

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1.1. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

**Pavadinimas:**

Žemės sklypo, kadastro Nr. 7944/0001:1056, Trakų r. sav., Lentvario m., Gaidiškių g. 14A, detaliojo plano, reg. Nr. T00046277, koregavimas.

**Teritorijų planavimo dokumento Nr.:**

K-VT-79-24-407.

**Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas:**

Žemės sklypo, kadastro Nr. 7944/0001:1056, Trakų r. sav., Lentvario m., Gaidiškių g. 14A, detalusis planas, patvirtintas Trakų rajono savivaldybės tarybos 2009-05-30 sprendimu Nr. S1-154 (TPD reg. Nr. T00046277).

**Planavimo pagrindas:**

Trakų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-05-13 įsakymas Nr. P2E-207 „Dėl žemės sklypo, kadastro Nr. 7944/0001:1056, Trakų r. sav., Lentvario m., Gaidiškių g. 14A, detaliojo plano, reg. Nr. T00046277, koregavimo“.

**Teritorijų planavimo dokumento rūšis:**

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

**Teritorijų planavimo lygmuo:**

Vietovės.

**Organizatorius:**

Trakų rajono savivaldybės administracijos direktorius, Vytauto g. 33, LT- 21106 Trakai, tel. (0 528) 51 527, el. p. info@trakai.lt, www.trakai.lt.

**Iniciatorius (-iai):**

Fiziniai asmenys.

**Projekto rengėjas:**

UAB „Regroup projektavimas“, adresas Geležinio Vilko g. 18A (III a.), Vilnius, tel. 0 671 85640, www.regroup.lt, el.p. info@regroup.lt.

**Teritorijų planavimo vadovas:**

Tadas Markilevičius, kv. atestato Nr. TPV 0071, el. p. planavimas@regroup.lt.

**Planavimo tikslai ir uždaviniai:**

Įsiterpusio valstybinės žemės ploto sujungimas su besiribojančiu žemės sklypu, teritorijos naudojimo reglamentų, statybos zonos ir ribos koregavimas.

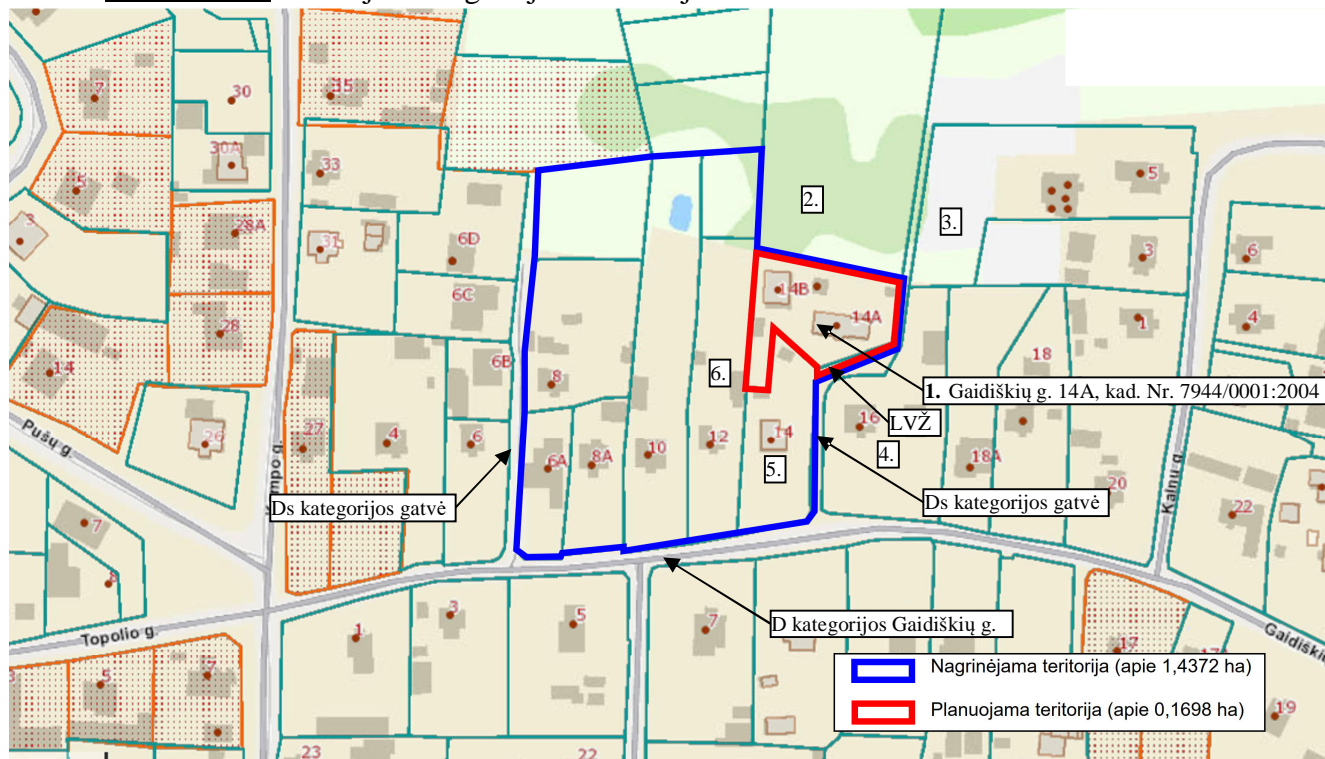
## NAGRINĒJAMA/PLANUOJAMA TERITORIJA IR GRETIMYBĒS

**Nagrinējama teritorija.** Keičiant ar koreguojant detalūji planā, planuojama teritorija gali neatitikti kvartalo apibrėžties, jeigu detalioju planu anksčiau suplanuota teritorija mažesnė kaip kvartalas arba detaliojo plano sprendinius numatoma keisti mažesnėje kaip kvartalas suplanuotos teritorijos dalyje. Šiais atvejais planavimo darbų programoje papildomai nurodoma nagrinėjama (numatomų sprendinių įtaką patirianti) teritorija, atitinkanti kvartalo apibrėžtį.

