro Nr. 7970/0002:311 K-VT-79-24-1284

Teritorijų planavimo dokumento lygmuo:

Vietovės

Teritorijų planavimo dokumento rūšis:

Kompleksinis

Planuojama teritorija:

6,8994 ha

Planavimo iniciatoriai:

Juridinis asmuo

Direktorius:

Tadas Monkevičius

Projekto vadovas:

Tadas Markilevičius TPV0071

Architektė:

Justina Sakalauskaitė, BK Nr. 021002

Vilnius

2025

Aiškinamasis raštas

1.1. Bendra informacija

Pavadinimas: Trakų r. sav., Senujų Trakų sen., Ladygų k., kadastro Nr. 7970/0002:310, detaliojo plano, reg. Nr. T00076570, keitimas didesnėje teritorijoje, prijungiant žemės sklypą, kadastro Nr. 7970/0002:311

TPDRIS Nr. K-VT-79-24-1284

Teritorijų planavimo dokumento rūšis:

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas, Detalusis planas.

Teritorijų planavimo lygmuo:

Vietovės.

Organizatorius:

Trakų rajono savivaldybės administracija, Vytauto g. 33, Trakai, 21105 Trakų r. sav.

Iniciatorius (-iai):

Juridinis asmuo

Projekto rengėjas:

UAB „Regroup projektavimas“, adresas Geležinio Vilko g. 18A, III a., Vilnius, info@regroup.lt, architektė J. Sakalauskaitė BK021002, teritorijų planavimo vadovas T. Markilevičius, atestato Nr. TPV0071.

Planuojama teritorija: Trakų r. sav., Senujų Trakų sen., Ladygų k., žemės sklypo kadastro Nr. 7970/0002:310 ir kadastro Nr. 7970/0002:311.

Planavimo tikslai ir uždaviniai: sujungti ir padalinti žemės sklypus, kadastro Nr. 7970/0002:310 ir kadastro Nr. 7970/0002:311, nustatyti žemės sklypų pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir naudojimo būdus, kitus privalomuosius reglamentus, suplanuoti reikalingą susisiekimo ir inžinerinę infrastruktūrą, formuoti žemės sklypus laisvoje valstybinėje žemėje.

Trakų rajono savivaldybės administracijos direktorius įsakymas dėl Trakų rajono savivaldybės administracijos 2024 m. lapkričio 28 d. įsakymo nr. p2e-579 „dėl žemės sklypo, Trakų r. sav., Senujų Trakų sen., Ladygų k., kadastro nr. 7970/0002:310, detaliojo plano, reg. nr. t00076570, keitimo didesnėje teritorijoje, prijungiant žemės sklypą, kadastro nr. 7970/0002:311“ keitimo.

Planavimo pagrindas: iniciatoriaus prašymas.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentais, teisės aktų ir kitų dokumentų nuostatomis:

Lietuvos Respublikos įstatymai:

- LR Teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymas (Žin., 2013, Nr. 76-3824);
- LR Žemės įstatymas (Žin., 1994, Nr. 34-620);
- LR Kelių įstatymas (Žin., 1995, Nr. 44-1076, 2002, Nr. 101-4492);

- LR Želdynų įstatymas (Žin., 2007, Nr. 80-3215);
- LR Visuomenės sveikatos priežiūros įstatymas (Žin., 2002, Nr. 56-2225, 2007, Nr. 64-2455);
- LR geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymas Nr. X-764 (Žin., 2006, Nr. 82-3260; 2010, Nr. 157-7978);
- LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas (patvirtintas LR Seimo 1994 m. gruodžio 22 d. Nr. I-733);
- LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas (patvirtintas LR Seimo 2019 m. birželio 6 d. XIII-2166).

Lietuvos Respublikos Vyriausybės patvirtinti dokumentai:

- LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166 (2019-06-06);
- LR Vyriausybės nutarimas Nr. 1079 „Dėl visuomenės informavimo ir dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatų patvirtinimo“, 1996-09-18 (Žin., 1996, Nr. 90-2099, galiojanti redakcija);
- LR Vyriausybės nutarimas Nr. 721 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registro nuostatų ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo duomenų banko nuostatų patvirtinimo“, 1996-06-19, galiojanti redakcija;
- LR Vyriausybės nutarimas Nr. 967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, 2004-08-18, galiojanti redakcija;

Valstybinių institucijų dokumentai:

- LR aplinkos ministro įsakymas Nr. D1-293 „Dėl detaliųjų planų rengimo taisyklių patvirtinimo“, 2004-05-03, galiojanti redakcija;
- LR aplinkos ministro įsakymas Nr. D1-8 „Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“, 2014-01-02, galiojanti redakcija;
- LR aplinkos ministro įsakymas Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“, 2014-01-02, galiojanti redakcija;
- LR aplinkos ministro įsakymas Nr. D1-1009 „Dėl teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacijos patvirtinimo“, 2013-12-21, galiojanti redakcija;
- LR aplinkos ministro įsakymas Nr. D1-193 „Dėl paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“, 2007-04-02, galiojanti redakcija;
- LR aplinkos ministro įsakymas Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, 2007-12-21, galiojanti redakcija;
- Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs UIP) – apsaugos specialiuoju planu – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planu, patvirtinta 2010-10-18 LR kultūros ministro įsakymu Nr. IV-512;
- Statybos techninis reglamentas STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;
- Kelių techninis reglamentas KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“ (patvirtintas 2008-01-09 LR aplinkos ministro ir LR susisiekimo ministro įsakymu Nr. D1-11/3-3);
- Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ (2011-06-13 LR sveikatos ministro įsakymas Nr. V-604);
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymas Nr. 1-338 „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“, 2010-12-07;
- Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintos LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. Gruodžio 31 d. Įsakymu Nr. D1-995/1-312;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymas Nr. 1-66 „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklai ir statiniai. Projektavimo ir įrengimo taisyklės“, 2007-02-22.

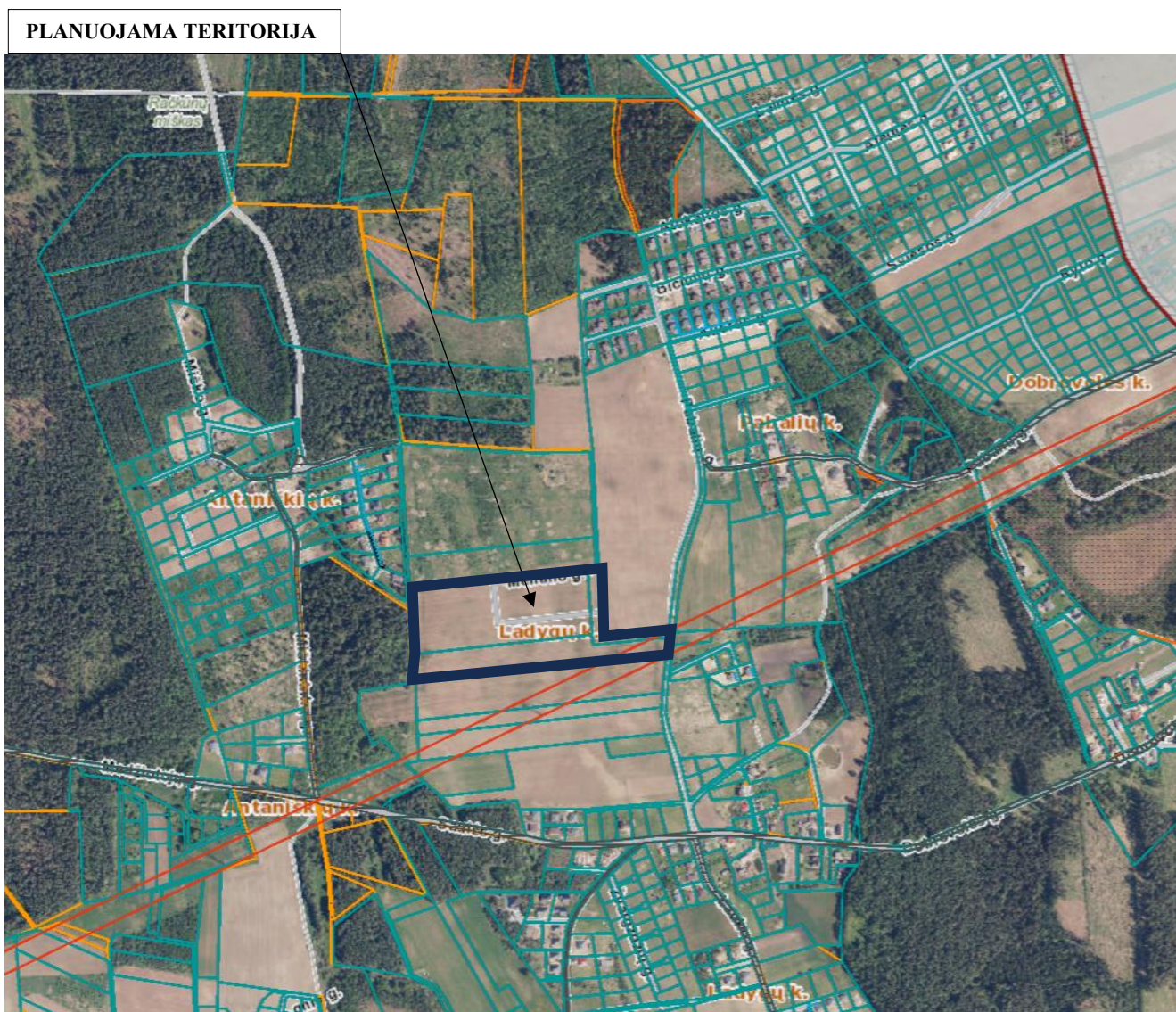
Išduotos planavimo sąlygos:

- Trakų rajono savivaldybės administracija 2024-12-19d. išduotomis planavimo sąlygomis, Nr. REG27740497;
- AB "Energijos skirstymo operatorius" 2024-12-05d. išduotomis planavimo sąlygomis, Nr. REG27039315;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2024-12-10 d. išduotomis planavimo sąlygomis, Nr. REG27262301;
- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2024-12-10d. išduotomis planavimo sąlygomis, Nr. REG27241118;
- Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos 2024-12-11 d. išduotomis planavimo sąlygomis, Nr. REG27292381;
- AB „LITGRID“ 2024-12-11d. išduotomis planavimo sąlygomis, Nr. REG27306706;

1.2. Esamos būklės įvertinimas

Planuojama teritorija yra Trakų r. sav., Senųjų Trakų sen., Ladygų k. Į planuojamą teritoriją patenkančių žemės sklypų kadastro Nr. 7970/0002:310 ir kadastro Nr. 7970/0002:311, taip pat į planuojamą teritoriją patenka nesuformuotos Valstybinės žemės. Į planuojamą teritoriją patenkama iš rytinės pusės, Pabalių gatvės (1 pav.).

Planuojama teritorija sudaro kvartalą, nes rytinę pusę riboja gatvė, vakarinę – miškas, o palei šiaurinę ribą numatyta suplanuoti atskirųjų želdynų teritoriją (detalizuojama bendrųjų sprendinių formavimo dalyje).

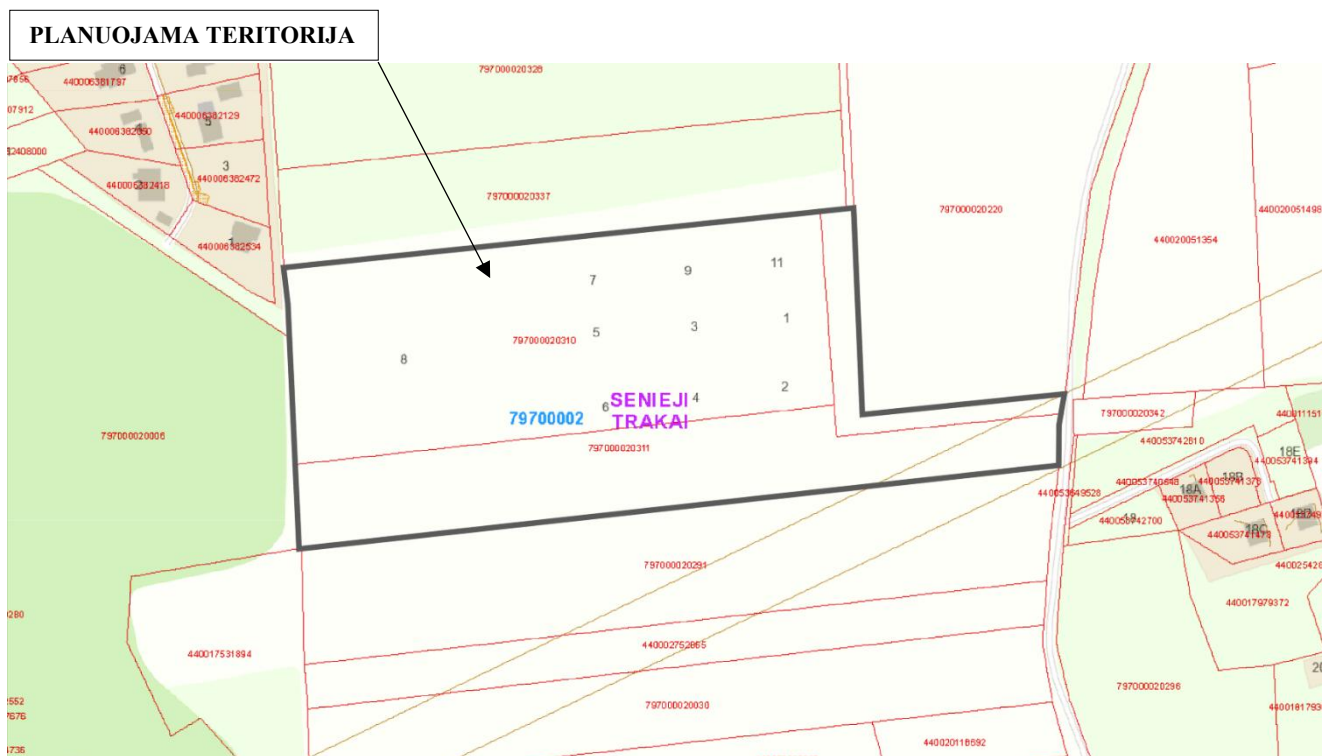


1 pav. Patekimo iki planuojamo sklypo schema.

Planuojamos teritorijos plotas – 6,8994 ha.

Planuojamą teritoriją sudaro sklypai: kadastro Nr. 7970/0002:310, kadastro Nr. 7970/0002:311, taip pat nesuformuota Valstybinė žemė.

Planuojama teritorija rytinėje pusėje ribojasi su Pabalių gatve, vakarinėje pusėje ribojasi su miško teritorija, kitos planuojamos teritorijos dalys ribojasi su privačiais sklypais (unikalus Nr. 7970/0002:0337; Nr. 7970/0002:0220; Nr. 7970/0002:0291). (2 pav.).



2 pav. Planuojama teritorija ir gretimybės.

Į planuojamą teritoriją patenkantys žemės sklypai:

Žemės sklypas, unik. Nr. 7970-0002-0310

Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 7970/0002:310 Senujų Trakų k.v.;

Žemės sklypo adresas: Žemės sklypas Trakų r. sav., Senujų Trakų sen., Ladygų k., unikalus Nr. 7970-0002-0310;

Žemės sklypo paskirtis: žemės ūkio;

Naudojimo būdas: kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;

Žemės sklypo plotas: 4,1981 ha;

Nuosavybė: Juridinis asmuo;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0319 ha;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0168 ha;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,3587 ha;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0162 ha;
- neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,3696 ha;

Kitos daiktinės teisės (servitutai): –;

Pastaba: Informacija pateikta pagal Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų bazės išrašus, registro Nr. 79/19921, sudarymo data: 2001-09-05.

Žemės sklypas, unik. Nr. 7970-0002-0311

Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 7970/0002:311 Senujų Trakų k.v.

Žemės sklypo adresas: Trakų r. sav., Senujų Trakų sen., Ladygų k., unikalus Nr. 7970-0002-031.

