

DETALIOJO PLANO (REG. NR. T00089006) KOREGAVIMAS
SKLYPUOSE (UNIKALŪS NR.: 7970/0004:1898; 7970/0004:1899; 7970/0004:1900;
7970/0004:1901), ESANČIUOSE LUKNOS G. 25, 27, 29, 31, TRAKŲ R. SAV., SENŲJŲ
TRAKŲ SEN., SENOJO TARPUPIO K.

TURINYS

- I. Aiškinamasis raštas
- II. Procedūrų dokumentai
 - Įsakymas dėl žemės sklypų, Trakų r. sav., Senujų Trakų sen., Senojo Tarpupio k., detaliojo plano, Reg. Nr. T00089006, koregavimo;
 - Detaliojo teritorijų planavimo organo atstovų teisių ir pareigų perdavimo sutartis;
 - Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumento rengimui;
 - AB „ESO“ teritorijų planavimo sąlygos 2024-10-28 Nr. REG2528351;
 - NŽT prie AM teritorijų planavimo sąlygos 2024-10-29 Nr. REG25299262;
 - Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijos 2024-11-06 Nr. REG25626184;
 - Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos teritorijų planavimo sąlygos 2024-11-04 Nr. REG 25482877;
 - Trakų rajono savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygos 2024-11-07 Nr. REG25657520;
 - Trakų rajono savivaldybės administracijos inžinerinės sąlygos;
- III. Viešo svarstymo procedūros
 - Detaliojo plano viešinimo dokumentai.
- IV. Esamos būklės įvertinimo dokumentai
- V. Brėžiniai
 - Pagrindinis brėžinys su žemės naudojimo būdo, pobūdžio, sklypų ribų ir statybos reglamento nustatymu (M 1:500).
- VI. Susisiekimo komunikacijos
 - Transporto schema.
 - Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų žemėlapis

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO RENGIMĄ REGLAMENTUOJA

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas;
- Lietuvos Respublikos žemės įstatymas;
- Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8;
- Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas;
- Lietuvos Respublikos aplinkos įstatymas;
- Lietuvos Respublikos atliekų tvarkymo įstatymas;
- Lietuvos Respublikos želdynų įstatymas;
- Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 d. įsakymas Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdinių plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“;
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymas;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079.;
- Teritorijų planavimo normos, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-7;
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079;
- Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu;

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDROJI DALIS

Žemės sklypų (Unikalūs Nr.: 4400-6130-4430, 4400-6265-5623, 4400-6130-4763, 4400-6130-4820), esančių Luknos g. 25, 27, 29, 31, Trakų r. sav., Senujų Trakų sen., Senojo Tarpupio k., detaliojo plano koregavimas rengiamas vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymu, sudaryta detaliojo teritorijų planavimo organinio pobūdžio teisių ir pareigų perdavimo sutartimi, Trakų rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus teritorijų planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentui rengti ir planavimo darbų programa.

Detaliojo plano koregavimo tikslas – Žemės sklypų, kadastro Nr. 7970/0004:1898, kadastro Nr. 7970/0004:1899, kadastro Nr. 7970/0004:1900, kadastro Nr. 7970/0004:1901, ribų, statybos linijos, statybos ribos ir susisiekimo komunikacijų (servitutinio kelio) pertvarkymas, teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas.

II. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

Detalioju planu (Reg. Nr. T00089006) suplanuota teritorija yra tarp Meduvio ežero, miško masyvo ir magistralinio kelio A4 (Vilnius–Druskininkai). Į teritoriją galima patekti iš šio valstybinės reikšmės kelio arba Senujų Trakų vietinės reikšmės keliu – Luknos gatve, einančia pro Senojo Tarpupio kaimą ir jungiančia teritoriją per žvyro dangos kelio ruožą. Luknos gatvė sujungia teritoriją su magistraliniu keliu A4 bei Meduvio 1-ąja gatve. Šiuo metu transporto eismo intensyvumas Luknos gatvėje neviršija 20 automobilių per valandą.

Ankstesniu detalioju planu suformuotas 12 m pločio D2 kategorijos Luknos gatvės parametras nėra keičiamas.