Šio detaliojo plano koregavimas vykdomas mažesnėje nei kvartalas teritorijoje, todėl nustatoma nagrinėjama (numatomų sprendinių įtaką patirianti) teritorija: kvartalas, iš vakarinės, pietinės ir rytinės pusių apribotas susisiekimo koridoriais, plotas – apie 1,4372 ha (žr. *Paveikslas 1*). Kvartalas sudarytas iš dalinai chaotiškai suformuotų sklypų, sklypai netaisyklingų formų apimantys esamus pastatus arba yra sąlyginai neužstatyti. Teritorija skirta vienbučiams ir dvibučiams gyvenamiesiems pastatams. Komercijos ir pramonės kvartale nėra. Susisiekimo infrastruktūra skirta gyventojams ir gyventojų poreikiams aptarnauti. Išvystyta inžinerinė infrastruktūra, teritorijoje yra esami miesto centralizuoti tinklai aptarnaujantys esamus pastatus.

Būsimų sprendinių poveikį patirianti teritorija iš esmės yra gretimi sklypai, kurie kartu su planuojama teritorija turi sudaryti kokybišką užstatymą.

*Paveikslas 1.* Planuojama/nagrinėjama teritorija.



**Planuojama teritorija** – žemės sklypas Gaidiškių g. 14A, Lentvaris, Trakų r. sav. (kadastro Nr. 7944/0001:2004) ir įsiterpęs laisvos valstybinės žemės plotas. Planuojamos teritorijos plotas – 0,1698 ha (žr. *Paveikslas 1*).

### 1. Žemės sklypas, kad. Nr. 7944/0001:2004.

Adresas: Gaidiškių g. 14A, Lentvaris, Trakų r. sav.

Žemės sklypo plotas: 0,1686 ha.

Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.  
 Matavimų tipas: žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.  
 Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:  
 - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0,0407 ha.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- nėra.

Žemės sklype registruoti servitutai:

- nėra.

Žemės sklype registruoti pastatai (statiniai):

- Pastatas - Vienbutis gyvenamasis namas, unikalus daikto numeris: 7995-6001-8046.

- Pastatas - Vienbutis gyvenamasis namas, unikalus daikto numeris: 4400-5631-4471.

- Pastatas - Pirtis, unikalus daikto numeris: 4400-6145-1305.

### KAIMYNINIAI ŽEMĖS SKLYPAI

Kaimyninis žemės sklypas – sklypas, kuris turi bendrą ribą su planuojama teritorija arba yra nuo jos atskirtas ne aukštesnės kaip D kategorijos gatve, vietinės reikšmės keliu ar siauresniu kaip 10 metrų žemės plotu, nesuformuotu sklypais (žr. *Paveikslas 1*).

*Lentelė 1. Kaimyninių žemės sklypų (pastatų) duomenys.*

Eil. Nr.	Adresas	Kadastrinis/ unikalus Nr.	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Naudojimo būdas (pobūdis)
2.	Trakų r. sav., Lentvaris	7944/0001:1002	Kita	Gyvenamosios teritorijos (mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)
3.	Trakų r. sav., Lentvaris, Kalnų g. 5	7944/0001:661	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
4.	Trakų r. sav., Lentvaris, Gaidiškių g. 16	7944/0001:608	Kita	Gyvenamosios teritorijos (mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)
5.	Trakų r. sav., Lentvaris, Gaidiškių g. 14	7944/0001:1083	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
6.	Trakų r. sav., Lentvaris, Gaidiškių g. 12	7944/0001:1897	Kita	Gyvenamosios teritorijos (mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)

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. Vadovaujantis miškų tarnybos duomenimis, planuojamoje teritorijoje nėra miško naudmenų.

Gretimybėse nėra neigiamą poveikį visuomenės sveikatai keliančių objektų, radiotechninių įrenginių). Triukšmo nuo pramonės, geležinkelio ir oro uosto nefiksuojaama dėl nutolusių geležinkelio ir pramoninio objektų, oro uosto kilimo ir tupimo tako. Viešo saugumo reikmių nėra.

## 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) bendrieji planai:

- Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimas, patvirtintas Trakų rajono savivaldybės tarybos 2021 m. kovo 25 d. sprendimu Nr. S1E-59 „Dėl Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“. TPDR Nr. T00086049;

- Lentvario miesto bendrasis planas, patvirtintas Trakų rajono savivaldybės tarybos 2012 m. spalio 31 d. sprendimu Nr. S1-279 „Dėl Lentvario miesto bendrojo plano tvirtinimo“. TPDR Nr. T00074358.

2) specialiojo teritorijų planavimo dokumentai: –;

3) detalieji planai:

- Žemės sklypo, Trakų r. sav., Lentvario sen., Lentvario m., kadastrinis Nr. 7944/0001:533, detalusis planas, patvirtintas Trakų rajono savivaldybės tarybos 2002 m. balandžio 30 d. sprendimu Nr. 159 „Dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 7944/0001:533) Gaidiškių g. 14, Lentvario mieste, Trakų rajone, detaliojo plano tvirtinimo. TPDR Nr. T00002577.

- Žemės sklypo, kad. Nr. 7944/0001:1056, Trakų r. sav., Lentvario m., Gaidiškių g. 14A, detalusis planas, patvirtintas Trakų rajono savivaldybės tarybos 2009 m. vasario 10 d. sprendimu Nr. S1-154, „Dėl Žemės sklypo, kadastrinis adresas 7944/0001:1056, Trakų r. sav., Lentvario m., Gaidiškių g. 14A, detaliojo plano tvirtinimo“. TPDR Nr. T00046277.

Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimas, patvirtintas Trakų rajono savivaldybės tarybos 2021 m. kovo 25 d. sprendimu Nr. S1E-59 (TPD reg. Nr. T00086049).

*Paveikslas 2. Ištrauka iš Trakų rajono savivaldybės bendrojo plano.*



Planuojama teritorija patenka į vyraujančio urbanizuotų teritorijų vystymo grupę, urbanizuotų intensyvaus ir vidutinio intensyvumo kompaktiško užstatymo teritorijų vystymo zoną Nr. 95, kur teritorijų naudojimo reglamentai nustatomi, bei žemėnaudos struktūra formuojama, vadovaujantis galiojančiu Lentvario miesto bendruoju planu (reg. Nr. T00074358).

*Lentvario miesto bendrasis planas, patvirtintas Trakų rajono savivaldybės tarybos 2012 m. spalio 31 d. sprendimu Nr. S1-279 (TPD reg. Nr. T00074358).*

*Paveikslas 3. Ištrauka iš Lentvario miesto bendrojo plano.*



**Planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos funkcinę zoną (zonos Nr. Š8).**

Šioje zonoje vyraujantys teritorijos požymiai yra:

- Vienbučių/dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos kvartalai su reikiama socialinė, paslaugų, prekybos ir aptarnavimo objektais.

Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai:

- Kitos paskirties: Gyvenamosios teritorijos; Visuomeninės paskirties teritorijos; Komercinės paskirties objektų teritorijos; Inžinerinės infrastruktūros teritorijos; Atskirųjų želdynų teritorijos; – Miškų ūkio.

Maksimalus užstatymo intensyvumas sklype (naujai statybai):

≤0.4 (gyvenamai paskirčiai);

≤1.2 (nėgyvenamosioms paskirtims).

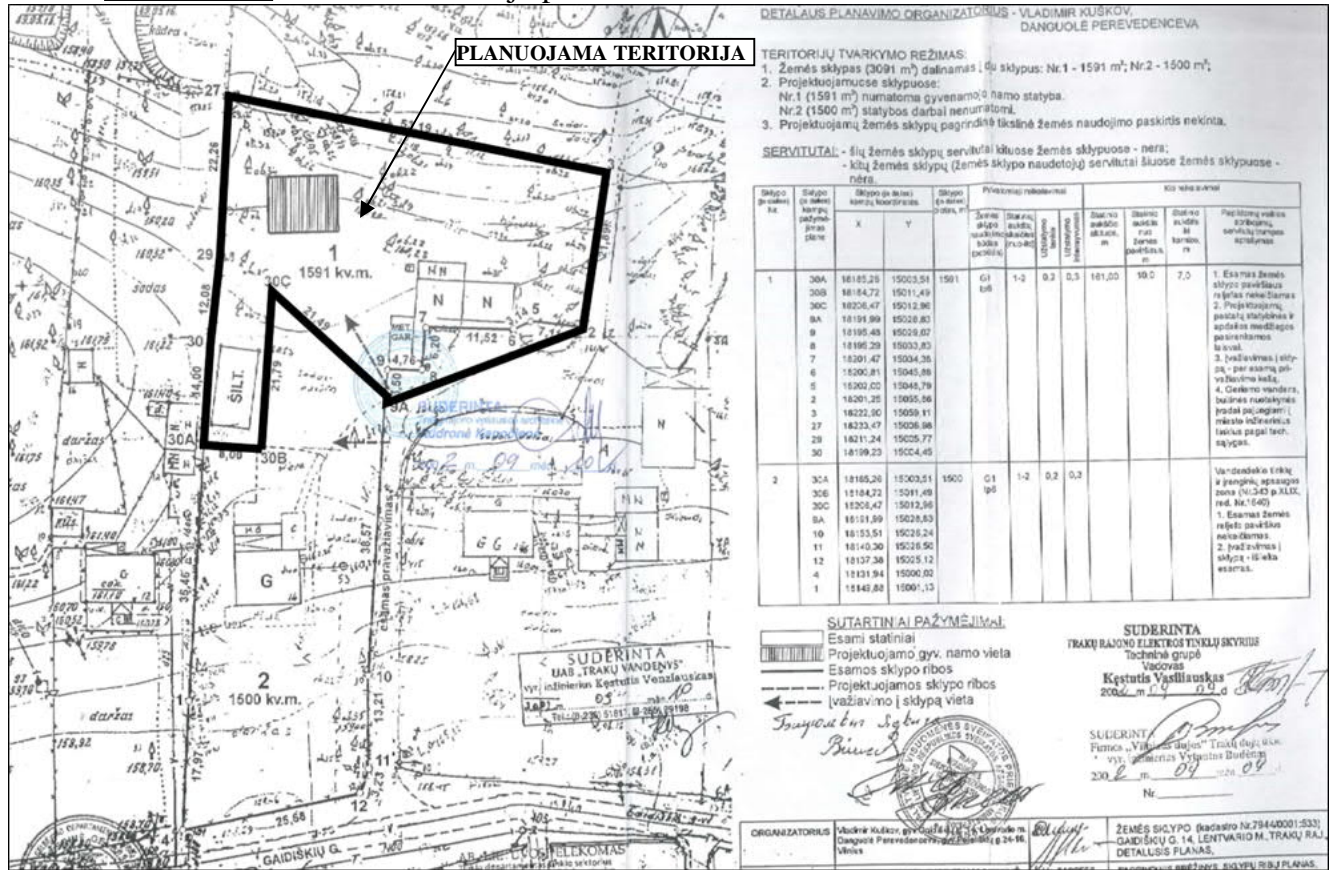
Maksimalus pastatų aukštis sklype (naujai statybai):

≤12 m – visose teritorijos naudojimo tipui priskirtuose teritorijose.