Žemės sklypo paskirtis: žemės ūkio;

Naudojimo būdas: kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;

Žemės sklypo plotas: 2,2668 ha;

Nuosavybė: Juridinis asmuo;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

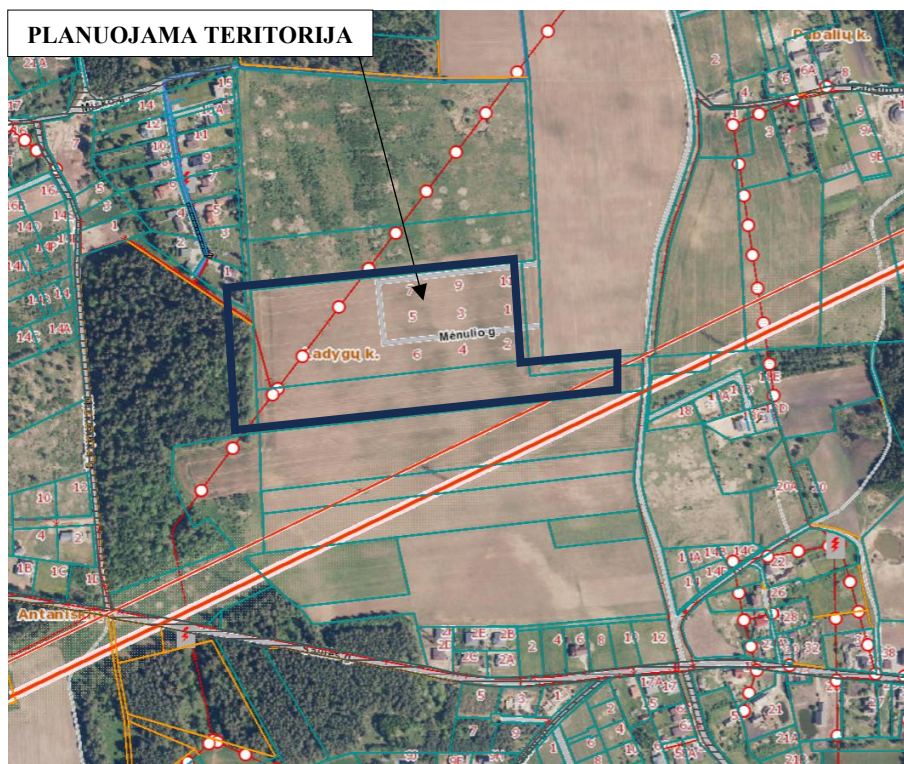
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0811 ha;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,4077 ha;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,2064 ha;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0001 ha;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0017 ha;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,00216 ha;,,
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0010 ha;
- neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,2412 ha;

Kitos daiktinės teisės (servitutai): –;

Pastaba: Informacija pateikta pagal Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų bazės išrašus, registro Nr. 79/19919, sudarymo data: 2001-09-05.

Inžinerinė infrastruktūra

Vadovaujantis www.regia.lt pateiktais duomenimis planuojamą teritoriją kerta orinė ESO elektros tinklų linijos, orinė LITGRID tinklų linija, artimiausi dujotiekio tinklai nepatenka į planuojamą teritoriją, tačiau yra šalia planuojamos teritorijos – gyvenvietėje vakarinėje pusėje. (3 pav.).



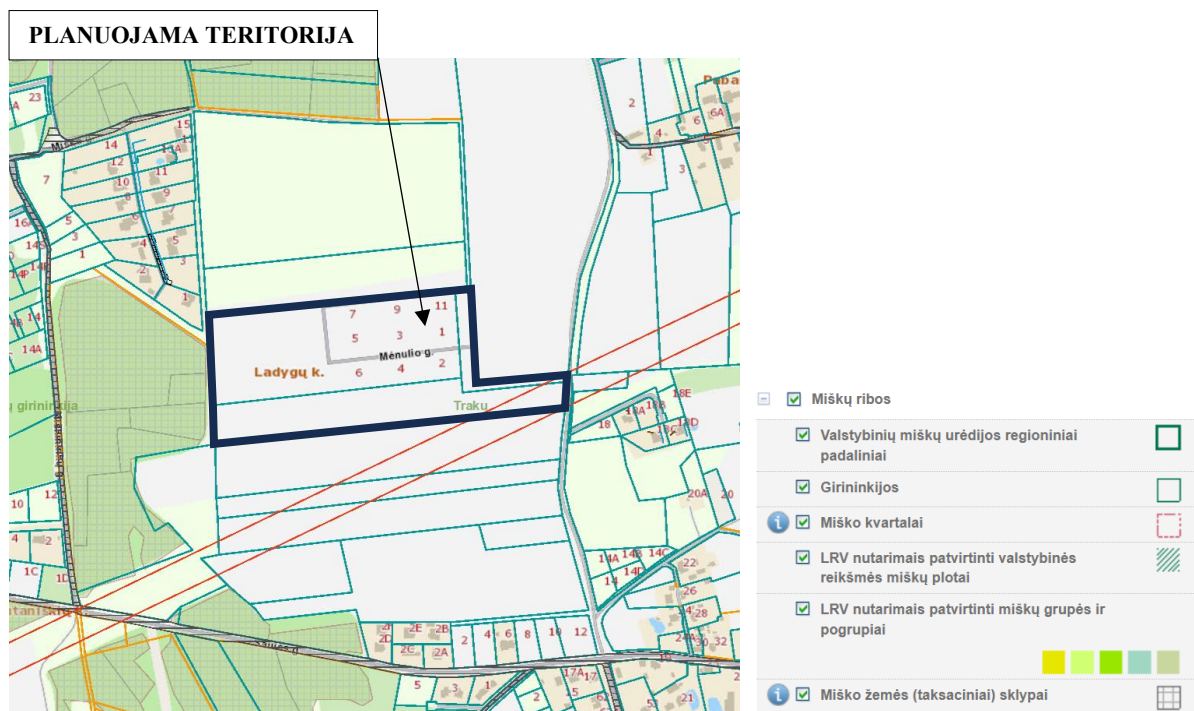
3 pav. Ištrauka iš www.regia.lt

Susisiekimo infrastruktūra

Susisiekimo infrastruktūra planuojamoje teritorijoje nėra išvystyta. Iki planuojamos teritorijos atvykstama esamomis pagrindinėmis gatvėmis – iš rytinės pusės – Pabalių g., iš pietinės – Saulės g. (1 pav.).

Želdynai

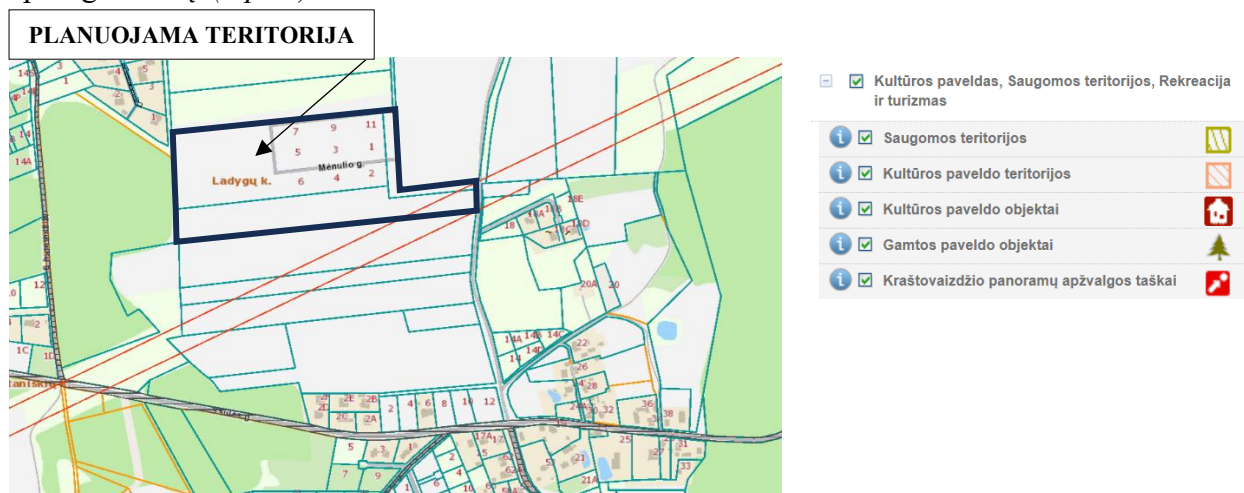
Vadovaujantis miškų tarnybos duomenimis, planuojamoje teritorijoje nėra miško naudmenų, auga pavieniai medžiai, krūmai nėra saugomų gamtos paveldo objektų. Iš vakarinės pusės planuojama teritorija ribojasi su miško žeme. (4 pav.).



4 pav. Ištraukia iš www.regia.lt. Valstybinės miškų tarnybos duomenys.

Gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo analizė

Planuojama teritorija ir gretimybės pagal saugomų teritorijų kadastro žemėlapius nepatenka į saugomų teritorijų ribas ar jų apsaugos zonas. Teritorijoje nėra kultūros paveldo objektų, teritorijų ir jų apsaugos zonų. (5 pav.).



5 pav. Ištrauka iš regia.lt. Kultūros paveldas, saugomos teritorijos, rekreacija ir turizmas.

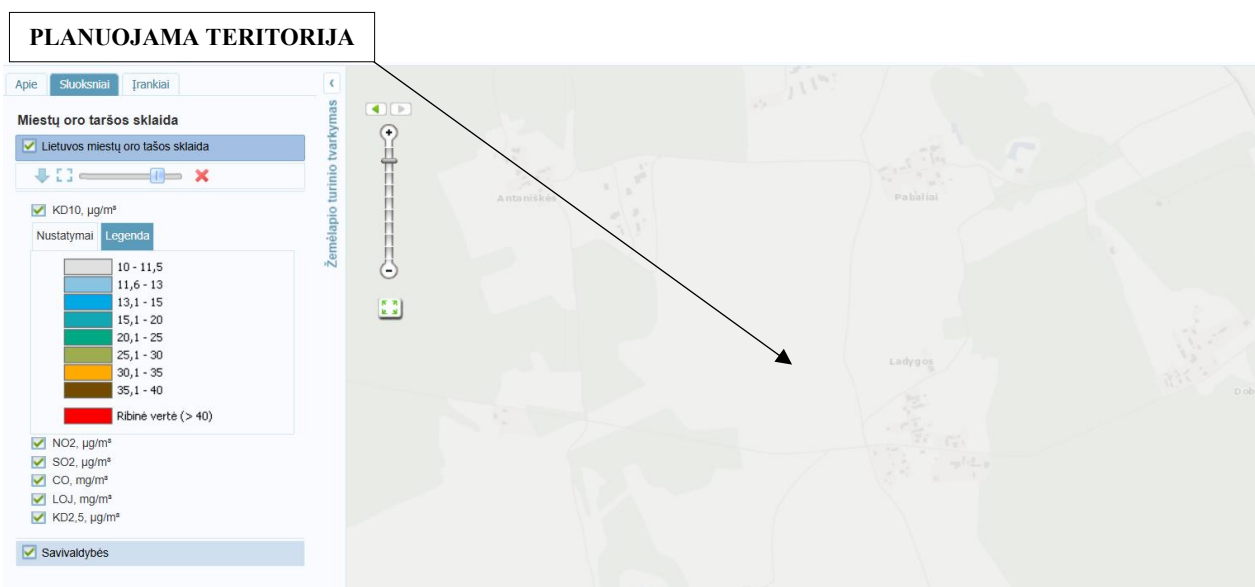
Kraštovaizdžio apsauga

Planuojamoje teritorijoje svarbių ar būdingų kraštovaizdžio ypatybių, kurios būtų atsiradusios dėl natūralių gamtinių procesų ar būtų įtakotos žmonių veiklos, nėra. Įgyvendinus planuojamos teritorijos sprendinius (pastačius gyvenamuosius namus, sutvarkius gerbūvį) būtų sukurta harmoninga gamtinė ir kultūrinė aplinka (teritorija), turinti visas savybes ir sąlygas sukurti visavertį fizinį bei dvasinį poilsį, gausiai apželdinta ir sutvarkyta. Įgyvendinus planuojamos teritorijos sprendinius kraštovaizdžio kokybė pagerėtų. Aplinkos kokybei reikiamas detalusis planas neigiamos įtakos neturės.

Aplinkos apsaugos, oro, vandens, dirvožemio, fizikinės taršos lygio vertinimas

Trakų rajone nėra tiesiogiai veikiančių automatinių oro kokybės stebėjimo stočių, todėl realaus laiko oro kokybės duomenų nėra tiesiogiai prieinamų. Tačiau Aplinkos apsaugos agentūros (AAA) Nacionalinio visuomenės sveikatos centro (NVSC) teikiama informacija apie oro kokybę visoje Lietuvoje nurodo, kad: 2025 m. vasario pabaigoje visoje Lietuvoje, įskaitant Trakų rajoną, buvo stebimas padidėjęs oro užterštumas kietosiomis dalelėmis (KD10) ir azoto dioksidu (NO₂). Tai buvo susiję su oro masės pernaša iš pietų, dėl kurios teršalų koncentracijos viršijo nustatytas ribines vertes. Aplinkos apsaugos agentūros duomenimis, vasario 22 d. kietųjų dalelių KD10 koncentracija ore viršijo nustatytas ribines vertes visoje šalyje.

Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse nėra potencialiai teršių objektų. Planuojamoje teritorijoje oro, vandens, dirvožemio fizikinės taršos lygis atitinka higienos, visuomenės sveikatos normų reikalavimus. Naudojantis AIVIKS, <https://dts.aplinka.lt/map/viewer/external/#mapId=3151> duomenimis, oro tarša planuojamoje teritorijoje neviršija ribinių verčių. (6 pav.)



6 pav. ištrauka iš <https://aplinka.lt/web/guest>

Triukšmo lygio duomenys

Trakų rajone nėra tiesiogiai prieinamų triukšmo taršos žemėlapių. Planuojama teritorija yra gamtinėje aplinkoje, greta planuojamos teritorijos nėra triukšmo taršą skleidžiančių šaltinių – automagistralių, geležinkelio, pramonės ar kitų objektų. Aplink esančios gyvenamosios teritorijos yra užstatytos gan retai, todėl autotransporto srautas nedaro jokios įtakos planuojamai teritorijai. (1 pav.)

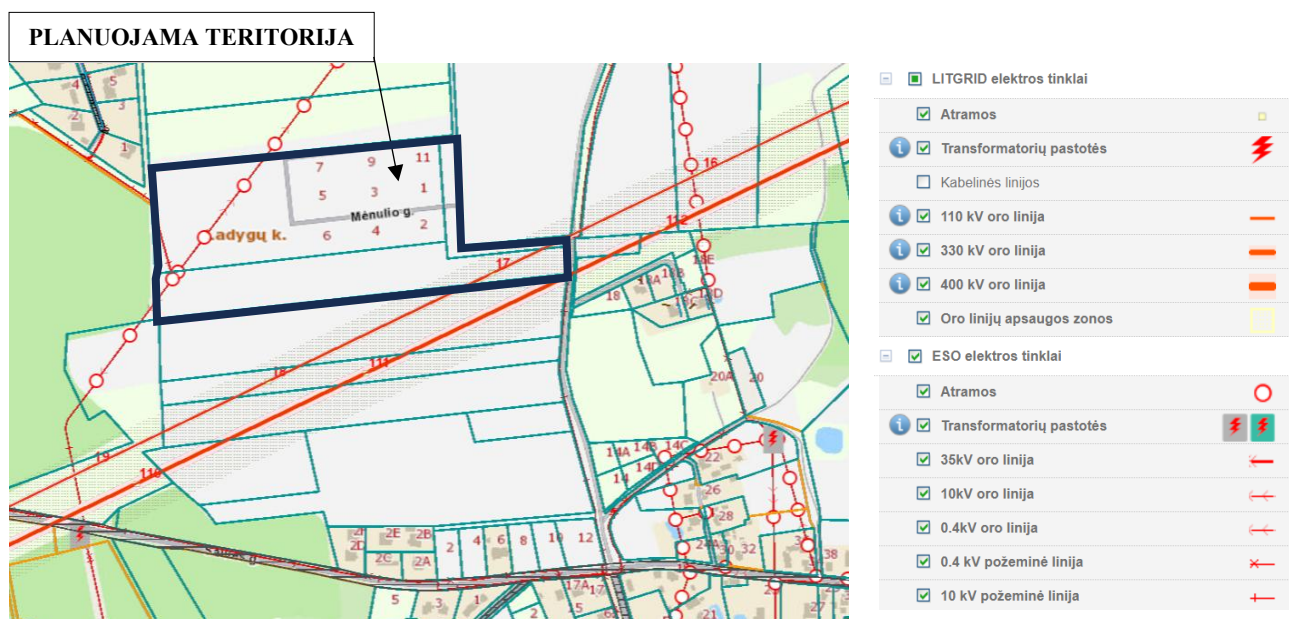
Triukšmo taršos nebuvimo atžvilgiu teritorija palanki gyvenamajai veiklai, kadangi neviršija ribinės vertės gyvenamosios paskirties pastatams.

Triukšmo nuo pramonės, geležinkelio ir oro uosto nefiksuojama dėl nutolusių geležinkelio ir pramoninio objektų, oro uosto kilimo ir tupimo tako.

Visuomenės sveikatos saugos vertinimas

Planuojama teritorija šiuo metu nėra aprūpinta būtina infrastruktūra, geriamu vandeniu, elektra ir kt., buitinės atliekos nevežamas, nes nėra vykdomas veikla. Gretimybėse nėra neigiamą poveikį visuomenės sveikatai keliančių objektų, radiotechninių įrenginių.

Šalia planuojamos teritorijos yra AB „LITGRID“ elektros tinklai, o planuojamą teritoriją kerta ESO elektros tinklai, numatomas ESO tinklų iškėlimas. AB „LITGRID“ tinklų apsaugos zona patenka į planuojamos teritorijos apimtį. (6.1. pav.)



6.1. pav. Ištrauka iš regia.lt. LITGRID elektros tinklai ir ESO elektros tinklai.

Viešo saugumo reikmių analizė

Viešo saugumo reikmių nėra. Teritorijos užstatymas vykdomas palaipsniui pagal detaliojo plano sprendiniais suplanuotus sklypus ir jų reglamentus. Iki planuojamos teritorijos yra galimybė privažiuoti specializuotu transportu.

