

Užtrakio dvaro sodybos (g.208) detaliojo plano, reg. Nr. T00043626, koregavimas supaprastinta tvarka teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje numatytais atvejais

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1.BENDRIEJI DUOMENYS

Žemės sklypo savininkai: Fizini asmuo.

Plano rengėjas: UAB „Z. Bacevičienės projektavimo įmonė“, Vytauto g. 19, LT 21105 Trakai, tel. +370 686 60 616, el. paštas zita.arch@gmail.com. Projekto vadovė Zita Bacevičienė, kval. atestato Nr. A 1510.

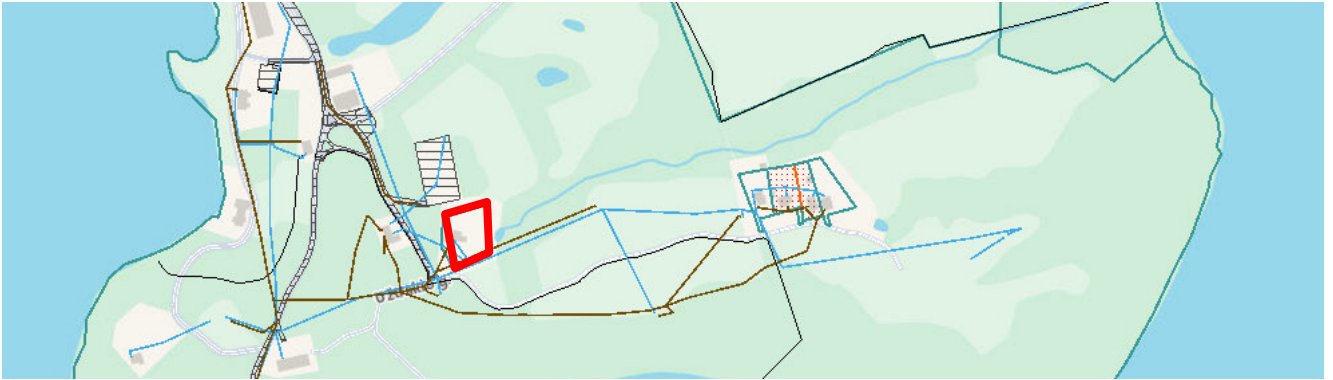
Koregavimo tikslai: vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d., statybos zonos ir statybos ribos koregavimas.

Informacija apie esamus žemės sklypus (planuojamą teritoriją): Užtrakio dvaro sodybos (g.208) detaliojo plano, reg. Nr. T00043626, koregavimas supaprastinta tvarka teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje numatytais atvejais numatomas kitos paskirties/ gyvenamosios teritorijos (mažaukščių gyvenamųjų pastatų teritorijos) privačios nuosavybės žemės sklype: Trakų m., Užtrakio g. 12, kad. Nr. 7977/0001:5.

Projekto pavadinimas	Užtrakio dvaro sodybos (G.208) detaliojo plano, reg. Nr. T00043626, koregavimas supaprastinta tvarka
Žemės skl. adresas, kadastro Nr.	Trakai, Užtraku g. 12, kad. Nr. 7977/0001:5
Žemės sklypo plotas	0,2359 ha
Naudojimo paskirtis	Kita
Naudojimo būdas	Gyvenamosios teritorijos
Nuosavybės teisė	Fizinis asmuo
Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS	Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis); Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis); Kraštovaizdžio draustiniai (V skyrius, dvidešimt antrasis skirsnis); Gamtiniai ir kompleksiniai draustiniai (V skyrius, aštuntasis skirsnis).
Užstatymas	Esami pastatai, Pastatas - Gyvenamasis namas Unikalus daikto numeris: 4400-0085-7378; Pastatas – Ūkio pastatas Unikalus daikto numeris:4400-0085-7369; Pastatas – Garažas Unikalus daikto numeris : 4400-00/85-7614