Koreguojant detalų planą numatoma koreguoti keturių suformuotų gyvenamosios paskirties sklypų performavimą. Vienas iš keturių performuojamų sklypų yra mišrios paskirties ir turi papildomą rekreacinio žemės naudojimo būdą. Nagrinėjamo detaliojo plano ribose devyni sklypai yra užstatyti – juose įrengti statiniai (Luknos g. 9, 11, 13, 15, 17, 19), inžineriniai tinklai (Luknos g. 23, 25, 27) bei susisiekimo komunikacijos (Luknos g. 25). Koreguojami sklypai šiuo metu nėra užstatyti statiniais.

Koreguojant detalų planą, pertvarkomi keturi sklypai (Luknos g. 25, 27, 29, 31), suformuoti anksčiau numatytam gyvenamajam kvartalui. Išlieka anksčiau suprojektuoti įvažiavimai iš Luknos gatvės į suformuotus sklypus (išskyrus pertvarkomus keturis sklypus Luknos g. 25, 27, 29, 31), taip pat išsaugomi esami inžineriniai tinklai: buitinių nuotekų biologiniai valymo įrenginiai, vandentiekio bei nuotekų šalinimo tinklai, ir esamas vandens gręžinys. Detalioju planu anksčiau numatytas antrasis vandens gręžinys panaikinamas, nes

vandentiekio tinklai bus sujungti su gretimo detaliojo planu suplanuoto kvartalo (Reg. T00088954) numatyta vandentiekio infrastruktūros sistema.

Vadovaujantis anksčiau parengtais statybos projektais (Luknos g. 9, 11, 13, 15, 17, 19), teritorijai suformuoti inžinerinių komunikacijų ir pravažiavimų servitutai paliekami nepakeisti (išskyrus pertvarkomus keturis sklypus Luknos g. 25, 27, 29, 31).

Perplanuojamų sklypų grupėje, ties gatvės raudonąja linija, formuojamas 5 m pločio servitutas, nes esamas servitutas (iki 8 m pločio) yra perteklinis, taip optimizuojant naudingą sklypų plotą.

Taip užtikrinama, kad planuojami sprendiniai nepažeis trečiųjų šalių interesų ir išlaikys reikiamus inžinerinių tinklų aptarnavimo koridorius. Planuojama teritorija nepatenka į Trakų rajono istorinės dalies apsaugos zonų ribas, tačiau ribojasi su Meduvio ežeru.

Teritorijos reljefas tolygiai žemėja, ji nepatenka į ūkinės veiklos sanitarines zonas, taip pat per ją neina ar kitos magistralinės komunikacijos. Pastatų šildymui numatoma naudoti atsinaujinančius energijos šaltinius, o vėlesnėse projekto stadijose bus atliekami techniniai skaičiavimai, siekiant užtikrinti pastatų (Luknos g. 9, 11) energetinį efektyvumą ir ekonomiškumą.

III. SPRENDINIAI

Koreguojamo detaliojo plano tikslas – nekeičiant suformuoto detaliojo plano (T00089006) sprendinių ir kvartalo išorinės ribos, pertvarkyti keturis sklypus (Luknos g. 25, 27, 29, 31) nagrinėjamoje teritorijoje, tikslinti jų ribas bei servitutinio kelio į gretimą sklypą vietą per nagrinjamą teritoriją.

Trijuose sklypuose paliekamas gyvenamosios teritorijos naudojimo būdas su vienbučių/dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos naudojimo būdu (GV/G1). Vienas sklypas paliekamas mišrios paskirties (GV/G1; R), jame numatant rekreacinę paskirtį (R) rekreacinėms reikmėms – maudyklei ir paplūdimiui bei aktyvaus ir pasyvaus laisvalaikio aikštelėms įrengti (R-49%, 14,08 arai)

Performuojami sklypai paliekami ne mažesni kaip 25 arų ploto sklypai. Projektuojamų sklypų pilni reglamentai pateikti detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje. Sklypų naudojimo būdas nurodytas tiek spalva, tiek raide. Reglamente nurodytas maksimalus leidžiamas pastato aukštis (metrais ir skaičiais), užstatymo tankis – procentais (sklypo statinių užstatymo ploto santykis su sklypo plotu), užstatymo intensyvumas (visų sklypo statinių bendrojo ploto sumos santykis su sklypo plotu), užstatymo tipas bei leistina vieta pastatui ir jo priklausiniams statyti.