Teritorijos vystymo tendencijų, probleminių situacijų nustatymas

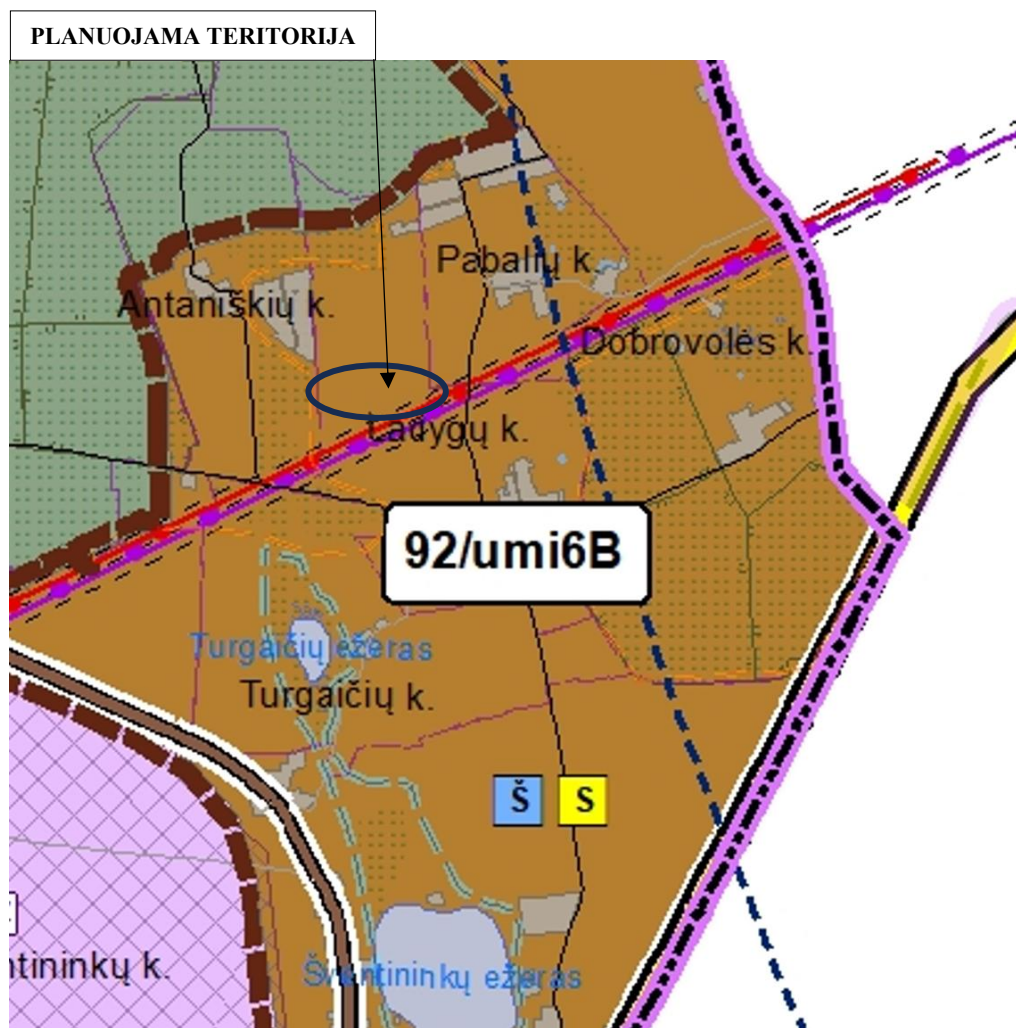
Teritorijos vystymo tendencija ir prognozės numatomas pagal detaliojo plano sprendinius. Esant didesnių teritorijų užstatymui atitinkamai intensyviau vyks detaliojo plano teritorijos infrastruktūros vystymas. Pokyčių nėra numatoma, teritorija patraukliausia gyvenamosios paskirties pastatų statybai.

1.3 Atitiktis teritorijų planavimo dokumentams

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai, vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginiai dokumentai:

1) bendrasis planas:

Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, TPDR Nr. T00086049, 2021-03-25.(7pav.).



7 pav. Ištrauka iš Trakų rajono savivaldybės Bendrojo plano.

Vadovaujantis *Trakų rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo planu*, planuojami žemės sklypai patenka į urbanizuotą ir numatomą urbanizuoti teritorijų zoną. Tai funkcinė zona, kur Urbanizuojamos vyraujančio nekompaktiško užstatymo teritorijos, neturinčios išreikštų centrų (gyvenvietės, kaimai, sodininkų bendrijos). Vyrauja paskiros kompaktiško užstatymo teritorijos su inžinerine infrastruktūra ir atskiraisiais želdynais. (7 pav.).

Funkcinės zonos pavadinimas ir indeksas erdvinių duomenų specifikacijoje Urbanizuotų ir numatomų urbanizuoti teritorijų zona (U F):

Kraštovaizdžio tvarkymo zonos indeksas brėžinyje 92/umi6B:

Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys M; H; KT;

Galimi žemės naudojimo būdai M4;G1;G2;V;P;K;I1;I2;B;R;E;

Užstatymo intensyvumas: sodyboms / kitiems negyv. pastatams / $SRK \leq 0,4 / \leq 0,8 / \leq 1,0$;

Formuojamo sklypo dydis ha: gyv. pastatams/ negyv. pastatams / $SRK \geq 0,10$ / -- / --;

Statinių aukštis (m): gyv. Ir negyv. pastatams / $SRK \leq 12$ / ≤ 12 ;

Neužstatomos reljefo formos (laipsn.) ≥ 25 ;

Privalomieji tekstiniai reikalavimai konkrečiose KTZ 41; 44; 46; 51;

Privalomieji tekstiniai reikalavimai, kurie galioja konkrečiose kraštovaizdžio tvarkymo zonose:

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.

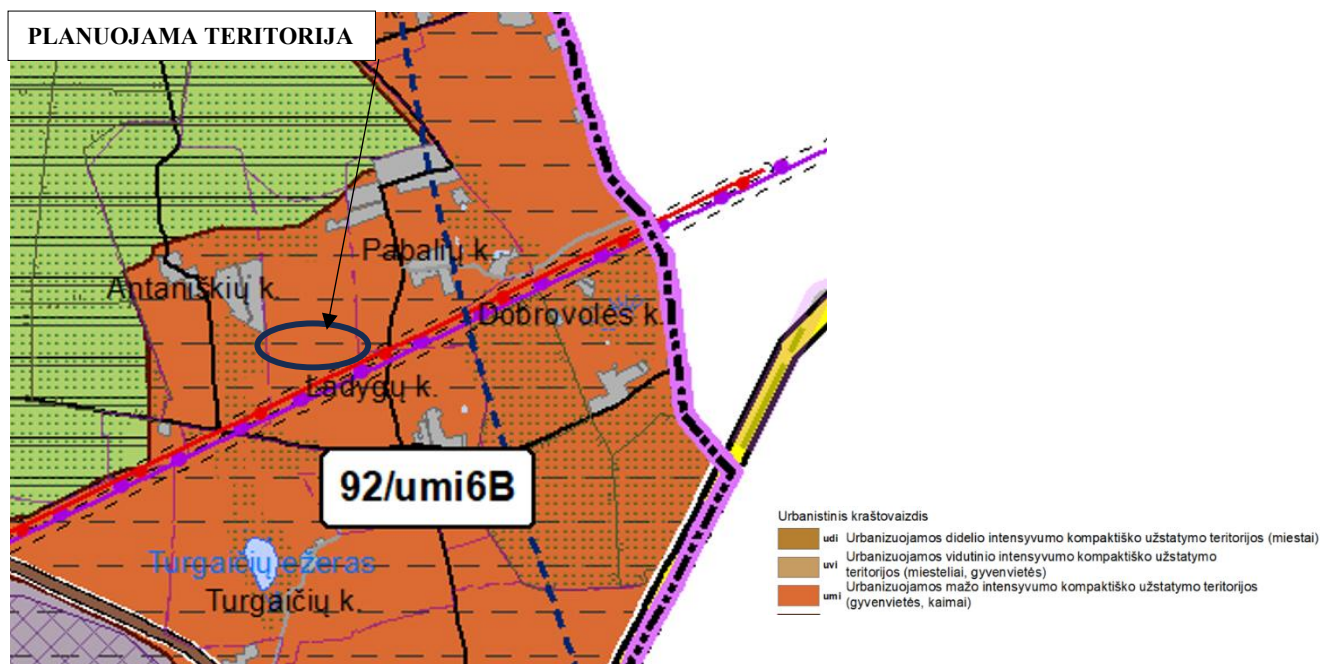
44. Vertinant naujo užstatymo mastą iš numatyto užstatomų teritorijų (URBO) naudmens rodiklio, nustatyto konkrečioms kraštovaizdžio tvarkymo zonoms, turi būti atimamas užstatomų teritorijų (URBO) naudmuo, suformuotas patvirtintais kompleksiniais teritorijų planavimo dokumentais, žemės sklypų formavimo pertvarkymo projektais, įregistruotais ūkininkų ūkiais, savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymais dėl žemės paskirties keitimo.

46. Rengiant vietovės lygmens kompleksinį teritorijų planavimo dokumentą užstatymo intensyvumo rodiklį ir statinio aukščio rodiklį pastatams galima didinti ne daugiau kaip 10 proc. nuo nustatytų privalomųjų teritorijos naudojimo reikalavimų jeigu Bendrojo plano sprendiniuose nurodyti užstatymo intensyvumo rodikliai neleidžia suformuoti aplinkinio užstatymo charakteristikų atitinkančios išbaigtos užstatymo struktūros. Tuo pačiu aspektu užstatymo rodikliai nustatyti Bendrajame plane gali būti ir mažinami.

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 išimties – aiški urbanistinė situacija, kai veikla numatoma susiklosčiusioje urbanistinėje struktūroje, esant aiškiam teritorijos morfotipui ir esant suformuotiems susisiekimui ir inžinerinės infrastruktūros koridoriams.

Kraštovaizdžio tvarkymo brėžinys:

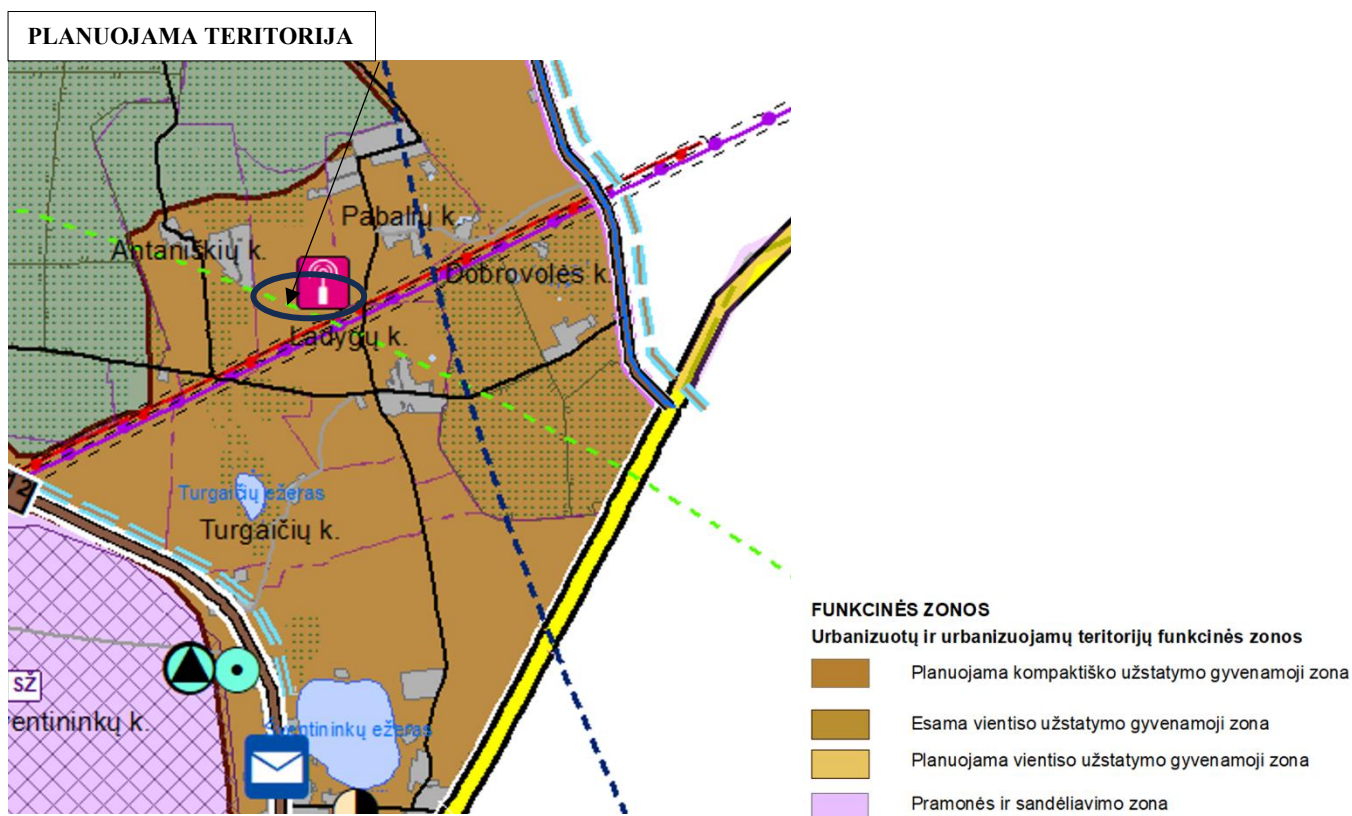
Vadovaujantis kraštovaizdžio tvarkymo planu, planuojama teritorija patenka į urbanizuojamos mažo intensyvumo kompaktiško užstatymo teritorijas (gyvenvietės kaimai).(8pav.).



8 pav. Ištrauka iš Trakų rajono savivaldybės Bendrojo plano, kraštovaizdžio tvarkymo brėžinio

Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros brėžinys:

Vadovaujantis susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros brėžiniu, planuojama teritorija, patenka į planuojamo kompaktiško užstatymo gyvenamąją zoną. Planuojama aerodromo apsaugos zona nepatenka į planuojamos teritorijos ribas, į planuojamos teritorijos ribas patenka priešgaisrinių gelbėjimo pajėgumų pasiekiamumo spindulys, numatyta mobiliojo ryšio bazinė stotis.(9pav.).

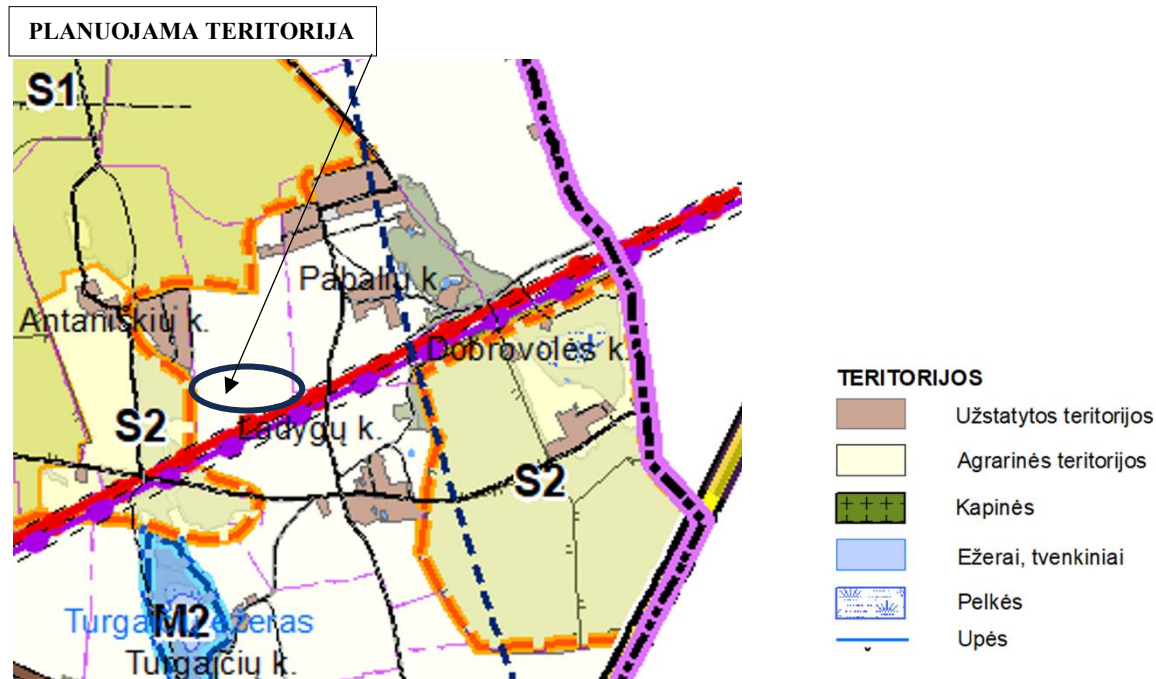


9 pav. Ištrauka iš Trakų rajono savivaldybės Bendrojo plano, Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros brėžinio

Gamtinio karkaso brėžinys:

Gamtinis karkasas – vientisas gamtinio ekologinio kompensavimo teritorijų tinklas, įteisintas LR Aplinkos apsaugos ir Saugomų teritorijų įstatymuose. Gamtinio karkaso teritorijų tvarkymą bei veiklos jose apribojimus apibrėžia Gamtinio karkaso nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96.

Gamtinio karkaso brėžinio apimtyje numatyta, kad planuojama teritorija patenka į agrarinės teritorijos zoną, kuriai nenumatyta taikyti gamtinio karkaso nuostatų. (10pav.).