0	2026	Visuomenės informavimui		
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas ir išleidimo priežastis		
UAB „Z.Bcevičienės projektavimo įmonė“		Objektas Žemės sklypo, (kadastrinis Nr. 7984/0003:41), Trakų r. sav., Trakų sen., Skynimų k., detaliojo plano, reg. Nr. T00078510, koregavimas		
PV/PDV A1510	Zita Bacevičienė	Detaliojo plano koregavimo sprendinių brėžinys		LAIDA
				0
LT	Užsakovas:	2026-DPK-1	LAPAS	LAPŲ
	Fiziniai asmenys		1	5

Esama sklypo padėtis



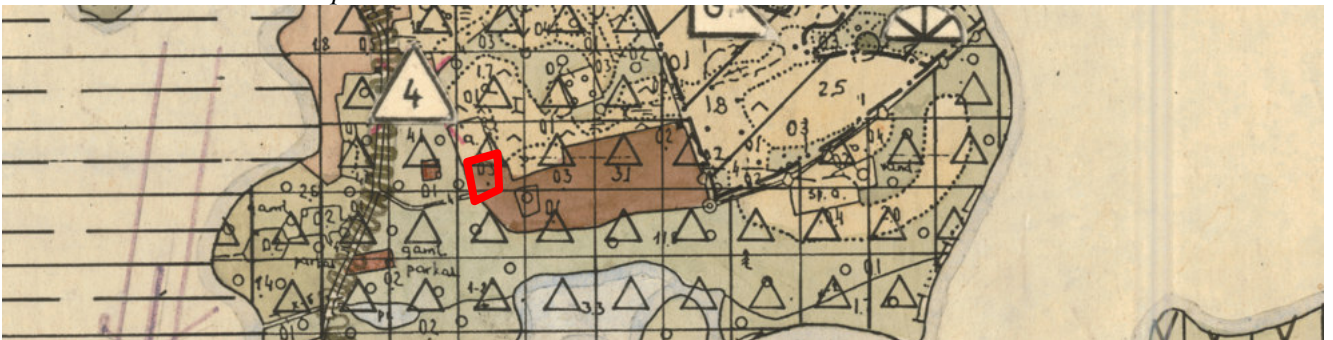
2. GALIOJANTYS AUKŠTESNIO LYGMENS TP DOKUMENTAI:

1. Vadovaujantis TINP planavimo schemos sprendiniais sklypas patenka – į Užrakio dvaro sodybos , TIN parko teritoriją

1. Situacijos schema. Ištrauka iš regia



2. Schema. Ištrauka iš TINP planavimo schemos



2026-DPK-1	Lapas	Lapų	Laida
	2	5	0

3. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO RENGIMAS:

Vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d. nuostatomis, kompleksinio teritorijų planavimo dokumentai, jeigu jų neprivaloma keisti pagal šio straipsnio 5 dalį (*kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas turi būti keičiamas, kai numatomi kompleksinio teritorijų planavimo dokumento sprendiniai neatitinka teritorijos planavimo sąlygų, išduotų rengiant patvirtintą teritorijų planavimo dokumentą, ir reikia kreiptis visų naujų teritorijos planavimo sąlygų visoje anksčiau suplanuotoje teritorijoje ir (ar) kai visoje anksčiau suplanuotoje teritorijoje numatoma keisti visas galiojančiame kompleksinio teritorijų planavimo dokumente pagal teritorijų planavimo lygmenį nustatytas teritorijos naudojimo privalomąsias nuostatas, privalomuosius reikalavimus arba privalomą teritorijos naudojimo reglamentą. Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas taip pat turi būti keičiamas, kai šio dokumento sprendinių įgyvendinimo stebėsenos ataskaitoje nurodoma, kad jį reikia keisti*), gali būti koreguojami taisant technines klaidas, keičiant kompleksinio teritorijų planavimo dokumento sprendinius, nustatant papildomus sprendinius ar kai yra priimtas teismo sprendimas, kad kompleksinio teritorijų planavimo dokumento sprendinys (sprendiniai) neteisėtas (neteisėti), jeigu dėl teismo sprendimo neatsiranda pagrindas naikinti arba keisti kompleksinio teritorijų planavimo dokumentą.

Prieš tai šiam kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimui turi raštu pritarti visi žemės sklypo valdytojai ir naudotojai bei teritorijų planavimo komisija.