Planuojama teritorija į gamtinio karkaso teritorijas nepatenka.

Žemės sklypo, Trakų r. sav., Lentvario sen., Lentvario m., kadastrinis Nr. 7944/0001:533, detalusis planas, patvirtintas Trakų rajono savivaldybės tarybos 2002 m. balandžio 30 d. sprendimu Nr. 159 (TPD reg. Nr. T00002577).

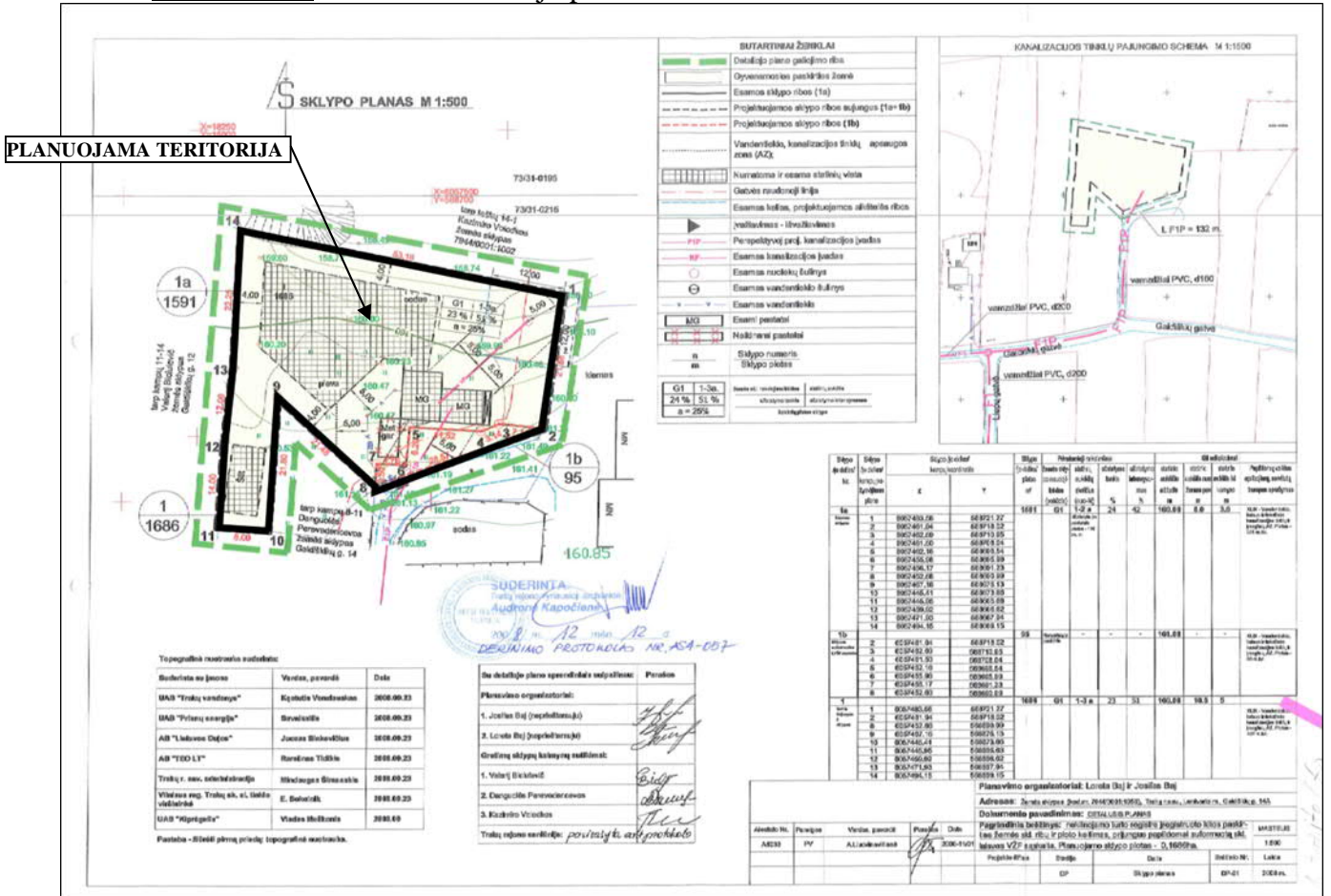
Paveikslas 4. Ištrauka iš detaliojo plano.



Detaliojo plano sprendiniais esamas žemės sklypas buvo padalintas į du sklypus, bei nustatyti privalomieji ir papildomi teritorijos naudojimo reglamentai. Planuojamame sklype užstatymo tankis - 0,2, užstatymo intensyvumas - 0,3.

Žemės sklypo, kad. Nr. 7944/0001:1056, Trakų r. sav., Lentvario m., Gaidiškių g. 14A, detalusis planas, patvirtintas Trakų rajono savivaldybės tarybos 2009 m. vasario 10 d. sprendimu Nr. S1-154 (TPD reg. Nr. T00046277).

**Paveikslas 5. Ištrauka iš detaliojo plano.**



Detaliojo plano sprendimais suformuotas laisvos valstybinės žemės sklypas ir prijungiamas prie esamo žemės sklypo. Nustatytas užstatymo tankis – 23 %, intensyvumas – 51 %.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštaruoja galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams.

Vadovaujantis LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimo Nr. 967 „Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašas“ nuostatomis (Žin., 2011, Nr. 50-2431) strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

Pagal Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (Žin., 1996, Nr. 82-1965; 2008, Nr. 81-3167) reikalavimus, planuojama ūkinė veikla nepatenka, dėl poveikio aplinkai vertinimo rūšių sąrašą, todėl planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

## 1.2. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Detaliojo plano sprendiniais prie esamo žemės sklypo, kad. Nr. 7944/0001:2004, esančio Gaidiškių g. 14A, Lentvaris, Trakų r. sav. ((toliau – Žemės sklypas Nr. 1A (esamas)), kurio plotas – 0,1686 ha, yra prijungiamas 0,0012 ha įsiterpęs laisvos valstybinės žemės plotas ((toliau – Nr. 1B (LVŽ))).