10 pav. Ištrauka iš Trakų rajono savivaldybės Bendrojo plano, Gamtinio karkaso brėžinio

Keičiamas Detalusis planas, kuris galioja planuojamai teritorijai:

Žemės sklypo, (kadastrinis Nr. 7970/0002:310), Trakų r. sav., Senųjų Trakų sen., Ladų k., detalusis planas, TPD rengimo proceso Nr. T00076570, TPD Tvirtinimo data 2015-04-30. (11 pav.).

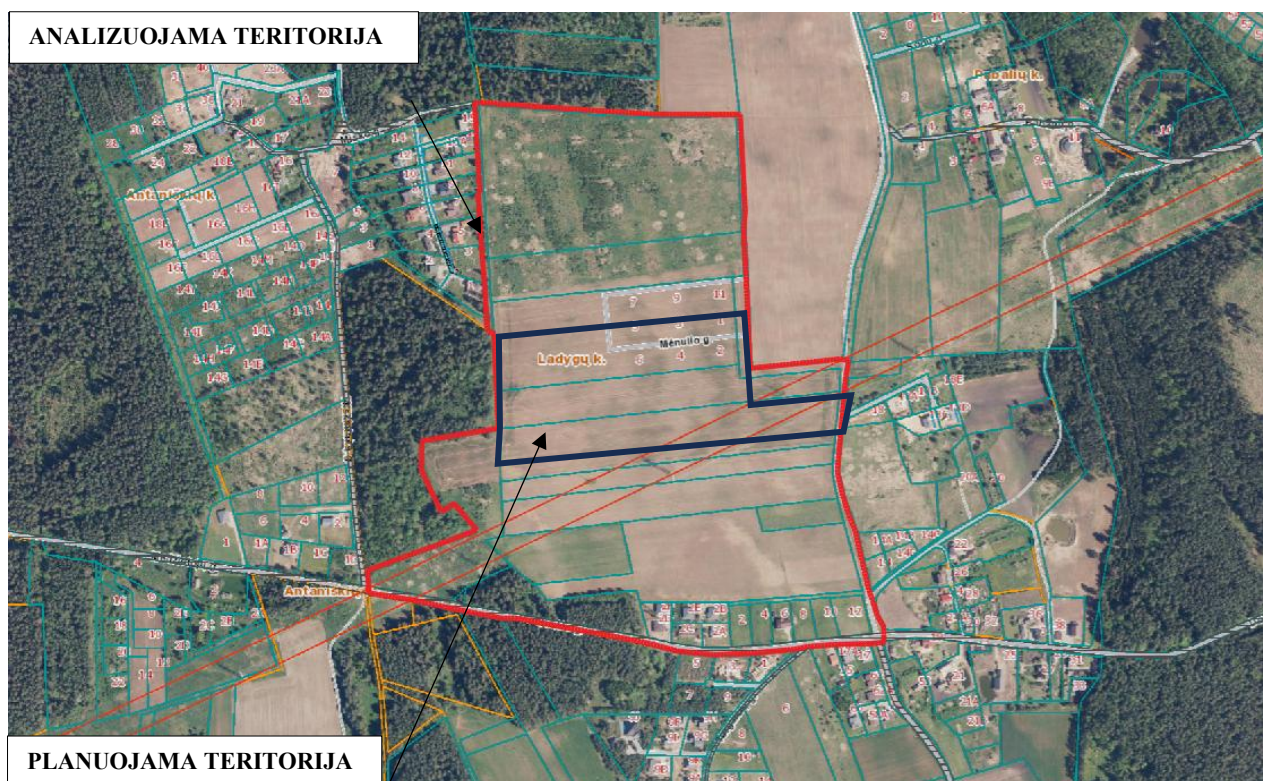


11 pav. Ištrauka iš keičiamo Detaliojo plano

2. Bendrųjų sprendinių formavimas

Teritorijai, esančiai Trakų r. sav., Senujų Trakų sen., Ladygų kaime rengiama urbanistinė analizė ir urbanistinės plėtros vystymo galimybių studija (didesnėje apimtyje). Analizuojant teritoriją, pastebėta, kad teritorija patraukti savo gamtiniu kontekstu, patogiu susisiekimu su Trakais, Lentvariu, Vilniumi. (12pav.)

Aplink analizuojamą teritoriją gausu esamų sodybų, bei naujai vystomų kvartalų, taip pat būdinga gamtinė aplinka, esami miškų masyvai, todėl esamas kontekstas formuoja patrauklią teritoriją, kurioje galėtų būti vystoma gyvenamųjų namų statyba – žmonių gyvenimui ir poilsiui skirtos patalpos. Patogiausias susisiekimas su analizuojama teritorija per Saulės ir Pabalių gatves.



12 pav. Analizuojama teritorija

ANALIZUOJAMA TERITORIJA

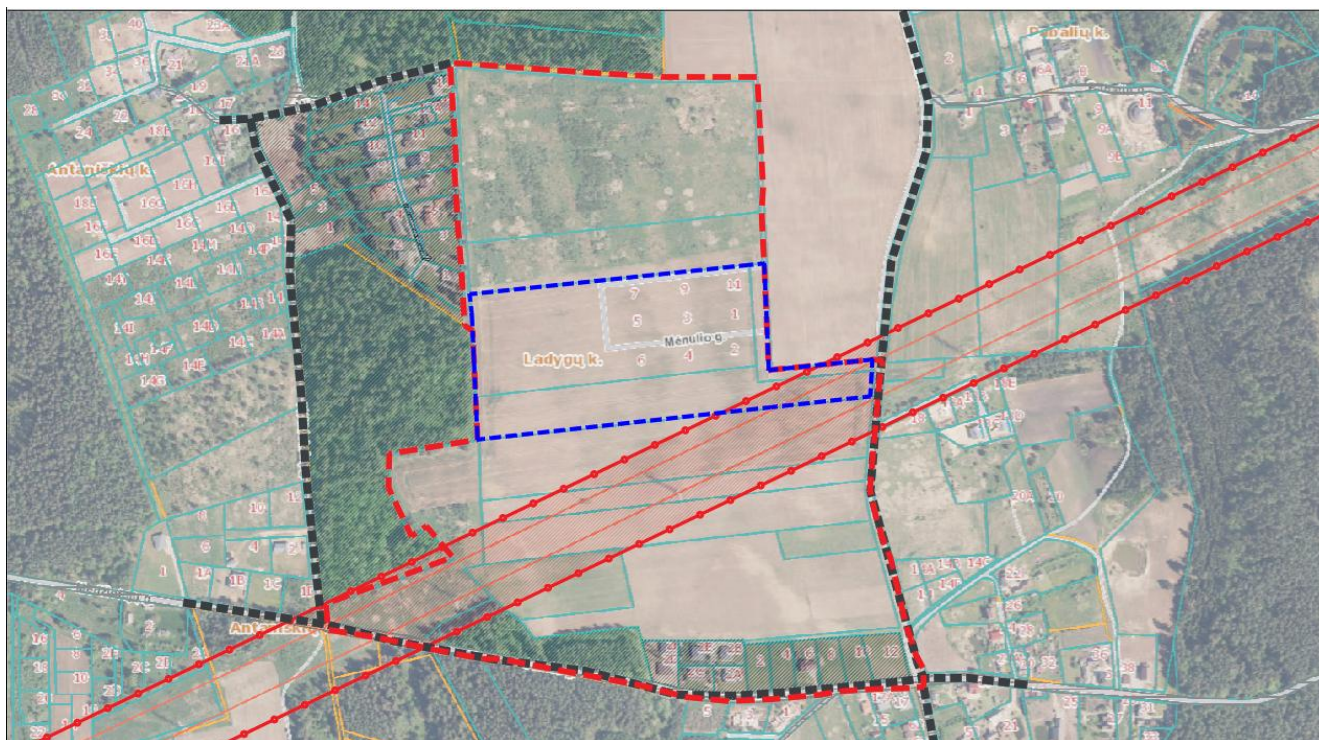
- Analizuojamą teritoriją riboja esamos/planuojamos jungiamosios gatvės;
- Galimi patrauklūs ryšiai su esamais miškų masyvais;
- Aplink analizuojamą vystomos vienbučių ir dvibučių statybos;
- Analizuojamos teritorijos sudėtyje yra planuojama teritorija, kuriai rengiamas Detalusis planas;

1. ESAMA SITUACIJA

Analizuojamai teritorijai, esančiai Trakų r. sav. Ladygų kaime numatoma parengti urbanistinę plėtros vystymo galimybių studiją. Analizuojamą teritoriją iš šiaurinės, bei pietryčių kampe riboja esami miško masyvai, taip pat esamas užstatymas, iš rytinės pusės – gatvė, įsijungianti į Pabalių gatvę ir susikertanti su Saulės gatve, kuri teritoriją riboja iš pietinės pusės.

Analizuojamos teritorijos centrinėje dalyje yra planuojama teritorija, kuriai rengiamas Detalusis planas, taip pat analizuojamą teritoriją kerta elektros tinklų apsaugos zona.

Rengiant teritorijos vystymo galimybių studiją, siekiama parengti urbanistinę struktūrą, kuri įsilietų į esamą kontekstą, papildytų ir praturtintų esamą gatvių susisiekimo tinklą, apjungtų esamą užstatymą, planuojamą užstatymą, bei integruotų esamus želdynus, taip pat siekiama sukurti humaniškas erdves, pritaikomas gyventojų poreikiams, bet neįpareigojant ateityje ja remtis.(13pav.)



13pav. Teritorijos vystymo galimybių studija – esama situacija

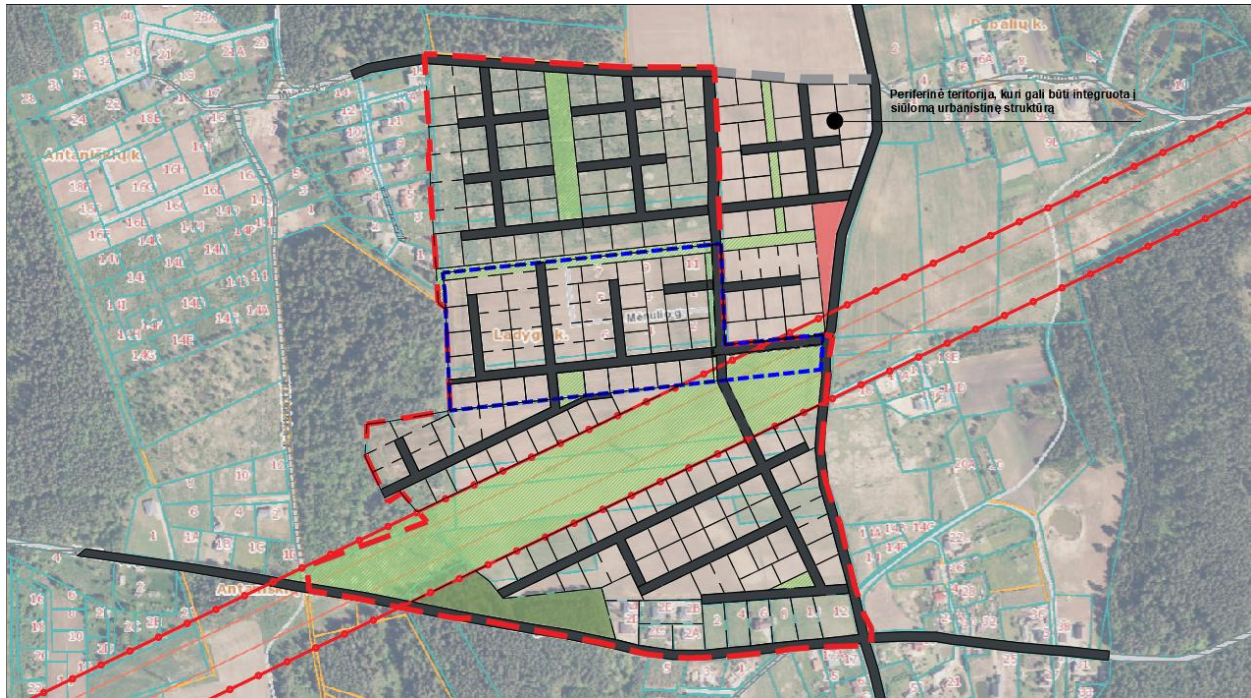
2. GATVIŲ TINKLAS IR KVARTALAI

Atsižvelgiant į esamą susisiekimo struktūrą, formuojamos pagrindinės jungtys, bei vidinės, vienbučių, dvibučių namų kvartalus ribojančios, gatvės. Teritorija menamai komponuojama iš trijų tipų urbanistinių struktūrų, kurios turi fizinės jungtis. Būtų galim išskirti:

I Tipo (viršus) – kvartalas pasižymi skaidymu į mažesnius atskirus kvartalus, kurie formuoja aiškias sankryžas, o kvartalo centre – bendrųjų želdynų teritorija, kurią patogiu ir efektyvu naudoti.

II Tipo (vidurys (teritorija, kuriai rengiamas Detalusis planas)) – pasižymi akligatvių struktūra, taip kuriant privatesnes erdves, tačiau užtikrinant ryšį su mišku ir gretimomis teritorijomis.

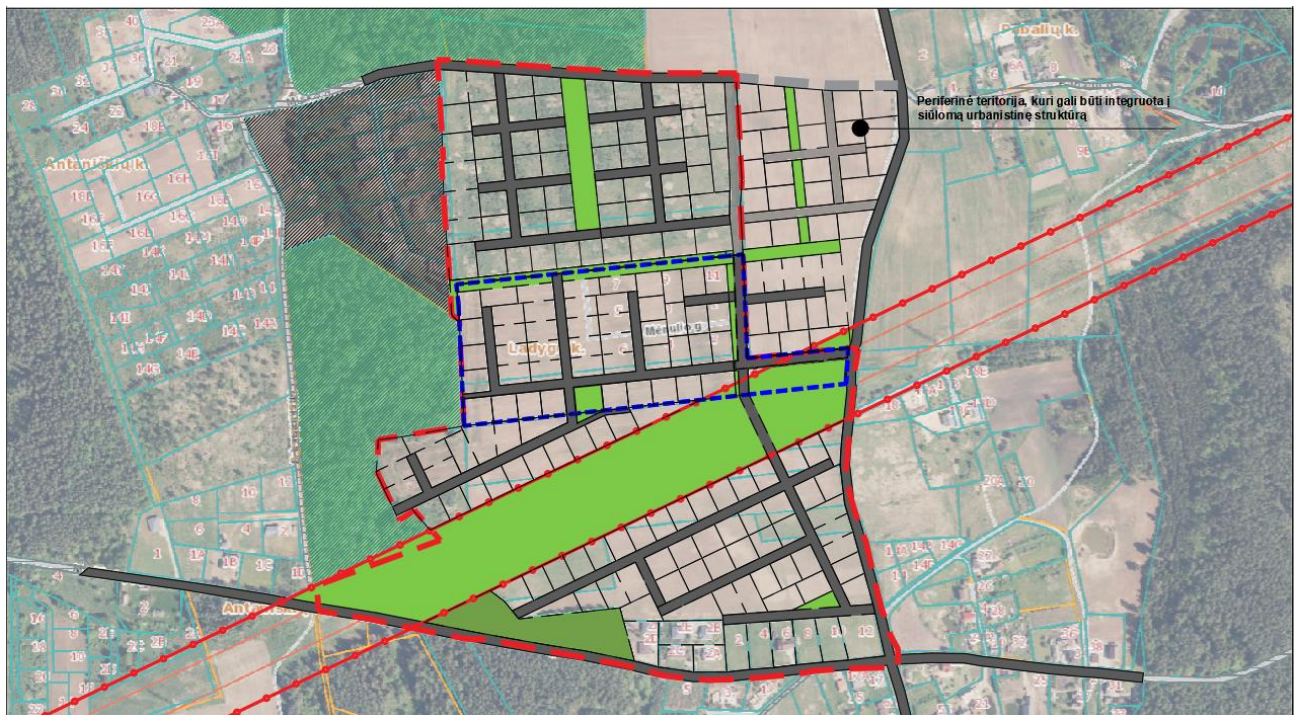
II Tipo (apačia) – teritorija kertama elektros tinklų apsaugos zonos, tai tarsi centrinė teritorijos kompozicijos ašis, kuri įveda dinamišką struktūrą, tačiau išlaikant kontekstualių kvartalų, bei sklypų dydžius. Nors teritorija komponuojama tarsi iš trijų atskirų urbanistinių struktūrų, kartu jos sudaro vientisą urbanistinį audinį – jungtys numatomos tiek gatvėmis, tiek želdynų teritorijomis, taip pat numatytas principinis sprendinys ir už analizuojamos teritorijos ribos, parodantis, kaip planuojamos struktūros galėtų būti pratęstos iki pat Pabalių gatvės, taip suformuojant sistemingą kvartalą su išvystyta vientisa susisiekimo struktūra. (14 pav.).



14pav. Teritorijos vystymo galimybių studija - gatvių tinklas ir kvartalai

3. ŽELDYTŲ STRUKTŪRA

Pagrindinė želdynų struktūros mintis – užtikrinti, kad kiekvieno kvartalo viduje numatyta želdynų zona turėtų tiesioginę jungtį su miškų teritorijomis, kurios ribojasi su analizuojama teritorija. Taip sukurama erdvinė vizualinė dinamika, einant iš vieno tipo želdynų iki kito, jaučiamas erdvės, nuotaikos ir funkcijos pasikeitimas. Pvz, jei kvartalo centre esančioje želdynų teritorijoje numatysime vaikų žaidimų aikštelę, kitoje želdyno teritorijoje įrengsime pėsčiųjų taką, o galiausiai pasieksime mišką, jausime nuolatinę erdvės charakterio kaitą. Taip pat želdynų teritorijos planuojamos atsižvelgiant ir į esamų želdinių vietą, želdynų dydį, bei patogų naudojimą. (15pav.)