Informacija visuomenei apie šioje dalyje nurodytą kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimą skelbiama vyriausybės nustatyta supaprastinta teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka planavimo organizatoriaus interneto svetainėje ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje, seniūnijų skelbimų lentose ir pranešimuose (siunčiamuose elektroniniu paštu) seniūnams ir seniūnaičiams, TPDRIS ir prie planuojamos teritorijos ribų įrengtame informaciniame stende (stenduose).

Vadovaujantis šio straipsnio 9, 10 dalimis ir taisyklių 320 punktu, teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje nustatytais atvejais savivaldybės mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu koreguojama:

- **Statybos zona, statybos riba, statybos linija;**

- Inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos;

- Konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto;

- Automobilių stovėjimo vietų išdėstymas;

- Apželdinama teritorijos dalis;

- Planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis.

Koreguojamas 2001-03-14d. LR Trakų rajono valdybos sprendimu Nr. 33 patvirtintas Užtrakio dvaro sodybos (G 208) , reg. Nr. T00043626, kurio dalyje, žemės sklypo Trakuose, Užtrakio g. 12, kad. nr. 7977/0001:5, numatoma patikslinti sprendinius: patvirtintame detalajame plane kitos paskirties žemės sklype numatytas statybos zoną ir statybos ribą. Detaliojo plano sprendinių koregavimas numatomas žemės sklypo Trakų m., Užtrakio g. 12, kad. Nr. 7977/0001:5 ribose.

Pastaba: privataus žemės sklypo kadastriniai matavimai atlikti 2013 metais. Sklypo konfigūracija neatitinka komercinės teritorijos žemės sklypo konfigūracijos, numatytos galiojančiam detalajame plane.

2026-DPK-1	Lapas	Lapų	Laida
	3	5	0

Privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai, nustatyti patvirtintu galiojančiu detaliuoju planu, nekeičiami.

4. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI:

4.1.Reglamentai, kiti sprendiniai

Žemės sklypo ir nekilnojamojo turto juose savininkės pageidavimu, keičiama statybos zona, statybos zonos riba.

Statybos zonos riba nustatoma vadovaujantis STR STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ nuostatomis: statant 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.

Visais atvejais turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai tarp pastatų planuojamojoje ir gretimose teritorijose.

Sklypo apželdinimo sprendiniai tikslinami PP/TDP projekto stadijoje.

Numatomi koregavimo sprendiniai neturės neigiamos įtakos esamai ar numatomi ūkinei veiklai gretimose teritorijose.

4.2.Gaisrinė sauga

2001-03-14d. LR Trakų rajono valdybos sprendimu Nr. 33 patvirtinto Užtrakio dvaro sodybos (G 208) , reg. Nr. T00043626, detalijame plane gaisrų gesinimo iš išorės sprendiniai nebuvo detalizuojami.

Numatomas pastatų atsparumo ugniai laipsnis planuojame sklype nustatomas – III, išlaikant atstumus tarp pastatų gretimose teritorijose ≥ 15 m.

Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai.

Pastatai turi būti projektuojami vadovaujantis statybą privačiuose sklypuose reglamentuojančiais teisės aktais, pagrindiniais gaisrinės saugos reikalavimais ir kitais galiojančiais teisės aktais.

Neišlaikant tam tikro atsparumo ugniai pastatų grupei reglamentuojamų priešgaisrinių atstumų tarp pastatų gretimose teritorijose, pastatams turi būti įrengtos ugniasienės arba gautas gretimo sklypo savininko ir /ar planuojamo žemės sklypo bendraturčio sutikimas apjungti pastatus į bendrą gaisrinį skyrių (sprendiniai numatomi techninio projekto rengimo metu).

4.2.1.Gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių įvažiavimą į sklypą, privažiavimas prie statinių; gaisrinių hidrantų ar vandens telkinių išdėstymas

Atsižvelgiant į gretimas užstatytas teritorijas bei įrengtą inžinerinę infrastruktūrą, Gaisrų gesinimo ir gelbėjimo darbai užtikrinami konstrukcinėmis, tūrinio suplanavimo, inžinerinėmis techninėmis ir organizacinėmis priemonėmis.