Įsiterpęs laisvos valstybinės žemės plotas atitinka apibrėžimą nurodytą Žemės įstatymo 2 straipsnio 2 dalyje ir 9 straipsnio 7 dalyje. 7. Įsiterpęs žemės plotas neviršija 0,04 ha. Įsiterpusį žemės plotą sudaro siaura juosta, tarp privataus žemės sklypo ir gatvės, kur negalima suformuoti racionalaus dydžio ir ribų žemės sklypų, ir kurio ploto plotis bet kuriame taške neviršija 10 metrų. Įsiterpusio žemės sklypo plotas nėra didesnis už besiribojančio žemės sklypo, su kuriuo jungiamas įsiterpęs žemės sklypas, plotą.

Įsiterpusio žemės sklypo suformavimo ir išnuomojimo tvarką nustato 2024 m. kovo 27 d. Lietuvos Respublikos vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ pakeitimo Nr. 210, nuostatos.

Po sujungimo suformuojamas vienas 0,1698 ha žemės sklypas Nr. 1.

Pagrindinė žemės sklypo proj. Nr. 1 žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Vadovaujantis statybos techninio reglamentu STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“, statybos riba ir statybos zona projektuojama atsitraukiant 3 m nuo sklypo Nr. 1 ribų. Pietinėje pusėje statybos riba ir statybos zona projektuojama apie esamą registruotą pirties pastatą. Norint keisti pirties tūrį, būtina gauti kaimyninių žemės sklypų savininkų sutikimą, nes pirtis pastatyta neišlaikant norminių atstumu iki sklypo ribų. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos bei kiti reikalavimai: statinių iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

Į planuojamą žemės sklypą atvesti visi reikalingi inžineriniai tinklai, nauji neprojektuojami. Esant reikalui, inžineriniai tinklai patenkantys į statybos zoną ir trukdantys statyboms, iškeliami techninių projektų metu, gavus suinteresuotų institucijų projektavimo sąlygas.

Nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai, vadovaujantis Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendroju planu, patvirtintu Trakų rajono savivaldybės tarybos 2021 m. kovo 25 d. sprendimu Nr. S1E-59.

Rengiant techninius projektus, būtina įvertinti esamus medžius ir sprendinius projektuoti laikantis teisės aktuose nustatytų normų.

Duomenų apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nėra. Žemės sklype, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiuju žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166), siūlomos registruoti naujos spec. žemės naudojimo sąlygos. Siūlomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos registruojamos Nekilnojamojo turto registre, kai prašymą pateikia asmuo, suinteresuotas ūkinės ir (ar) kitokios veiklos, dėl kurios nustatytos šiame įstatyme nurodytos teritorijos, vykdymu, o kai tokio nėra, - teritorijų planavimo dokumento organizatorius (kai tokio nėra, - žemės sklypo savininkas ar valstybinės ar savivaldybės žemės patikėtinis).

Detaliajame plane statybos linija, kuri griežtai sąlygotų pastatų padėtį ir architektūrinę išraišką nenustatoma.

Žemės sklype esamas užstatytas plotas – 348 m<sup>2</sup>, t. y. 20% planuojamo žemės sklypo Nr. 1 ir neviršija leistino užstatymo tankio - 24%. Esamas intensyvumas – 335,61 m<sup>2</sup>, t. y. 0,2 nuo planuojamo žemės sklypo Nr. 1, neviršija leidžiamo – 0,4.



**1.2.1. Sklypas Nr. 1.**Žemės sklypo plotas.

Žemės sklypo plotas – 0,1698 ha.

Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas.

- teritorijos naudojimo tipas – ---;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – laisvo planavimo (Ip) – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių;

- leistinas pastatų aukštis – 10 m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – 1-2;
- leistinas užstatymo tankis – 24%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – 0,4;
- priklausomųjų želdynų norma – 25%.

Žemės sklype siūlomos nustatyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

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

**1.2.2. Sklypas Nr. 1A (esamas).**Žemės sklypo plotas.

Žemės sklypo plotas – 0,1686 ha.

Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas.

- teritorijos naudojimo tipas – ---;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – ---;
- leistinas pastatų aukštis – --- m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – ---;
- leistinas užstatymo tankis – ---%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – ---%.

Žemės sklype siūlomos nustatyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

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

### 1.2.3. Sklypas Nr. 1B (LVŽ).

Žemės sklypo plotas.

Žemės sklypo plotas – 0,0012 ha.

Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas.

- teritorijos naudojimo tipas – ---;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – ---;
- leistinas pastatų aukštis – --- m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – ---;
- leistinas užstatymo tankis – ---%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – ---%.

Žemės sklype siūlomos nustatyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

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

### 1.3. ŽELDYNŲ POREIKIS

Priklausomųjų želdynų norma nustatoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2014-01-14, Nr. D1-36), Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu:

Lentelė 2. Priklausomųjų želdynų plotų normos.