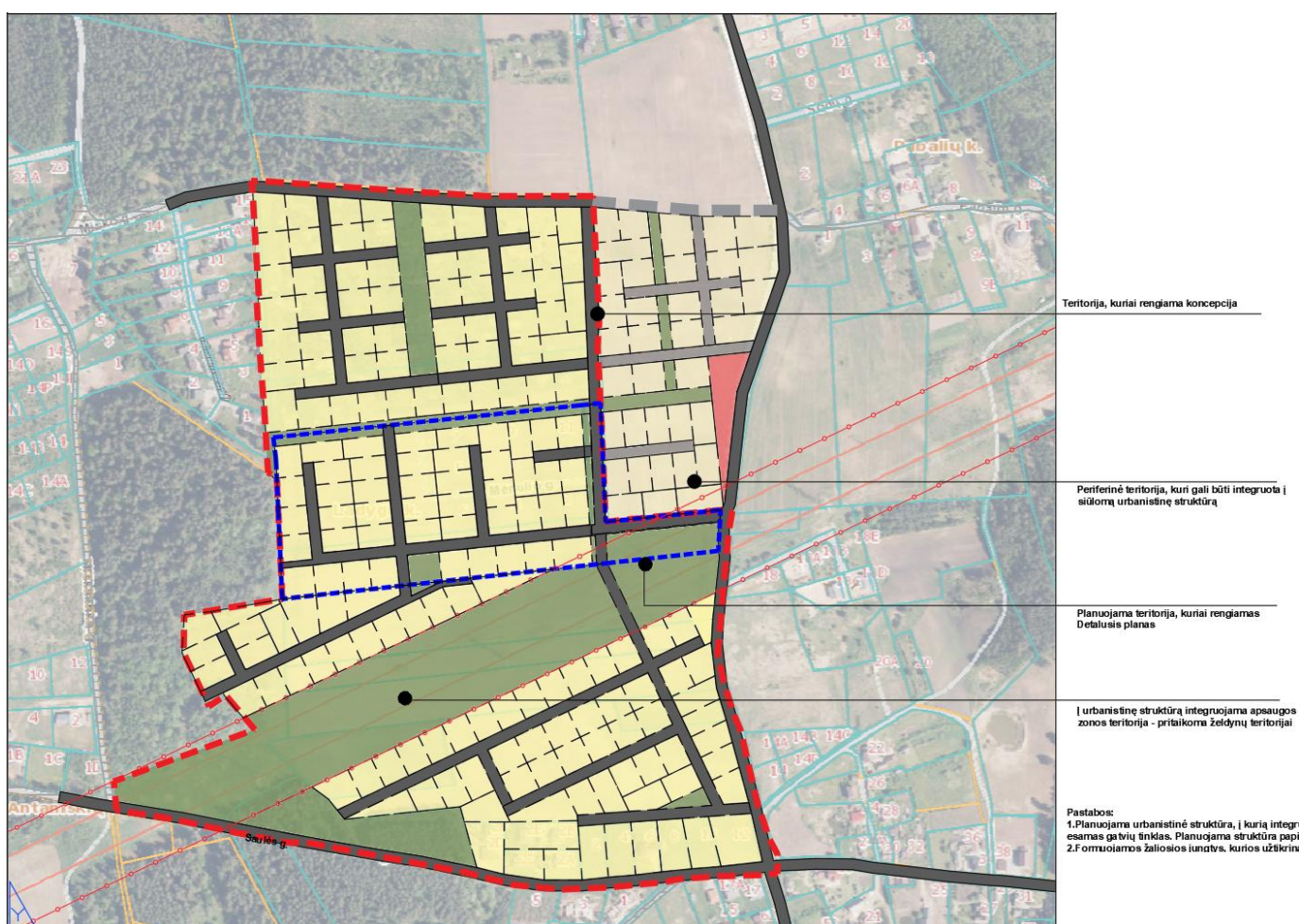


15pav. Teritorijos vystymo galimybių studija – želdynų struktūra

TERITORIJOS VYSTYMO GALIMYBIŲ STUDIJA – GALIMA KRYPTIS

Teritorijos vystymo galimybių studijos galima kryptis - brėžinyje matoma urbanistinė struktūra, galimas užstatymo tipas, gatvių tinklas, bei želdynų struktūra, formuojami gyvenamosios paskirties sklypai, taip pat, pasiūlyta galima plėtra komercinei veiklai, kuri užtikrintų ir ekonominę teritorijos plėtrą, pvz. vietinė parduotuvė, klinika, kirpykla ar kt.

Taigi, planuojama urbanistinė struktūra, į kurią integruojami esami sklypai, miškai, apsaugos zonos, esamas gatvių tinklas. Planuojama struktūra papildo ir apjungia esamą kontekstą, formuojamos žaliosios jungtys, kurios užtikrina ryšius tarp formuojamų želdynų teritorijų ir esamą miško teritorijų, o skirtingų charakterių kvartalai leidžia vystyti panašaus, bet tuo pačiu ir skirtingo charakterio kvartalus. Dinamiškas gatvių tinklas užtikrina perspektyvos dinamiką, leidžia kurti kintančios užstatymo linijos nuotaiką. Dinamiškoje urbanistinėje struktūroje statomi pastatai įgauna skirtingą suvokimą erdvėje, taip išvengiant monotoniško ir reguliaraus užstatymo. (16pav.)



16pav. Teritorijos galimybių studija – galima kryptis

3. Sprendinių konkretizavimas

Planuojamai teritorijai, esančiai Trakų r. sav., Senujų Trakų sen., Ladygų k., žemės sklypo kadastro Nr. 7970/0002:310 ir kadastro Nr. 7970/0002:311, parengti Detaliojo plano sprendiniai.

Vadovaujantis galiojančiais teisės aktais, atlikta esamos būklės analizė ir urbanistinė galimybių studija, Bendrojo plano nuostatomis, planuojamoje teritorijoje suformuoti gyvenamosios paskirties sklypai, reikiama inžinerinė ir susiekimo infrastruktūra, želdynų teritorijos, numatytos fizinės jungtys su gretimomis teritorijomis, nustatyti reglamentai, atitinkantys Trakų rajono savivaldybės bendrojo plano reikalavimus, suformuotos užstatymo zonos, formuojančios gatvių užstatymo liniją.

Naujai suformuotiems žemės sklypams nustatomi privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai: žemės naudojimo paskirtis, žemės naudojimo būdas, leistinas pastatų aukštis, antžeminio užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas ir priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos, bei papildomi teritorijos naudojimo reglamentai: teritorijos naudojimo tipas, servitutai, pastatų aukštų skaičius, statinių paskirtis ir kiti reglamentai. (17pav.)

17pav. Sprendinių brėžinio ištrauka



Žemės sklypas, Nr. 1

Žemės sklypo plotas: 0,1002 ha;

Teritorijos naudojimo tipas: – ;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – ≤ 8,5 m, altitudė – ≤ 165,00 m;

Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 28 %;

Užstatymo intensyvumas: ≤ 0,4;

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: > 25 %;

Pastatų aukštis: 1 – 2;

Statinių paskirtis: Vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatas;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

Kitos daiktinės teisės (servitutai):

- S18 (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (0,0070 ha).

Žemės sklypas, Nr. 2

Žemės sklypo plotas: 0,1000 ha;

Teritorijos naudojimo tipas: – ;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – $\leq 8,5$ m, altitudė – $\leq 165,00$ m;

Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 28 %;

Užstatymo intensyvumas: $\leq 0,4$;

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: > 25 %;

Pastatų aukštis: 1 – 2;

Statinių paskirtis: Vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatas;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

Kitos daiktinės teisės (servitutai):

- S17 (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (0,0065 ha).

Žemės sklypas, Nr. 3

Žemės sklypo plotas: 0,1000 ha;

Teritorijos naudojimo tipas: – ;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – $\leq 8,5$ m, altitudė – $\leq 165,00$ m;

Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 28 %;

Užstatymo intensyvumas: $\leq 0,4$;

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: > 25 %;

Pastatų aukštis: 1 – 2;

Statinių paskirtis: Vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatas;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

Kitos daiktinės teisės (servitutai):

- S16 (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (0,0062 ha).

Žemės sklypas, Nr. 4

Žemės sklypo plotas: 0,1000 ha;

Teritorijos naudojimo tipas: – ;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – $\leq 8,5$ m, altitudė – $\leq 165,00$ m;

Antžeminio užstatymo tankis: $\leq 28 \%$;

Užstatymo intensyvumas: $\leq 0,4$;

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: $> 25 \%$;

Pastatų aukštis: 1 – 2;

Statinių paskirtis: Vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatas;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

Kitos daiktinės teisės (servitutai):

- S15 (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (0,0058 ha).
- S2 (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (0,0036 ha).

Žemės sklypas, Nr. 5

Žemės sklypo plotas: 0,1003 ha;

Teritorijos naudojimo tipas: – ;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – $\leq 8,5$ m, altitudė – $\leq 164,70$ m;

Antžeminio užstatymo tankis: $\leq 28 \%$;

Užstatymo intensyvumas: $\leq 0,4$;

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: $> 25 \%$;

Pastatų aukštis: 1 – 2;

Statinių paskirtis: Vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatas;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

Kitos daiktinės teisės (servitutai):

- S1 (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (0,0083 ha).

Žemės sklypas, Nr. 6

Žemės sklypo plotas: 0,1000 ha;

Teritorijos naudojimo tipas: – ;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – $\leq 8,5$ m, altitudė – $\leq 164,80$ m;

Antžeminio užstatymo tankis: $\leq 28 \%$;

Užstatymo intensyvumas: $\leq 0,4$;

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: $> 25 \%$;

Pastatų aukštis: 1 – 2;

Statinių paskirtis: Vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatas;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
Kitos daiktinės teisės (servitutai): -.

Žemės sklypas, Nr. 7

Žemės sklypo plotas: 0,1000 ha;

Teritorijos naudojimo tipas: – ;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – $\leq 8,5$ m, altitudė – $\leq 164,80$ m;

Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 28 %;

Užstatymo intensyvumas: $\leq 0,4$;

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: > 25 %;

Pastatų aukštis: 1 – 2;

Statinių paskirtis: Vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatas;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
Kitos daiktinės teisės (servitutai): -.

Žemės sklypas, Nr. 8

Žemės sklypo plotas: 0,1000 ha;

Teritorijos naudojimo tipas: – ;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – $\leq 8,5$ m, altitudė – $\leq 164,90$ m;

Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 28 %;

Užstatymo intensyvumas: $\leq 0,4$;

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: > 25 %;

Pastatų aukštis: 1 – 2;

Statinių paskirtis: Vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatas;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
Kitos daiktinės teisės (servitutai): -.

Žemės sklypas, Nr. 9

Žemės sklypo plotas: 0,1000 ha;

Teritorijos naudojimo tipas: – ;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – $\leq 8,5$ m, altitudė – $\leq 165,00$ m;

Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 28 %;

Užstatymo intensyvumas: $\leq 0,4$;

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: > 25 %;

Pastatų aukštis: 1 – 2;

Statinių paskirtis: Vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatas;
Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
Kitos daiktinės teisės (servitutai): -.

Žemės sklypas, Nr. 10

Žemės sklypo plotas: 0,1000 ha;
Teritorijos naudojimo tipas: - ;
Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;
Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – $\leq 8,5$ m, altitudė – $\leq 165,00$ m;
Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 28 %;
Užstatymo intensyvumas: $\leq 0,4$;
Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su);
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: > 25 %;
Pastatų aukštis: 1 – 2;
Statinių paskirtis: Vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatas;
Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: -;
Kitos daiktinės teisės (servitutai):

Žemės sklypas, Nr. 11

Žemės sklypo plotas: 0,1000 ha;
Teritorijos naudojimo tipas: - ;
Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;
Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – $\leq 8,5$ m, altitudė – $\leq 165,10$ m;
Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 28 %;
Užstatymo intensyvumas: $\leq 0,4$;
Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su);
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: > 25 %;
Pastatų aukštis: 1 – 2;
Statinių paskirtis: Vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatas;
Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: -;
Kitos daiktinės teisės (servitutai): -.

Žemės sklypas, Nr. 12

Žemės sklypo plotas: 0,1000 ha;
Teritorijos naudojimo tipas: - ;
Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;
Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – $\leq 8,5$ m, altitudė – $\leq 165,10$ m;
Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 28 %;
Užstatymo intensyvumas: $\leq 0,4$;
Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su);
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: > 25 %;
Pastatų aukštis: 1 – 2;

Statinių paskirtis: Vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatas;
Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
Kitos daiktinės teisės (servitutai): -.

Žemės sklypas, Nr. 13

Žemės sklypo plotas: 0,1000 ha;
Teritorijos naudojimo tipas: - ;
Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;
Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – $\leq 8,5$ m, altitudė – $\leq 165,10$ m;
Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 28 %;
Užstatymo intensyvumas: $\leq 0,4$;
Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su);
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: > 25 %;
Pastatų aukštis: 1 – 2;
Statinių paskirtis: Vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatas;
Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
Kitos daiktinės teisės (servitutai): -.

Žemės sklypas, Nr. 14

Žemės sklypo plotas: 0,1000 ha;
Teritorijos naudojimo tipas: - ;
Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;
Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – $\leq 8,5$ m, altitudė – $\leq 164,80$ m;
Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 28 %;
Užstatymo intensyvumas: $\leq 0,4$;
Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su);
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: > 25 %;
Pastatų aukštis: 1 – 2;
Statinių paskirtis: Vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatas;
Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
Kitos daiktinės teisės (servitutai):
- S12 (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (0,0036 ha).

Žemės sklypas, Nr. 15

Žemės sklypo plotas: 0,1003 ha;
Teritorijos naudojimo tipas: - ;
Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;
Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – $\leq 8,5$ m, altitudė – $\leq 165,00$ m;
Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 28 %;

Užstatymo intensyvumas: $\leq 0,4$;

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: $> 25 \%$;

Pastatų aukštis: 1 – 2;

Statinių paskirtis: Vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatas;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

Kitos daiktinės teisės (servitutai):

- S4 (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (0,0036 ha).

Žemės sklypas, Nr. 16

Žemės sklypo plotas: 0,1000 ha;

Teritorijos naudojimo tipas: – ;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – $\leq 8,5$ m, altitudė – $\leq 164,80$ m;

Antžeminio užstatymo tankis: $\leq 28 \%$;

Užstatymo intensyvumas: $\leq 0,4$;

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: $> 25 \%$;

Pastatų aukštis: 1 – 2;

Statinių paskirtis: Vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatas;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: -;

Kitos daiktinės teisės (servitutai): -.

Žemės sklypas, Nr. 17

Žemės sklypo plotas: 0,1000 ha;

Teritorijos naudojimo tipas: – ;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – $\leq 8,5$ m, altitudė – $\leq 165,00$ m;

Antžeminio užstatymo tankis: $\leq 28 \%$;

Užstatymo intensyvumas: $\leq 0,4$;

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: $> 25 \%$;

Pastatų aukštis: 1 – 2;

Statinių paskirtis: Vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatas;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: -;

Kitos daiktinės teisės (servitutai): -.

Žemės sklypas, Nr. 18

Žemės sklypo plotas: 0,1000 ha;

Teritorijos naudojimo tipas: – ;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;
Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – $\leq 8,5$ m, altitudė – $\leq 165,10$ m;
Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 28 %;
Užstatymo intensyvumas: $\leq 0,4$;
Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su);
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: > 25 %;
Pastatų aukštis: 1 – 2;
Statinių paskirtis: Vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatas;
Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: -;
Kitos daiktinės teisės (servitutai): -.

Žemės sklypas, Nr. 19

Žemės sklypo plotas: 0,1000 ha;
Teritorijos naudojimo tipas: - ;
Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;
Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – $\leq 8,5$ m, altitudė – $\leq 165,20$ m;
Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 28 %;
Užstatymo intensyvumas: $\leq 0,4$;
Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su);
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: > 25 %;
Pastatų aukštis: 1 – 2;
Statinių paskirtis: Vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatas;
Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
Kitos daiktinės teisės (servitutai):
 - S6 (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (0,0093 ha).

Žemės sklypas, Nr. 20

Žemės sklypo plotas: 0,1000 ha;
Teritorijos naudojimo tipas: - ;
Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;
Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – $\leq 8,5$ m, altitudė – $\leq 165,00$ m;
Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 28 %;
Užstatymo intensyvumas: $\leq 0,4$;
Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su);
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: > 25 %;
Pastatų aukštis: 1 – 2;
Statinių paskirtis: Vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatas;
Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: -;
Kitos daiktinės teisės (servitutai): -.

Žemės sklypas, Nr. 21

Žemės sklypo plotas: 0,1000 ha;

Teritorijos naudojimo tipas: – ;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – $\leq 8,5$ m, altitudė – $\leq 165,00$ m;

Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 28 %;

Užstatymo intensyvumas: $\leq 0,4$;

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: > 25 %;

Pastatų aukštis: 1 – 2;

Statinių paskirtis: Vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatas;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: -;

Kitos daiktinės teisės (servitutai): -.