2026-DPK-1	Lapas	Lapų	Laida
	4	5	0

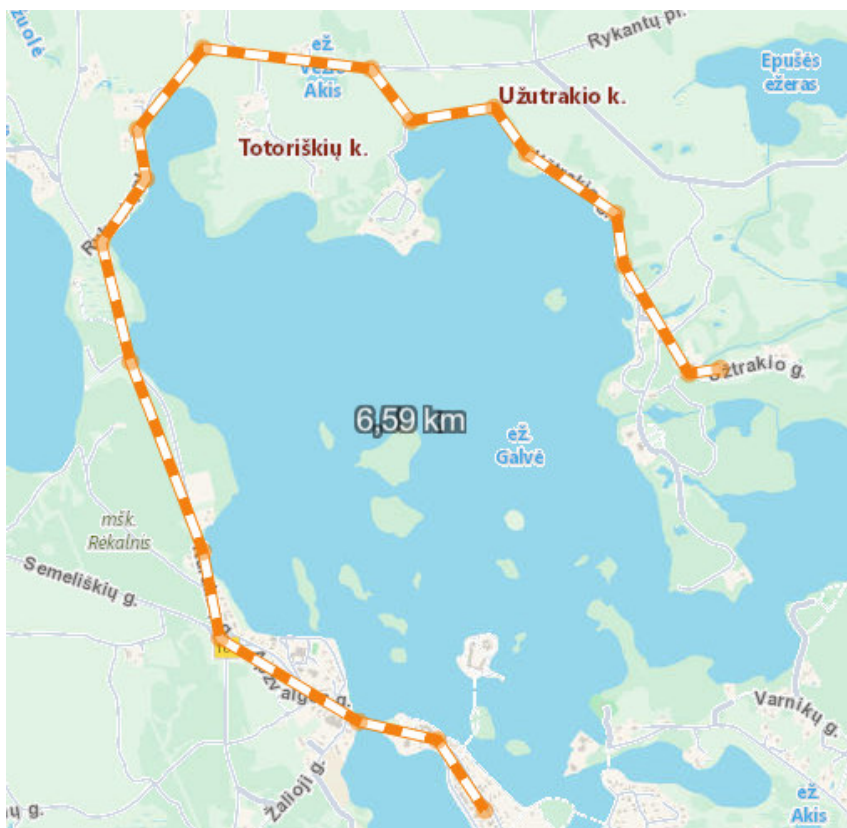
Gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliai gali laisvai judėti esamais privažiavimais ne didesniu kaip 25 m atstumu nuo pastatų. Keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti numatyti visada laisvi.

Kelių plotis yra ne siauresnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m.

Vadovaujantis detaliojo plano sprendiniais, pastato aukštis nuo žemės paviršiaus altitudės iki stogo karnizo yra mažesnis nei 10 m, todėl išėjimai ant stogo ugniagesiams gelbėtojams nebus projektuojami.

Artimiausia Vilniaus APGV Trakų priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos Trakų ugniagesių komanda, Karaimų g. 12, nutolusi nuo planuojamos teritorijos apie 6,5km. Preliminarus ugniagesių-gelbėtojų atvykimas iki teritorijos su išsidėstymu sudaro apie 8 min. (skaičiuojant, kad atvykimo greitis – 40 km/val., pastebėjimo ir pranešimo laiką – 3 minutės, ugniagesių-gelbėtojų kovinio išsidėstymo laiką – 1 min.). Žiūr. Pav. 5

Pav. 5 Važiavimo kelias nuo ugniagesių/gelbėtojų komandos iki rekonstruojamo pastato.



Atsižvelgiant į gyvenamojoje vietovėje vienu metu kilusių gaisrų skaičių, gyventojų skaičių, pastato tūrį bei pastatų užstatymo aukštį gaisrų gesinimui iš išorės numatomas **10 l/s** vandens debitas.

Gaisrų gesinimui iš išorės vandens tiekimo užtikrinamo sprendiniai bus detalizuojami statinių projektuose.

PV Zita Bacevičienė

2026-DPK-1	Lapas	Lapų	Laida
	5	5	0