Eil. Nr.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, proc.	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto-gamtinio karkaso stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo*- teritorijose (proc.)	Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų dalis (procentiniai punktai)
1.	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos:			
	1.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai;	25	35	-
	1.2. esami užstatyti žemės sklypai	25	35	5
2.	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos			
	2.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai;	30	40	-
	2.2. esami užstatyti žemės sklypai	30	40	5
3.	Visuomeninės paskirties teritorijos**:			
	3.1. žemės sklypai, skirti šiems mokslo paskirties pastatams:	50	50	-
	vaikų darželiams, lopšeliams;	40	50	-

	bendrojo lavinimo mokykloms			
	3.2. žemės sklypai, skirti šiems gydymo paskirties pastatams: sanatorijoms; ligoninėms, klinikoms, reabilitacijos centrams	45	50	-
	3.3. žemės sklypai, skirti 3.1 ir 3.2 papunkčiuose nepamintiems pastatams visuomeninės paskirties teritorijose	35	45	-
	3.3. žemės sklypai, skirti 3.1 ir 3.2 papunkčiuose nepamintiems pastatams visuomeninės paskirties teritorijose	15	25	-
4.	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	10	20	Vadovaujantis Aprašo 6 punktu
5.	Komercinės paskirties objektų teritorijos	10	20	5
6.	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	20	25	Vadovaujantis Aprašo 6 punktu
7.	Rekreacinės teritorijos	40	50	-
8.	Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos	15	25	-

Planuojamas žemės sklypas nepatenka į gamtinio karkaso teritorijas. Žemės sklype nėra miško naudmenų ar saugomų gamtos vertybių.

Techninių projektų metu atlikti medžių inventORIZACIJĄ ir arboristinį vertinimą. Saugotini medžiai tvarkomi, vadovaujantis 2008 m. kovo 12 d. LR Vyriausybės nutarimu Nr. 206 patvirtintu „Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniems, sąrašas“.

#### 1.4. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Į planuojamą žemės sklypą atvesti visi reikalingi inžineriniai tinklai, nauji neprojektuojami. Esant reikalui, inžineriniai tinklai patenkantys į statybos zoną ir trukdantys statyboms, iškeliami techninių projektų metu, gavus suinteresuotų institucijų projektavimo sąlygas.

Žemės sklypas aprūpintas centralizuotais miesto vandentiekio ir nuotekų tinklais.

Duomenų apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nėra. Žemės sklype, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166), siūlomos registruoti naujos spec. žemės naudojimo sąlygos. Siūlomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos registruojamos Nekilnojamojo turto registre, kai prašymą pateikia asmuo, suinteresuotas ūkinės ir (ar) kitokios veiklos, dėl kurios nustatytos šiame įstatyme nurodytos teritorijos, vykdymu, o kai tokio nėra, - teritorijų planavimo dokumento organizatorius (kai tokio nėra, - žemės sklypo savininkas ar valstybinės ar savivaldybės žemės patikėtinis).

Visų inžinerinių tinklų sprendiniai gali būti tikslinami (keičiami), pagal institucijų išduotas technines sąlygas, rengiant techninius projektus, nepažeidžiant trečiųjų šalių teisėtų interesų.

### 1.5. SUSISIEKIMO INFRASTRUKTŪRA

Įvažiavimas į planuojamą žemės sklypą esamas nuo Gaidūniškių gatvė, iš Ds kategorijos gatvės. Vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ Ds kategorijos gatvei nustatomos 5 m pločio gatvės raudonosios linijos, nes planuojama teritorija yra esamoje urbanizuotoje, kompaktiškai vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais pastatais užstatytoje teritorijoje.

Numatomas antžeminis automobilių stovėjimo būdas.

Pėsčiųjų ir dviratininkų srantai nusistovėję. Naujų jungčių neplanuojama.

Stovėjimo vietų skaičius sklypuose projektuojamas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį projektuoti vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikalojo ženklinimo, Kelių horizontaliojo ženklinimo, Kelių eismo taisyklėmis ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą.

### 1.6. GAISRINĖ SAUGA

Detaliojo plano koregavimas rengiamas, vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Pastatai projektuojami I atsparumo ugniai laipsnio. Pastatų ugniai atsparumo laipsnis gali būti tikslinamas TP metu, išlaikant Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas.

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.

Vadovaujantis Lauko gaisrinių vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, numatoma vienu metu kilusių gaisrų skaičius – 1. Maksimalus leistinas pastatų tūris numatomas iki 25000 m<sup>3</sup>. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinti pastatuose – 10 l/s.

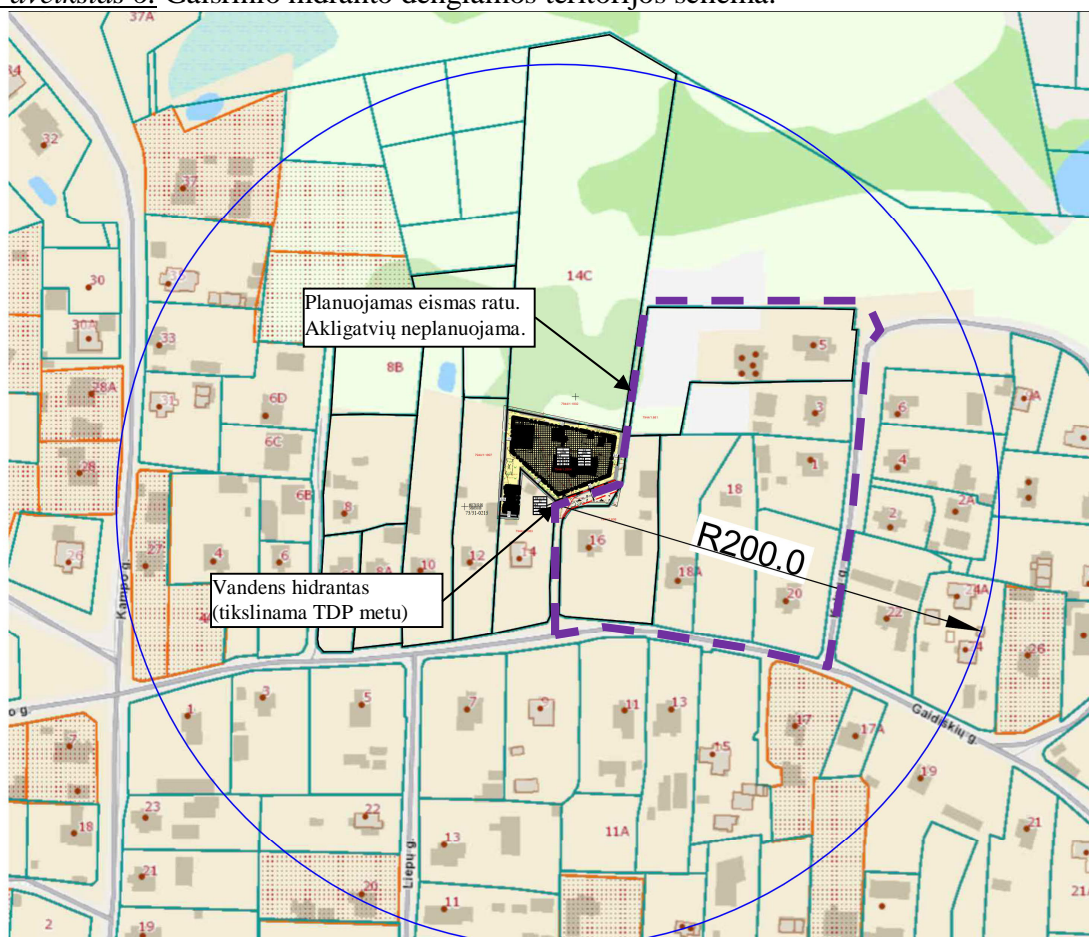
Lentelė 3. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinant gyvenamuosius ir visuomeninius pastatus.