Žemės sklypas, Nr. 22

Žemės sklypo plotas: 0,1000 ha;

Teritorijos naudojimo tipas: – ;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – $\leq 8,5$ m, altitudė – $\leq 165,00$ m;

Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 28 %;

Užstatymo intensyvumas: $\leq 0,4$;

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: > 25 %;

Pastatų aukštis: 1 – 2;

Statinių paskirtis: Vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatas;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: -;

Kitos daiktinės teisės (servitutai): -.

Žemės sklypas, Nr. 23

Žemės sklypo plotas: 0,1000 ha;

Teritorijos naudojimo tipas: – ;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – $\leq 8,5$ m, altitudė – $\leq 164,90$ m;

Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 28 %;

Užstatymo intensyvumas: $\leq 0,4$;

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: > 25 %;

Pastatų aukštis: 1 – 2;

Statinių paskirtis: Vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatas;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: -;

Kitos daiktinės teisės (servitutai): -.

Žemės sklypas, Nr. 24

Žemės sklypo plotas: 0,1004 ha;

Teritorijos naudojimo tipas: – ;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – $\leq 8,5$ m, altitudė – $\leq 164,60$ m;

Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 28 %;

Užstatymo intensyvumas: $\leq 0,4$;

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: > 25 %;

Pastatų aukštis: 1 – 2;

Statinių paskirtis: Vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatas;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

Kitos daiktinės teisės (servitutai):

- S11 (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (0,0083 ha).

Žemės sklypas, Nr. 25

Žemės sklypo plotas: 0,1001 ha;

Teritorijos naudojimo tipas: – ;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – $\leq 8,5$ m, altitudė – $\leq 164,20$ m;

Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 28 %;

Užstatymo intensyvumas: $\leq 0,4$;

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: > 25 %;

Pastatų aukštis: 1 – 2;

Statinių paskirtis: Vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatas;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: -;

Kitos daiktinės teisės (servitutai): -.

Žemės sklypas, Nr. 26

Žemės sklypo plotas: 0,1001 ha;

Teritorijos naudojimo tipas: – ;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – $\leq 8,5$ m, altitudė – $\leq 164,50$ m;

Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 28 %;

Užstatymo intensyvumas: $\leq 0,4$;

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: > 25 %;

Pastatų aukštis: 1 – 2;

Statinių paskirtis: Vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatas;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: -;

Kitos daiktinės teisės (servitutai): -.

Žemės sklypas, Nr. 27

Žemės sklypo plotas: 0,1000 ha;

Teritorijos naudojimo tipas: – ;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – $\leq 8,5$ m, altitudė – $\leq 164,40$ m;

Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 28 %;

Užstatymo intensyvumas: $\leq 0,4$;

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: > 25 %;

Pastatų aukštis: 1 – 2;

Statinių paskirtis: Vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatas;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: -;

Kitos daiktinės teisės (servitutai): -.

Žemės sklypas, Nr. 28

Žemės sklypo plotas: 0,1000 ha;

Teritorijos naudojimo tipas: – ;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – $\leq 8,5$ m, altitudė – $\leq 164,40$ m;

Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 28 %;

Užstatymo intensyvumas: $\leq 0,4$;

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: > 25 %;

Pastatų aukštis: 1 – 2;

Statinių paskirtis: Vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatas;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: -;

Kitos daiktinės teisės (servitutai):

- S7 (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (0,0036 ha).

Žemės sklypas, Nr. 29

Žemės sklypo plotas: 0,1000 ha;

Teritorijos naudojimo tipas: – ;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – $\leq 8,5$ m, altitudė – $\leq 164,20$ m;

Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 28 %;

Užstatymo intensyvumas: $\leq 0,4$;

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: > 25 %;

Pastatų aukštis: 1 – 2;

Statinių paskirtis: Vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatas;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: -;
Kitos daiktinės teisės (servitutai): -.

Žemės sklypas, Nr. 30

Žemės sklypo plotas: 0,1000 ha;
Teritorijos naudojimo tipas: – ;
Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;
Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – $\leq 8,5$ m, altitudė – $\leq 164,20$ m;
Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 28 %;
Užstatymo intensyvumas: $\leq 0,4$;
Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su);
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: > 25 %;
Pastatų aukštis: 1 – 2;
Statinių paskirtis: Vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatas;
Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: -;
Kitos daiktinės teisės (servitutai): -.

Žemės sklypas, Nr. 31

Žemės sklypo plotas: 0,1000 ha;
Teritorijos naudojimo tipas: – ;
Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;
Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – $\leq 8,5$ m, altitudė – $\leq 164,10$ m;
Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 28 %;
Užstatymo intensyvumas: $\leq 0,4$;
Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su);
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: > 25 %;
Pastatų aukštis: 1 – 2;
Statinių paskirtis: Vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatas;
Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: -;
Kitos daiktinės teisės (servitutai): -.

Žemės sklypas, Nr. 32

Žemės sklypo plotas: 0,1000 ha;
Teritorijos naudojimo tipas: – ;
Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;
Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – $\leq 8,5$ m, altitudė – $\leq 164,10$ m;
Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 28 %;
Užstatymo intensyvumas: $\leq 0,4$;
Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su);
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: > 25 %;
Pastatų aukštis: 1 – 2;
Statinių paskirtis: Vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatas;
Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Kitos daiktinės teisės (servitutai): -.

Žemės sklypas, Nr. 33

Žemės sklypo plotas: 0,1000 ha;

Teritorijos naudojimo tipas: – ;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – $\leq 8,5$ m, altitudė – $\leq 164,20$ m;

Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 28 %;

Užstatymo intensyvumas: $\leq 0,4$;

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: > 25 %;

Pastatų aukštis: 1 – 2;

Statinių paskirtis: Vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatas;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Kitos daiktinės teisės (servitutai): -.

Žemės sklypas, Nr. 34

Žemės sklypo plotas: 0,1021 ha;

Teritorijos naudojimo tipas: – ;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – $\leq 8,5$ m, altitudė – $\leq 164,20$ m;

Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 28 %;

Užstatymo intensyvumas: $\leq 0,4$;

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: > 25 %;

Pastatų aukštis: 1 – 2;

Statinių paskirtis: Vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatas;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Kitos daiktinės teisės (servitutai): -.

Žemės sklypas, Nr. 35

Žemės sklypo plotas: 0,1007 ha;

Teritorijos naudojimo tipas: – ;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – $\leq 8,5$ m, altitudė – $\leq 164,20$ m;

Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 28 %;

Užstatymo intensyvumas: $\leq 0,4$;

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: > 25 %;

Pastatų aukštis: 1 – 2;

Statinių paskirtis: Vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatas;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

Kitos daiktinės teisės (servitutai):

- S9 (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (0,0091 ha).

Žemės sklypas, Nr. 36

Žemės sklypo plotas: 0,1001 ha;

Teritorijos naudojimo tipas: – ;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – $\leq 8,5$ m, altitudė – $\leq 164,30$ m;

Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 28 %;

Užstatymo intensyvumas: $\leq 0,4$;

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: > 25 %;

Pastatų aukštis: 1 – 2;

Statinių paskirtis: Vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatas;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Kitos daiktinės teisės (servitutai): -.

Žemės sklypas, Nr. 37

Žemės sklypo plotas: 0,1001 ha;

Teritorijos naudojimo tipas: – ;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – $\leq 8,5$ m, altitudė – $\leq 164,30$ m;

Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 28 %;

Užstatymo intensyvumas: $\leq 0,4$;

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: > 25 %;

Pastatų aukštis: 1 – 2;

Statinių paskirtis: Vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatas;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Kitos daiktinės teisės (servitutai):

- S10 (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (0,0036 ha).

Žemės sklypas, Nr. 38

Žemės sklypo plotas: 0,1355 ha;

Teritorijos naudojimo tipas: – ;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – $\leq 8,5$ m, altitudė – $\leq 164,00$ m;

Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 26 %;

Užstatymo intensyvumas: $\leq 0,4$;

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: > 25 %;

Pastatų aukštis: 1 – 2;

Statinių paskirtis: Vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatas;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

Kitos daiktinės teisės (servitutai):

- S8 (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (0,0036 ha).

Žemės sklypas, Nr. 39

Žemės sklypo plotas: 0,1000 ha;

Teritorijos naudojimo tipas: – ;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – ≤ 8,5 m, altitudė – ≤ 163,80 m;

Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 28 %;

Užstatymo intensyvumas: ≤ 0,4;

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: > 25 %;

Pastatų aukštis: 1 – 2;

Statinių paskirtis: Vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatas;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

Kitos daiktinės teisės (servitutai): -.

Žemės sklypas, Nr. 40

Žemės sklypo plotas: 0,1000 ha;

Teritorijos naudojimo tipas: – ;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – ≤ 8,5 m, altitudė – ≤ 164,10 m;

Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 28 %;

Užstatymo intensyvumas: ≤ 0,4;

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: > 25 %;

Pastatų aukštis: 1 – 2;

Statinių paskirtis: Vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatas;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

Kitos daiktinės teisės (servitutai):

- S19 (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (0,0036 ha).

Žemės sklypas, Nr. 41

Žemės sklypo plotas: 0,1000 ha;

Teritorijos naudojimo tipas: – ;
Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;
Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – $\leq 8,5$ m, altitudė – $\leq 164,70$ m;
Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 28 %;
Užstatymo intensyvumas: $\leq 0,4$;
Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su);
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: > 25 %;
Pastatų aukštis: 1 – 2;
Statinių paskirtis: Vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatas;
Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: -;
Kitos daiktinės teisės (servitutai): -.

Žemės sklypas, Nr. 42

Žemės sklypo plotas: 0,1000 ha;
Teritorijos naudojimo tipas: – ;
Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;
Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – $\leq 8,5$ m, altitudė – $\leq 165,00$ m;
Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 28 %;
Užstatymo intensyvumas: $\leq 0,4$;
Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su);
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: > 25 %;
Pastatų aukštis: 1 – 2;
Statinių paskirtis: Vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatas;
Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
Kitos daiktinės teisės (servitutai): -;

Žemės sklypas, Nr. 43

Žemės sklypo plotas: 0,1000 ha;
Teritorijos naudojimo tipas: – ;
Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;
Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – $\leq 8,5$ m, altitudė – $\leq 165,10$ m;
Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 28 %;
Užstatymo intensyvumas: $\leq 0,4$;
Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su);
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: > 25 %;
Pastatų aukštis: 1 – 2;
Statinių paskirtis: Vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatas;
Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
Kitos daiktinės teisės (servitutai):
 - S5 (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (0,0036 ha).

Žemės sklypas, Nr. 44

Žemės sklypo plotas: 0,1000 ha;

Teritorijos naudojimo tipas: – ;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – $\leq 8,5$ m, altitudė – $\leq 164,90$ m;

Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 28 %;

Užstatymo intensyvumas: $\leq 0,4$;

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: > 25 %;

Pastatų aukštis: 1 – 2;

Statinių paskirtis: Vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatas;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: -;

Kitos daiktinės teisės (servitutai): -.

Žemės sklypas, Nr. 45

Žemės sklypo plotas: 0,1000 ha;

Teritorijos naudojimo tipas: – ;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – $\leq 8,5$ m, altitudė – $\leq 165,10$ m;

Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 28 %;

Užstatymo intensyvumas: $\leq 0,4$;

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: > 25 %;

Pastatų aukštis: 1 – 2;

Statinių paskirtis: Vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatas;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: -;

Kitos daiktinės teisės (servitutai): -.

Žemės sklypas, Nr. 46

Žemės sklypo plotas: 0,1263 ha;

Teritorijos naudojimo tipas: – ;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – $\leq 8,5$ m, altitudė – $\leq 165,90$ m;

Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 26 %;

Užstatymo intensyvumas: $\leq 0,4$;

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: > 25 %;

Pastatų aukštis: 1 – 2;

Statinių paskirtis: Vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatas;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

Kitos daiktinės teisės (servitutai):

- S3 (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (0,0036 ha).

Žemės sklypas, Nr. 47

Žemės sklypo plotas: 0,1166 ha;

Teritorijos naudojimo tipas: – ;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Atskirųjų želdynų teritorijos (E);

Leistinas pastatų aukštis: – ;

Antžeminio užstatymo tankis: – ;

Užstatymo intensyvumas: – ;

Užstatymo tipas: – ;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: – ;

Pastatų aukštis: – ;

Statinių paskirtis: – Žemės sklypai, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės, memorialinės, apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: – ;

Kitos daiktinės teisės (servitutai): – .

Žemės sklypas, Nr. 48

Žemės sklypo plotas: 0,0151 ha;

Teritorijos naudojimo tipas: – ;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Atskirųjų želdynų teritorijos (E);

Leistinas pastatų aukštis: – ;

Antžeminio užstatymo tankis: – ;

Užstatymo intensyvumas: – ;

Užstatymo tipas: – ;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: – ;

Pastatų aukštis: – ;

Statinių paskirtis: Žemės sklypai, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės, memorialinės, apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Kitos daiktinės teisės (servitutai): – .

Žemės sklypas, Nr. 49

Žemės sklypo plotas: 0,3866 ha;

Teritorijos naudojimo tipas: – ;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Atskirųjų želdynų teritorijos (E);

Leistinas pastatų aukštis: – ;

Antžeminio užstatymo tankis: – ;

Užstatymo intensyvumas: – ;

Užstatymo tipas: – ;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: – ;

Pastatų aukštis: – ;

Statinių paskirtis: Žemės sklypai, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės, memorialinės, apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

Kitos daiktinės teisės (servitutai): – .

Žemės sklypas, Nr. 50

(Valstybinė žemė formuojama sklypais Nr. 50, 51,55)

Žemės sklypo plotas: 0,0500 ha;

Teritorijos naudojimo tipas: – ;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Atskirųjų želdynų teritorijos (E);

Leistinas pastatų aukštis: – ;

Antžeminio užstatymo tankis: – ;

Užstatymo intensyvumas: – ;

Užstatymo tipas: – ;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: – ;

Pastatų aukštis: – ;

Statinių paskirtis: Žemės sklypai, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės, memorialinės, apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: – ;

Kitos daiktinės teisės (servitutai): – servitutai Valstybinėje žemėje nenustatomi.

Žemės sklypas, Nr. 51

(Valstybinė žemė formuojama sklypais Nr. 50, 51,55)

Žemės sklypo plotas: 0,0398 ha;

Teritorijos naudojimo tipas: – ;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Atskirųjų želdynų teritorijos (E);

Leistinas pastatų aukštis: – ;

Antžeminio užstatymo tankis: – ;

Užstatymo intensyvumas: – ;

Užstatymo tipas: – ;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: – ;

Pastatų aukštis: – ;

Statinių paskirtis: Žemės sklypai, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės, memorialinės, apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: – ;

Kitos daiktinės teisės (servitutai): – servitutai Valstybinėje žemėje nenustatomi.

Žemės sklypas, Nr. 52

Žemės sklypo plotas: 0,2071 ha;

Teritorijos naudojimo tipas: – ;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Atskirųjų želdynų teritorijos (E);

Leistinas pastatų aukštis: – ;
Antžeminio užstatymo tankis: – ;
Užstatymo intensyvumas: – ;
Užstatymo tipas: – ;
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: – ;
Pastatų aukštis: – ;
Statinių paskirtis: Žemės sklypai, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės, memorialinės, apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti;
Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
Kitos daiktinės teisės (servitutai): – .

Žemės sklypas, Nr. 53

Žemės sklypo plotas: 0,1204 ha;
Teritorijos naudojimo tipas: – ;
Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;
Žemės naudojimo būdas: Atskirųjų želdynų teritorijos (E);
Leistinas pastatų aukštis: – ;
Antžeminio užstatymo tankis: – ;
Užstatymo intensyvumas: – ;
Užstatymo tipas: – ;
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: – ;
Pastatų aukštis: – ;
Statinių paskirtis: Žemės sklypai, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės, memorialinės, apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti;
Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
Kitos daiktinės teisės (servitutai): – .

Žemės sklypas, Nr. 54

Žemės sklypo plotas: 0,8807 ha;
Teritorijos naudojimo tipas: – ;
Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;
Žemės naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų teritorijos (I2);
Leistinas pastatų aukštis: – ;
Antžeminio užstatymo tankis: – ;
Užstatymo intensyvumas: – ;
Užstatymo tipas: – ;
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: – ;
Pastatų aukštis: – ;
Statinių paskirtis: Susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai;
Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
 - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
Kitos daiktinės teisės (servitutai):

- S13 (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (0,8807 ha), (215) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (0,8807 ha).

Žemės sklypas, Nr. 55

(Valstybinė žemė formuojama sklypais Nr. 50, 51,55)

Žemės sklypo plotas: 0,3444 ha;

Teritorijos naudojimo tipas: – ;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų teritorijos (I2);

Leistinas pastatų aukštis: – ;

Antžeminio užstatymo tankis: – ;

Užstatymo intensyvumas: – ;

Užstatymo tipas: – ;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: – ;

Pastatų aukštis: – ;

Statinių paskirtis: Susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

Kitos daiktinės teisės (servitutai): servitutai Valstybinėje žemėje nenustatomi.

Žemės sklypas, Nr. 56

Žemės sklypo plotas: 0,0676 ha;

Teritorijos naudojimo tipas: – ;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų teritorijos (I2);

Leistinas pastatų aukštis: – ;

Antžeminio užstatymo tankis: – ;

Užstatymo intensyvumas: – ;

Užstatymo tipas: – ;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: – ;

Pastatų aukštis: – ;

Statinių paskirtis: Susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);

Kitos daiktinės teisės (servitutai):

- S14 (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (0,0676 ha), (215) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (0,0676 ha).