Pastatų paskirtis [9.8.]	Vandens kiekis vienam gaisrui gesinant gyvenamuosius ir visuomeninius pastatus (l/s), kai pastatų tūris V (tūkst. kub. m)					
	V < 1	1 ≤ V < 5	5 ≤ V < 25	25 ≤ V < 50	50 ≤ V < 150	V ≥ 150
Vienbučiai–dvibučiai ir daugiabučiai gyvenamosios paskirties, įvairių socialinių grupių pastatai, kai pastato aukštis F (m)						
F = 0,01	10	10	15	20	25	30
6 ≤ F < 36	10	15	15	20	30	30
36 ≤ F < 48	–	15	20	25	30	35

Pastatų paskirtis [9.8.]	Vandens kiekis vienam gaisrui gesinant gyvenamuosius ir visuomeninius pastatus (l/s), kai pastatų tūris V (tūkst. kub. m)					
	$V < 1$	$1 \leq V < 5$	$5 \leq V < 25$	$25 \leq V < 50$	$50 \leq V < 150$	$V \geq 150$
$48 \leq F < 75$	–	15	20	25	30	35
$F \geq 75$			20	25	30	35
Visuomeniniai pastatai, kai pastato aukštis F (m):						
$F = 0,01$	10	10	15	25	30	35
$6 \leq F < 18$	10	15	20	25	30	35
$18 \leq F < 36$	–	15	25	30	35	40
$36 \leq F < 48$	–	15	25	30	35	40
$F \geq 48$			25	30	35	40

Lauko gaisrų gesinimas numatomas nuo planuojamo gaisrinio hidranto pietinėje planuojamos teritorijos dalyje (žr. *Pagrindinis brėžinys, Paveikslas 6*). Planuojamas hidrantas dengia visą planuojamą teritoriją, o atstumas iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško yra ne didesnis kaip 200 m.

*Paveikslas 6. Gaisrinio hidranto dengiamos teritorijos schema.*



Artimiausia yra Trakų rajono savivaldybės priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos Paluknio komanda, adresu Kranto g. 4, Paluknys, nutolusi apie 22 km atstumu.

Prie pastato užtikrinti privažiavimą gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams:

- privažiuoti prie pastato, gaisrinių hidrantų turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo juostos ir aikštelės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus.
- kelias privažiuoti prie pastato turi būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu;
- kelių plotis turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m;
- keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams turi būti visada laisvi. Esant poreikiui įrengti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio);
- privažiavimo kelias turi būti įrengiamas atsižvelgiant į gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių sukiamą apkrovą.

## 1.7. VISUOMENĖS SVEIKATA

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Nacionalinis visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2024-08-05 Planavimo sąlygomis Nr. REG21821764.

*„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. DI-8 "Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo").“*

Esamos būklės bei rengimo etapuose atlikti teritorijos užstatymo, visuomenės sveikatos rizikos veiksnių, teritorijos vystymo tendencijų, probleminių situacijų nustatymas. Įvertinti planuojamos veiklos galimi visuomenės sveikatos rizikos veiksniai ir atitiktis visuomenės sveikatos saugos teisės aktuose nustatytiems reikalavimams, kurie apibendrintai pateikiami žemiau.

Visuomenės sveikatos rizikos veiksniai – natūralūs gamtos bei dirbtiniai veiksniai, taip pat gyvenimo ir elgesio įpročiai, dėl kurių poveikio atsiranda rizika visų gyventojų ar atskirų jų grupių sveikatai.

### **Geriamo vandens aprūpinimas ir buitinės nuotekos.**

Iki planuojamo žemės sklypo atvesti centralizuoti miesto vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai.

### **Atliekų tvarkymas.**

Atliekos bus surenkamos į sertifikuotus higieniškus ir kompaktiškus konteinerius. Konteinerių pastatymo vietas galima pasirinkti laisvai. Atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis LR Atliekų tvarkymo įstatymo (TAR 2016-01-05, 2016-00088) nuostatų. Konteineriai bus ištuštinami, pagal iš anksto sudarytą grafiką su atliekų utilizavimo įmonėmis.

Pavojingų atliekų susidarymas nenumatomas.

Statybos proceso metu atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis „Statybinių atliekų tvarkymo taisyklėmis“ (TAR 2014-08-29, 2014-11431).

**Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“**

Ši higienos norma nustato stacionarių triukšmo šaltinių skleidžiamo triukšmo ribinius dydžius gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje ir taikoma vertinant triukšmo poveikį visuomenės sveikatai.

Nepastovus triukšmas gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje vertinamas pagal ekvivalentinį garso slėgio lygį ir maksimalų garso slėgio lygį, o pastovus – pagal ekvivalentinį garso slėgio lygį. Prognozuojamas planuojamos ūkinės veiklos triukšmas vertinamas pagal ekvivalentinį garso slėgio lygį arba pagal  $L_{dvn}$ ,  $L_{dienos}$ ,  $L_{vakaro}$  ir  $L_{nakties}$  triukšmo rodiklius.

*Lentelė 4.* Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje.

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas*	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L <sub>AeqT</sub> ), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L <sub>Afmax</sub> ), dBA
1	2	3	4	5
1.	Gyvenamųjų pastatų gyvenamosios patalpos, visuomeninės paskirties pastatų miegamieji kambariai, stacionariųjų asmens sveikatos priežiūros įstaigų palatos	diena vakaras naktis	45 40 35	55 50 45
2.	Visuomeninės paskirties pastatų patalpos, kuriose vyksta mokymas ir (ar) ugdymas	–	45	55
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
5.	Maitinimo ir kultūros paskirties pastatų salėse estradinių ar kitų pramoginių renginių metu, kino filmų demonstravimo metu	–	80	85
6.	Atvirose koncertų ir šokių salėse estradinių ar kitų pramoginių renginių metu	diena vakaras naktis	85 80 55	90 85 60

\* Paros laiko (dienos, vakaro ir nakties) pradžios ir pabaigos valandos suprantamos taip, kaip apibrėžta Lietuvos Respublikos triukšmo valdymo įstatymo [1] 2 straipsnio 3, 9 ir 28 dalyse nurodytų dienos triukšmo rodiklio ( $L_{dienos}$ ), vakaro triukšmo rodiklio ( $L_{vakaro}$ ) ir nakties triukšmo rodiklio ( $L_{nakties}$ ) apibrėžtyse.

*Lentelė 5.* Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai, naudojami triukšmo strateginio kartografavimo rezultatams įvertinti

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	$L_{dvn}$ , dBA	$L_{dienos}$ , dBA	$L_{vakaro}$ , dBA	$L_{nakties}$ , dBA
1	2	3	4	5	6
1	Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto	65	65	60	55

	sukeliama triukšmo				
2	Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje pramoninės veiklos (išskyrus transportą) stacionarių triukšmo šaltinių sukeliama triukšmo	55	55	50	45

Numatoma, kad triukšmą gali sukelti tik automobiliai, kita triukšmą taršą generuojanti veikla nenumatoma. Kadangi planuojamas esamas užstatytas žemės sklypas ir naujo užstatymo neplanuojama, tai automobilių skaičiaus padidėjimo nenumatoma. Transporto srautų poveikis išorės aplinkai nenumatomas ir planuojama, kad neviršys leistinų normų.

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma pramoninė ar ūkinė komercinė veikla įtraukta į Ekonominės veiklos klasifikatorių. Planuojama teritorija nepatenka į kurortines zonas.

Vėdinimo ir šildymo įrenginių keliamas triukšmas neturi viršyti higienos normų.

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma ūkinė pramoninė veikla, todėl teršalų, kurių kiekis aplinkoje yra ribojamas remiantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2000 m. spalio 30 d. įsakymu Nr. 471/582 „Dėl teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal Europos sąjungos kriterijus, sąrašo ir teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal nacionalinius kriterijus, sąrašo ir ribinių aplinkos oro užterštumo verčių patvirtinimo“ nenumatomas.

Pagal taršos žemėlapius oro taršos situacija planuojamoje teritorijoje atitinka bendramiestinę padėtį mieste, o reikšmingos įtakos oro taršai dėl numatomos ūkinės veiklos (gyvenamosios) nenumatoma ir ateityje neviršys triukšmo ribinių dydžių, reglamentuojamų pagal HN 33:2011 1-os lentelės reikalavimus.

Planuojamoje teritorijoje nenumatomi tiksliniai kvapo taršos šaltiniai. Netikslinių taršos šaltinių irgi neplanuojama – numatoma, kad atliekų surinkimo konteineriai bus integruojami pastatų viduje arba uždaro tipo. Planuojamoje teritorijoje neplanuojama kita veikla, kuri sukeltų kvapus ir jų ribiniai dydžiai viršytų Lietuvos higienos normą HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“.

Vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančios ir nejonizuojančios (elektromagnetinės) spinduliuotės planuojama veikla nesukels.

Planuojamoje ir šalia planuojamos teritorijos nėra radiotechninių objektų su elektromagnetinės spinduliuotės poveikiu.

Projektuojant naujus pastatus užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas ir išlaikyti natūralaus apšvietimo reikalavimus gretimuose žemės sklypuose. Nustatomais sprendiniais neigiama įtaka gretimų teritorijų natūraliam apšvietimui nenumatoma, sprendiniais numatoma išlaikyti normatyvinius atstumus, užstatymas priartinamas prie gatvių formuojant išsklotinę ir atsitraukiant nuo gretimų sklypų.

„2) Nustatčius visuomenės sveikatos rizikos veiksnių normuojamų dydžių/lygių viršijimus, numatyti taršos valdymo priemones, 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).“

Visuomenės sveikatos rizikos veiksnių nenustatyta.

„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").“

Į planuojamą teritoriją sanitarinės apsaugos zonos nepatenka, naujų neplanuojama.

Projekto vadovas

Tadas Markilevičius  
(kv. at. Nr. TPV 0071)