Bendros pastabos, taikomos Detaliojo plano sprendiniams:

1. Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos bus tikslinamos kadastrinių matavimo metu pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus (2019-06-06 Nr. XIII-2166):

2. Tarp statinių privalo būti išlaikomi norminius reikalavimus užtikrinantys atstumai. Šis atstumas gali būti mažinamas išlaikant insoliacijos, gaisrinės saugos ir kt. reikalavimus bei gavus kaimyninio sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu;

3. Tarp pastatų privalo būti įrengti galiojančiuose normatyvuose nurodyti gaisrinės technikos privažiavimai. Rengiant techninį projektą, projektuojant privažiavimus prie pastatų vadovautis projekto rengimo metu galiojančių teisės aktų nuostatomis reglamentuojančiomis gaisrinę saugą;

4. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų išvežimą ir tvarkymą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos Savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Rūšiuojamų atliekų surinkimo vietos numatomos prie įvažiavimų/išvažiavimų gyvenamųjų sklypų ribose. Rengiant techninius projektus, vieta kiekviename sklype bus parinkta atskirai, priklausomai nuo projektuojamo statinio ir užstatymo gretimuose sklypuose, laikantis teisės aktų reikalavimų;

5. Rengiant statybos projektus, būtina užsakyti inžinerinius tinklus eksploatuojančių institucijų technines sąlygas;

6. Priklausomieji želdynai, planuojamuose žemės sklypuose, užtikrinami Lietuvos Respublikos 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" patvirtintais reikalavimais;

7. Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

8. Tinklų trasos planuojamos preliminarios, tikslios apsaugos zonos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus bus nustatytos, įrengus inžinerinius tinklus.

Planuojama teritorija yra stipriai nutolusi nuo panoraminių apžvalgos taškų ir kultūros paveldo teritorijų ir objektų, planuojamas užstatymas jokio poveikio saugomų vietovių panoramoms ir apžvelgiamumui neturės.

Nustatomi sprendiniai neturės neigiamos įtakos gretimoms teritorijoms, kaimyninių sklypų funkcionavimui, susisiekimo infrastruktūrai, priešingai, suplanuota gatvių tinklo struktūra užtikrina patogias jungtis su gretimomis teritorijomis ir padidina jų funkcionalumo galimybes. Atliekant urbanistinę galimybių studiją, buvo išnagrinėtas bendras ir gretimos teritorijos vystymas, siekiant vientiso ir kompleksinio užstatymo ir susisiekimo formavimo principo.

Želdynų poreikis

Planuojamoje teritorijoje suplanuoti atskirųjų želdynų sklypai. Palei šiaurinę planuojamos teritorijos ribą suplanuota želdynų juosta, kuri yra kvartalo erdvinis ir fizinis formantas. Rytinėje

planuojamos teritorijos pusėje, Valstybinės žemės riboje, suplanuoti atskirųjų želdynų sklypai, skiriantys gyvenamosios paskirties sklypus, nuo planuojamo infrastruktūrinio sklypo, taip pat išlaikant vientisą želdynų juostą, suplanuota želdynų jungtis iki pat pietinės planuojamos teritorijos ribos. Pietinėje planuojamos teritorijos dalyje taip pat suplanuotas atskiras atskirųjų želdynų sklypas, kuris gali jungtis su gretimomis teritorijos sprendiniais, taip užtikrinant bendrą kvartalų jungtį ir efektyvų, patogų žaliųjų zonų funkcionavimą. AB „LITGRID“ tinklų apsaugos zonoje suplanuotas atskirųjų želdynų sklypas, kuris taip pat gali jungtis su gretimomis teritorijomis į vientisą želdynų struktūrą.

Kiekvienam gyvenamosios paskirties sklypui nustatytas priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalies procentas, leistinas Trakų rajono savivaldybės Bendrajame plane. Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją, todėl želdynų procento didinimas nenumatomas.

Vadovaujantis 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ yra taikoma priklausomųjų želdynų norma, kuri yra ne mažesnė nei 25 %.

Planuojamoje teritorijoje nėra saugotinių želdinių, todėl papildomas jų tvarkymas nenumatomas.

Inžinerinė infrastruktūra

Planuojamoje teritorijoje numatyti principiniai inžinerinės infrastruktūros tinklai, kurie suplanuoti pagal institucijų išduotas planavimo sąlygas, įvertinus esamą būklę ir kontekstą.

1.AB "LITGRID" išduotos teritorijų planavimo sąlygos:

- 1. Į planuojamą teritoriją, patenkantiems esamiems elektros skirstomiesiems tinklams naudojimui, užtikrinti vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, bei nesant nustatytiems servitutams apsaugų zonos riboje esant būtinybei juos nustatyti (LR Elektros energetikos įstatymas Nr. VIII-1881, 2000-07-20).*
- 2. Planuojamoje teritorijoje išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo veikiančių elektros skirstomųjų tinklų pagal (LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93 Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo).*
- 3. Esant būtinybei, planuojamoje teritorijoje numatyti trukdančių numatomi statybai veikiančių elektros skirstomųjų tinklų išėlimą (LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127 Dėl Elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių prijungimo prie elektros tinklų tvarkos aprašo patvirtinimo, LR Energetikos įstatymas 2002-05-16 Nr. IX-884).*
- 4. Planuojamoje teritorijoje naujai statomiems objektams numatyti inžinerinius komunikacinius koridorius statinių prijungimui prie veikiančių elektros skirstomųjų įrenginių. Inžineriniai koridoriai turi būti numatyti iki kiekvieno atskirai formuojamo sklypo ribos. Elektros skirstomieji tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi.*
- 5. Esant poreikiui, planuojamoje teritorijoje Bendrovės personalui bet kuriuo paros metu laisvai prieinamose vietose, išskirti žemės sklypus ir/ar jų atitinkamas dalis bei numatyti reikiamus servitutus dėl 10/0,4 kV transformatorinės(-ių) statybos ir eksploatavimo, kartu numatant 0,4 kV elektros skirstomąjį tinklą iki planuojamų objektų bei suplanuoti/nustatyti reikiamus servitutus šiam tinklui įrengti nuo prijungimo taško iki sklypo, kuriame bus įrengta suplanuota transformatorinė.*
- 6. Nepažeisti trečiųjų šalių teisėtų interesų.*
- 7. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.*

Planuojamoje teritorijoje numatytas esamų elektros tinklų iškėlimas, suplanuoti inžinerinių komunikacijų koridoriai tinklų perkėlimui ir naujų tinklų klojimui, nustatyti servitutai ir nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Servitutai numatyti tinklų klojimui, aptarnavimui.

Planuojamoje teritorijoje, naujai suformuotiems sklypams, numatyti inžineriniai komunikaciniai koridoriai, kuriais bus užtikrintas statinių prijungimas prie veikiančių elektros skirstomųjų įrenginių. Inžineriniai koridoriai numatyti iki kiekvieno atskirai formuojamo sklypo ribos.

2. AB "Energijos skirstymo operatorius" išduotos teritorijų planavimo sąlygos:

- 1) Įvertinti esamas elektros perdavimo oro linijas ir jų apsaugos zonas.
- 2) Elektros tinklų apsaugos zonas pažymėti brėžiniuose.
- 3) Aiškinamajame rašte išvardyti elektros linijos apsaugos zonoje draudžiamas vykdyti veiklas.
- 4) Jei bus suplanuoti įvažiavimai, kelio servitutai į projektuojamus sklypus ir/ar planuojami atskiri susisiekimo komunikacijų koridorių sklypai elektros tinklų apsaugos zonoje, kartu su teritorijų planavimo dokumentų turi būti pateiktas atskiras rašytinis Bendrovės Perdavimo tinklo departamento Infrastruktūros priežiūros centro atitinkamo regiono linijų inžinieriaus derinimas dėl tokių įvažiavimų ir kt. suplanavimo.
- 5) Į planuojamą teritoriją patenkančios esamos elektros linijos apsaugos zonose vadovautis:
 - a) Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166.
 - b) Energetikos ministro 2011-12-20 įsakymų Nr. I-309 patvirtintomis Elektros linijų ir instaliacijos įrengimo taisyklėmis.
 - c) Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymų Nr. I-93 patvirtintomis Elektros tinklų apsaugos taisyklėmis.

Į planuojamos teritorijos ribą patenka esamų AB „LITGRID“ tinklų apsaugos zona, tinklų apsaugos zonoje nenumatoma pastatų statyba, užstatymas neplanuojamas tinklų apsaugos zonos ribose; tinklų apsaugos zonoje planuojami želdynų ir infrastruktūros sklypai. Tinklų apsaugos zonoje draudžiamos veiklos, kurios nustatytos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme ir kitose teisės aktuose. Šiuo detaliuoju planu nenumatomas joks draudžiamų veiklų vykdymas planuojamoje teritorijoje.

3. Vandentiekis, buitinės ir lietaus nuotekos:

Planuojamojoje teritorijoje nėra centralizuoto vandentiekio ir nuotėkų tinklų, todėl rengiant detalų planą, planuojami vietiniai vandentiekio tinklai ir nuotėkų valyklos..

Suprojektuotuose žemės sklypuose statant dvibučius gyvenamuosius namus numatomas maksimalus žmonių skaičius kvartale – 368.

Suvartojamo vandens poreikis:

$$Q_{d.gyv.vid} = \frac{q_{vid} \cdot U}{1000} \cdot k_{išt} = \frac{160 \cdot 368}{1000} \cdot 1,12 = 65,95 \text{ m}^3/\text{d};$$

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 vandens reikmė:

$$Q_{d.gyv.max} = Q_{d.gyv.vid.} \cdot K_{d.max} = 65,95 \cdot 1,33 = 87,71 \text{ m}^3/\text{d};$$

Čia:

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

Maksimali valandinė vandens reikmė:

$$Q_{h.max} = \frac{Q_{d.gyv.max}}{24} \cdot k_{h.max} = \frac{87,71}{24} \cdot 6 = 21,92 \text{ m}^3/\text{h};$$

Čia:

$k_{h.max}$ – valandinis vandens maksimalaus suvartojimo netolygumo koeficientas:

$$k_{h.max} = a_{max} \cdot b_{max}$$

a_{max} – koeficientas, įvertinantis pastatų sanitarinio patogumo laipsnį, imamas iš RSN 26-90, 11 lentelės;

b_{max} – koeficientas, įvertinantis gyventojų skaičių, imamas iš RSN 26-90, 11 lentelės.

Skaičiuojamasis sekundės debitas:

$$Q_{s.max} = \frac{Q_{h.max}}{3,6} = \frac{21,92}{3,6} = 6,09 \text{ l/s}.$$

Vandens poreikis 20 žemės sklypų:

Didžiausias valandinis debitas, m ³ /h	21,92
Didžiausias paros debitas, m ³ /d	526,08
Vidutinis metinis kiekis, m ³ /metus	6312,96

Didžiausias vieno vandens gręžinio našumas per parą numatytas ne daugiau kaip 10m³. Didžiausias vieno gręžinio aptarnaujamas sklypų kiekis - 7 vnt.

Projektuojamuosiuose žemės sklypuose Nr. 5, 10, 24, 35, 42, 43 numatomos II grupės uždaros vandenvietės – giluminiai vandens tiekimo gręžiniai (VG), aprūpinantys geriamuoju vandeniu ir kaimyninius žemės sklypus (žr. Pagrindinis brėžinys). 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, nustatomas 3 m požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos 1-osios juostos dydis. Techninio projekto rengimo stadijoje įvertinti galimybę įrengti gręžinį kiekviename suprojektuotame gyvenamosios paskirties žemės sklype atskirai.

Vadovaujantis Nuotekų tvarkymo reglamentu (Žin., 2006, Nr. 59-2103, Žin., 2009, Nr. 83-3473), projektuojamos grupinės buitinių nuotekų tvarkymo sistemos. Projektuojamos 6 nuotekų valyklos, grupuojant aptarnaujamus žemės sklypus (žr. Pagrindinis brėžinys).

Nuotekų valyklos grupuojamos tokiu principu: **NV1** aptarnauja sklypus: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9; **NV2** - 43, 44, 45, 46; **NV3** – 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19; **NV4** – 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28; **NV5** – 29, 30, 31, 28, 29, 40, 41, 42; **NV6** – 32, 33, 34, 35, 36, 37.

Nuotekų valyklos našumas skaičiuojamas:

Paros debitas (65,95 m³/d)/sklypų skaičius(46)*10 (maksimalus sklypų skaičius, kurį aptarnauja viena nuotekų valykla) –

$65,95/46 \cdot 10 = 14,3 \text{ m}^3/d$; vadovaujantis žemiau pateikta lentele, sanitarinės apsaugos zonos netaikomos.

Žemės sklypuose, kuriuose numatomos nuotekų valyklos, siūlomi servitutai S2, S3, S7, S8, S10, S12 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222. Prioriteto tvarka planuojamos nuotekų valyklos (vietinė nuotekų valykla) su filtracija į gruntą. Priimtuvas parenkamas taip, kad neigiamas poveikis aplinkai būtų kiek įmanoma mažesnis. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012 balandžio 2 d. įsakymu Nr. D1-281 „Dėl nuotekų filtravimo sistemų įrengimo aplinkosaugos taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Taisyklės) 12 p., techninio projekto metu atliekami inžineriniai geologiniai tyrimai. 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 (žr. Lentelė 3) vietinė nuotekų valykla planuojama atsitraukiant daugiau nei 8 m nuo artimiausio kaimyninio gyvenamojo žemės sklypo statybos ribos (žr. Pagrindinis brėžinys), taip nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų. Nuotekų valyklų vieta ir sprendiniai gali būti tikslinami techninio projekto metu, vadovaujantis Taisyklių reikalavimais.

Lentelė 3. Mažiausi leistini sanitariniai atstumai (m) tarp statinių atsižvelgiant į jų paskirtį.

Statinio pavadinimas ir jo santrumpa	NŪP	AS	Š	T	M	NKR	VNV	ASKR	PSKR	ŠŠ
Namas – N	n	n	n	10	15	10	8	7	1	5
Namų ūkio pastatas – NŪP	–	n	n	n	1,5	n	n	n	n	5
Automobilių saugykla – AS	n	–	n	n	1,5	n	n	n	n	10
Šiltnamiai – Š	n	n	–	n	1,5	3	3	5	3	10
Tvartas – T	n	n	n	–	n	n	n	5	3	15
Mėšlidė, kompostavimo aikštelė – M	1,5	1,5	1,5	n	–	n	n	5	3	20

1 lentelė. Komunalinių objektų, kuriuose tvarkomos nuotekos, sanitarinės apsaugos zonų dydis

Eil. Nr.	Komunalinio objekto (įrenginio) pavadinimas	Sanitarinės apsaugos zonos dydis, m, kai įrenginių našumas per parą, tūkst. m ³				
		nuo 0,005 iki 0,05	nuo 0,05 iki 0,2	nuo 0,2 iki 5	nuo 5 iki 50	daugiau kaip 50
1.	Atviri mechaninio ir (arba) biologinio ir (arba) cheminio nuotekų valymo įrenginiai	–	100	200	400	500
2.	Nuotekų dumblo sausavimo ir (arba) kaupimo aikštelės	100	150	200	400	500
3.	Nuotekų dumblo apdorojimo įrenginiai (biodujų gavyba ir (arba) terminis dumblo apdorojimas ir (arba) kompostavimas)	100	150	200	400	500
4.	Uždari mechaninio ir (arba) biologinio ir (arba) cheminio nuotekų valymo įrenginiai	–	–	–	100	200
5.	Mechaniškai apvalytų nuotekų antžeminė filtravimo sistema	100	200	300	400	500

Statinio pavadinimas ir jo santrumpa	NŪP	AS	Š	T	M	NKR	VNV	ASKR	PSKR	ŠŠ
Nuotekų kaupimo rezervuaras, lauko tualetas – NKR	n	n	3	n	n	–	n	n	n	15
Vietinė nuotekų valykla – VNV	n	n	3	n	n	n	–	5	3	15
Antžeminis skysto kuro rezervuaras – ASKR	n	n	5	5	5	n	5	–	n	15
Požeminis skysto kuro rezervuaras – PSKR	n	n	3	3	3	n	3	n	–	15
Šachtinis šulinys – ŠŠ	5	10	10	15	20	15	15	15	15	–

Jei techninio projekto stadijoje, atlikus geologinius tyrimus, išaiškės, kad nuotekų išleidimui yra netinkamas gruntas, ar negalima įgyvendinti Taisyklių reikalavimų, tuomet siūloma įrengti nuotekų kaupimo rezervuarus, iš kurių nuotekos bus išvežamos į nuotekų valymo įrenginius, pagal namų savininkų sudarytą atskirą sutartį su nuotekų išvežimo paslaugas teikiančia įmone. Esant galimybei prisijungti prie miesto centralizuotų tinklų.

Kadangi greta planuojamos teritorijos nėra centralizuotos nuotekų sistemos, lietaus nuotekų tinklų sistema sprendžiama autonomiškai, atlikus sklypo grunto būklės tyrimus, nustačius infiltracijos galimybes. Taikoma lietaus surinkimo sistema pagal rengiamus techninius namų statybos projektus – gali būti taikoma: paprasta lietaus vandens surinkimo sistema išplėstinė lietaus vandens surinkimo sistema, paviršinių nuotekų ir lietaus vandens surinkimo sistema, požeminės lietaus vandens surinkimo sistemos, taip pat lietaus vandens surinkimo sistemos gali būti inovatyvios „smart“ ir kitos, tačiau konkretus sprendimas taikomas projektuojant pastatus ir rengiant techninius projektus.

Gatvių apšvietimas

Gatvės apšvietimas sprendžiamas rengiant gatvės techninį projektą. Numatytas raudonųjų linijų plotis – 12m pakankamas gatvės apšvietimo suplanavimui.

Susisiekimo sistema

Į planuojamą teritoriją patenkama iš rytinės pusės – besiribojančios Pabalių gatvės. Planuojamos teritorijos apimtyje nėra esamų gatvių, pėsčiųjų takų.

Planuojamoje teritorijoje suplanuota optimali susisiekimo sistema, numatyti ryšiai su gretimomis teritorijomis, užtikrintas privažiavimas prie visų planuojamų sklypų. Suplanuotos gatvių raudonosios linijos, kurių plotis 12m (D kategorijos gatvės), iš kurių – 5,5 m važiuojamoji dalis, akligatvių galuose numatytos apsisukimo aikštelės 12x12m.

Kelių plotis, danga ir kiti parametrai tikslinami techninio projekto metu.

Nuovažos projektuojamos rengiant techninius projektus. 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.

Atstumai turi atitikti statybos techninio reglamento *STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“* 124 p. reikalavimus: „Atstumai nuo požeminių, pusiau požeminių ir pirmuosiuose aukštuose įrengtų uždaro tipo garažų sienų nereglamentuojami, tačiau turi būti išlaikyti atstumai nuo įvažiavimo ir išvažiavimo vartų ir ventiliacijos šachtų iki greta esančių gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų langų – ne mažiau kaip 15 m“.

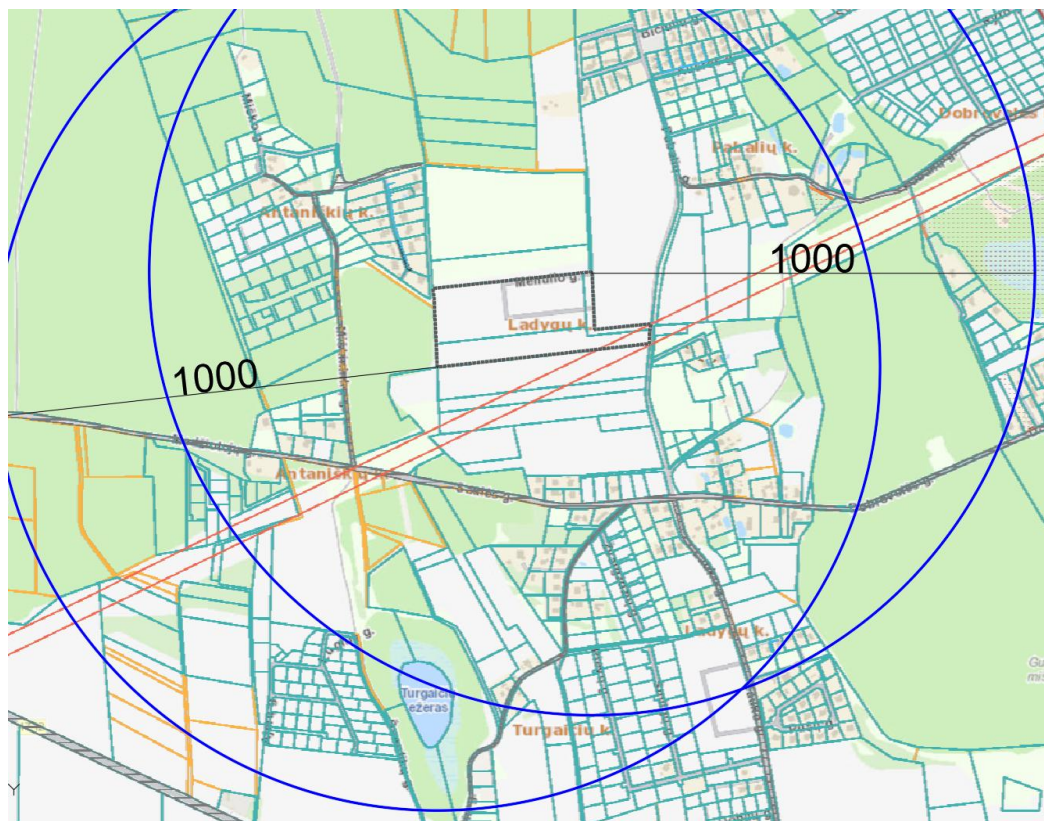
Automobilių statymas sprendžiamas pastatų techninio darbo projekto rengimo metu, įvertinus projektavimo užduotyje išdėstytus poreikius, tačiau nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų ir galiojančių teisės aktų.

Gaisrinė sauga

Rengiant teritorijų planavimo dokumentus yra vadovaujamosi Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, *LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymas Nr. D1-995/1-312*). Gaisrinės saugos reikalavimų atitikimas turi būti tiek ateityje projektuojamiems pastatams, tiek lauko gaisrų gesinimo reikalavimams.

Nuo planuojamos teritorijos, 1000 metrų spindulių yra nutolusių natūralių vandens telkinių, tinkančių gaisrų gesinimo užtikrinimui. Rengiant statinių techninius projektus ir numatant konkretų telkinį, turi būti užtikrinta, kad prie telkinio bus įrengta vieta privažiuoti gaisriniam automobiliui ir vandeniui paaimti, kadangi šiuo Detalioju planu nėra projektuojami konkretūs pastatai ir nėra parenkamos konkrečios paėmimo vietoms, yra numatomi vandens šaltiniai, tenkinantys atstumo reikalavimus. Rengiant statinių techninius darbo projektus, turi būti užtikrinta, kad projektuojami pastatai galės būti eksploatuojami tik įrengus gaisrų gesinimo vandens paėmimo sprendinius. (*18 pav.*).

Nustatant išorės gaisrui gesinti vandens kiekį vertinamas pastato tūris. Nagrinėjamam statiniui gaisrui iš išorės gesinti nustatomas 10 l/s vandens kiekis. Gesinimo trukmė – 3 val. Didžiausias reikalingas vandens kiekis išorės gaisrų gesinimui – 108 m³.



18pav. Galimos vandens paėmimo vietos gaisrų gesinimui

Pastatų ugniai atsparumas turi būti sprendžiamas rengiant statybos techninius projektus. Rengiant statinio statybos projektą užtikrinti "*Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus*" (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07, įsakymas Nr. 1-338); vadovautis "*Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis*" (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2007-02-22, įsakymas Nr. 1-66), bei vadovautis (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, XV sk. "*Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai*" 148.6 p.).

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Neišlaikant atstumų turi būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (ekranais), tiksliai įvertinus pastatų langų, sienų be langų paviršių plotus, stacionarių gaisrinių sistemų panaudojimo, gaisro apkrovos kategorijas, atstumus iki gaisrinių hidrantų ir kitas Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų sąlygas. Planiniai pastatų išdėstymo sklype sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas, gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Higieninių reikalavimų vertinimas

Planuojamoje teritorijoje (rengiamam detaliojo plano keitimui) nėra projektuojami konkretūs pastatai, pastatai bus projektuojami rengiant statinių techninius darbo projektus, todėl Detaliojo plano apimtyje nėra galimybės atlikti konkrečių skaičiavimų, pagal suprojektuotus statinius, nes statiniai nėra projektuojami, tačiau Detaliuoju planu suplanuoti užstatymo rodikliai ir reglamentai nepažeidžia trečiųjų šalių interesų, higienos normų reikalavimų ir kitų teisės aktų.

Vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro 2024-12-10 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG27241118, detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

1. Esamos būklės įvertinimo stadijoje atlikti teritorijos užstatymo, visuomenės sveikatos rizikos veiksnių, teritorijos vystymo tendencijų, probleminių situacijų nustatymą. Įvertinti planuojamos veiklos galimus visuomenės sveikatos rizikos veiksnius ir atitiktį visuomenės sveikatos saugos teisės aktuose nustatytiems reikalavimams (Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas, Lietuvos Respublikos visuomenės sveikatos priežiūros įstatymas, Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 "Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo").

2. Nustačius visuomenės sveikatos rizikos veiksnių normuojamų dydžių/lygių viršijimus, numatyti taršos valdymo priemonės, kurios užtikrintų rizikos veiksnių atitiktį visuomenės sveikatos saugos teisės aktų reikalavimams. Gyvenamųjų/visuomeninės/rekreacinės paskirties teritorijų ir pastatų neprojektuoti tose teritorijose, kurių aplinka neatitinka visuomenės sveikatos saugos teisės aktų reikalavimų (Lietuvos Respublikos visuomenės sveikatos priežiūros įstatymas, Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas).

3. Nurodyti esamas ir planuojamas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas dėl sanitarinės apsaugos zonų ir išlaikyti jų tvarkymo režimą (Lietuvos Respublikos visuomenės sveikatos priežiūros įstatymas, Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, Lietuvos Respublikos žemės įstatymas, Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 "Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo").

1. Aiškinamojo rašto, esamos būklės analizės dalyje, įvertinti sveikatos rizikos veiksniai, teritorija yra gamtinėje, neužstatytoje aplinkoje, aplink nėra nei triukšmo, nei oro taršos šaltinių ar objektų, nėra sveikatai pavojų keliančių objektų ar cheminių, mechaninių veiklų. Remiantis esamos situacijos analize, esama aplinkos būklė nekelia neigiamo poveikio žmonių sveikatai, planuojama veikla – gyvenamoji, taip pat nėra tarši, todėl tinkama žmonių gyvenimui.

2. Nors planuojamos teritorijos apimtyje ir aplinkoje nenustatyta sveikatos rizikos veiksnių ir šiuo Detaliuoju planu nėra projektuojama konkrečių pastatų, bendru atveju, projektuojant gyvenamuosius pastatus turi būti vadovaujamas higienos normomis ir galiojančiais teisės aktais, tikslūs pastatų tūrių parametrai, konfigūracija ir statybos vieta numatomi techninio projekto metu, išlaikant normatyvinius atstumus nuo sklypų ribų iki projektuojamų statinių. Planuojamiems pastatams bus užtikrintos natūralaus apšvietimo sąlygos, nustatytos HN 98:2014 „*Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai*“. Detaliuoju planu užtikrinti minimalūs užstatymo atsitraukimai nuo sklypų ribų.

Rengiant techninį projektą būtina užtikrinti buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą sklype, vadovaujantis *Atliekų tvarkymo įstatymu*. Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos vadovaujantis *Atliekų tvarkymo taisyklėmis*. Planuojamas laikinas aplinkos triukšmo padidėjimas dėl statybos darbų sklype. Esant poreikiui siūloma taikyti papildomas triukšmo slopinimo priemones: mažiau triukšmingos technikos ir įrangos naudojimas, optimalus darbų organizavimas ir valdymas, optimalus statybinio transporto eismo organizavimas ir valdymas. Vertinant planuojamos gyvenamosios veiklos bei su ja susijusio transporto srautų poveikį (triukšmo ir oro taršos) esamai teritorijai bei besiribojančioms su planuojama teritorija, nenumatoma neigiamo poveikio aplinkai. Teritorijoje. Atsižvelgiant į numatytą būsimų pastatų paskirtį, esminiai triukšmo pokyčiai nenumatomi (esamos būklės triukšmo vertinimas pateiktas I-oje aiškinamojo rašto dalyje - „esamos būklės analizė“. Taip pat, vertinant esamos būklės analizės išvadas, tendencija oro užterštumui rodo, kad transportas su kiekvienais metais kelia vis mažesnę taršą – tai lemia didėjantis elektromobilių kiekis, vystoma dviračių takų infrastruktūra bei naujesnių gamybos metų automobiliai. Atsižvelgiant į išdėstytus argumentus, analizės išvadas ir vystomą Valstybės politiką dėl taršių automobilių mažinimo politiką, planuojama veikla esamos oro taršos būklės nepablogins. Taigi, galima teigti, kad oro taršos rodikliai planuojamos teritorijos ribose neviršija ir neviršys ribinių verčių, nesukels žalos aplinkai.

Neprojektuojant konkrečių pastatų, nėra galimybės įvertinti jų vietos sklype, tačiau bendruoju atveju taikomi normatyvai remiantis *higienos normos HN 33:2011* 1 skyriaus 2 punktu, triukšmo lygis vertinamas gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje, apimančioje žemės sklypų ribas ne didesniu nei 40 m atstumu nuo gyvenamojo ar visuomeninės paskirties pastato fasado, patiriančio didžiausią triukšmo lygį. Jei sklypas, kuriame yra gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatas, yra nesuformuotas, triukšmo lygis vertinamas prie šių pastatų fasadų, patiriančių didžiausią triukšmo lygį. Skačiuojant planuojamos ūkinės veiklos sukiamą triukšmą, vertinamas tik dienos triukšmo lygis, kadangi planuojamos veiklos triukšmo šaltiniai veiks tik šiuo paros metu. Vertinant autotransporto sukiamą triukšmą viešo naudojimo gatvėse, taikomas higienos normos HN 33:2011 1-os lentelės 3-ias punktas, o planuojamos ūkinės veiklos sukiamą triukšmą - HN 33:2011 1-os lentelės 4-as punktas (*1 lentelė*).

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas*	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L_{AFmax}), dBA
1	2	3	4	5
3.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	diena vakaras naktis	65 60 55	70 65 60
4.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeltą triukšmą	diena vakaras naktis	55 50 45	60 55 50

1 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje

Nežymus transporto srautų padidėjimas ar ūkinės veiklos skleidžiamas triukšmas planuojamoje ir gretimai esančioje gyvenamojoje aplinkoje nustatytų triukšmo ribinių dydžių neviršys. Oro teršalų koncentracija neviršys nustatytų aplinkos oro užterštumo normų.

Neprojektuojant konkrečių pastatų, triukšmą slopinančių priemonių būtinumas, jų naudojimas atskirai ar kompleksiškai bus nustatomas pastatų statybos projekto rengimo metu, tačiau bendruoju atveju taikomos priemonės: Triukšmo mažinimo įrenginiai - želdiniai ir triukšmo užtvaros. Projektuojama triukšmo užtvara turi atitikti – bendruosius priemonių parinkimo kriterijus. Specialus reikalavimas triukšmo užtvaros efektyvumui – projektuojama triukšmo užtvara turi sumažinti triukšmo lygį ≥ 9 dBA ir rekomenduotina iki leistino triukšmo lygio ties gyvenamųjų pastatų fasadais. Triukšmo lygis želdiniais gali būti efektyviai (4–8 dBA) sumažintas tik tada, kai želdiniai yra aukšti ir labai tankūs, o jų juosta plati ≥ 10 m, (sprendiniuose siūloma 20 m pločio želdinių juosta, juostos plotį padidinus ir nusavintos sklypo dalies sąskaitą, jos plotis būtų 60 m.) ir nepermatoma. Net ir esant siauresnei juostai triukšmo slopinimo efektas gali būti žymus teisingai pasirenkant želdinių rūšinę sudėtį. Universaliausios medžių rūšys pagrindiniam masyvui formuoti - liepos (H-15 m), klevai (H-15 m), ąžuolai (H-15 m), beržai (H-15 m); akcentinėms grupėms spygliuočiai - eglė (H-10-15 m), kadagys (H-3-5 m), pušis (H-10-15 m); krūmai - ginalinis klevas (H-4-6 m), baltoji sedula (H-2-3 m), raudonoji sedula (H-2-4 m), parastasis lazdynas (H-3-7m). Tiek triukšmo užtvarų tiek želdynų įrengimas gali būti derinamas su pylimo/pylimų įrengimu, kurie dar padidintų ekranuojančios funkcijos efektyvumą.

Bendruoju atveju, nes konkretūs pastatai nėra projektuojami, patikimiausias pastatų izoliavimas nuo triukšmo būdas - tai apsaugoti vidaus aplinką, taikoma tiek atskirai tiek kompleksiškai su kitomis priemonėmis. Izoliuojant pastatą, triukšmo lygis sumažinamas 5–15 dBA (o tam tikrais atvejais ir 20 dBA). Efektyviausias būdas pagerinti langų (paprasto stiklo ar standartinio stiklo paketo) akustinės izoliacijos savybes yra papildomo išorinio lango iš storo ar laminuoto stiklo įstatymas. Tarpas tarp naujojo ir buvusio lango turėtų būti 50–100 mm. Pastatų išorės aplinkos triukšmo izoliacinių savybių pagerinimas, pastato dalių keitimas/parinkimas projektuojamas pagal STR 2.01.07:2003. Keičiamos pastato dalys (langai) priklausimai nuo reikiamo garso izoliavimo (garso izoliavimo rodiklio) projektuojamos pagal atitinkamas garso izoliavimo klases STR 2.01.07:2003. Konkretus triukšmą mažinančių priemonių pasirinkimas atliekamas statybos projekto rengimo metu.

Bet kuriuo atveju triukšmo slopinimo priemonės, jų parametrai, išdėstymas pasirenkamas statybos projekto rengimo metu, įvertinus triukšmo lygį ir jo specifiką.

3. Planuojamoje teritorijoje, sklypams nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais. Žr. pagrindinio brėžinio reglamentų lentelėje bei aiškinamojo rašto skiltyje „sprendinių konkretizavimas“.