Projektuojamuose sklypuose išskiriamos užstatomos zonos. Tarp užstatomų zonų ir sklypų ribų nustatomas ne mažesnis kaip 3,0 m atstumas. Kai pastatų aukštis didesnis nei

8,5 m, atstumai iki sklypų ribų nustatomi pagal galiojančius normatyvus. Įvažiavimų į kvartalo sklypus vietos gali būti tikslinamos techninio projekto stadijos metu.

Pastatų aukštingumas – du aukštai;

Užstatymo tankis – nuo 10 iki 19 proc.;

Užstatymo intensyvumas – 0,2;

Infrastruktūros įgyvendinimo gairės

Numatyta susisiekiama komunikacijų ir magistralinių inžinerinių tinklų infrastruktūra dalinai įgyvendinta pagal anksčiau suprojektuotus statybos projektų sprendinius. Kvartalo bendros infrastruktūros eksploatavimui užtikrinti turi būti įkurta kvartalo gyventojų bendrija (arba numatyta kita teisinė forma), skirta atstovauti valdytojui ar statytojui įgyvendinant kvartalo infrastruktūros statybos projektą.

Lauko gaisrinio vandens telkiniai (šaltiniai) gaisrui gesinti

Nustatomas reikalingas vandens kiekis gaisrams gesinti iš išorės – 10 l/s. Gaisro gesinimo trukmė – 3 val. Maksimalus reikalingas vandens kiekis apskaičiuojamas įvertinus įšalą ir nugaravimą.

Išorės gaisro gesinimas numatomas iš esamos kūdros (genplano schema Nr.1), t. y. atviro vandens telkinio. Telkinys nutolęs ne didesniu kaip 1000 m atstumu nuo numatomų pastatų vietų. (Gyvenamosiose vietovėse, kuriose yra iki 5000 gyventojų, kai pastatų išorės gaisrui gesinti vandens poreikis neviršija 10 l/s ir kai nėra techninių galimybių įrengti gaisrinių hidrantų, vandens gaisrui gesinti tiekimą leidžiama numatyti iš gaisrinių rezervuarų arba natūralių ir (ar) dirbtinių vandens telkinių. Atstumas nuo gaisrinio dirbtinio vandens telkinio iki pastato perimetro tolimiausio taško gali būti ne didesnis kaip 1000 m.)

Prie vandens telkinio turės būti įrengtos nakties metu apšviečiamos rodyklės. Ant rodyklių nurodyta vandens telkinio talpa ir didžiausias galinčių vienu metu privažiuoti gaisrinių automobilių skaičius. Prie vandens telkinio yra formuojamas apsisukimas. Privažiavimas numatomas vietinės reikšmės keliu nuo Luknos g.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

Statinio ugniai atsparumo laipsnis	Atstumas, m, iki statinio, kurio atsparumo ugniai laipsnis yra		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Projektuojamame sklype numatoma projektuoti pastatus, nutolusius nuo sklypo ribos ir kitų statinių pagal minimalų atstumą tarp pastatų ir pagal pastato atsparumą ugniai taip,

kad nebūtų pažeisti trečiųjų asmenų interesai. Techninio projekto metu, numatant pastato atsparumą ugniai, turi būti atsižvelgta į gretimo sklypo savininko interesus taip, kad nebūtų apribota galimybė gretimo sklypo savininkui statyti statinius.

Bendruoju atveju, jeigu projektuojamas II grupės pastatas, iki sklypo ribos turi būti išlaikomas minimalus 4 m atstumas, o jeigu III grupės – 5 m atstumas. Pažymėtina, kad visais atvejais statybos projekto metu turi būti užtikrinti trečiųjų asmenų interesai, susiję su priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimais. Detaliojo plano sprendiniai suteikia gaires sumažinti atstumą iki sklypo ribos užtikrinant gaisrines papildomas priemones.

Artimiausia Paluknio ugniagesių komanda yra Kranto g. 4, Paluknys, Trakų r., kuri nuo nagrinėjamos vietos nutolusi 5,5 km, apytikslis vykimo laikas – 6 min.

Želdynai

Techniniame etape, projektuojant želdynus, turės būti parenkamos artimos arba tos pačios želdinių rūšys, atsižvelgiant į šios teritorijos vyraujančias želdinių rūšis. Sodnamų medžių parametrai turės būti parenkami, vadovaujantis aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 29 d. įsakymu Nr. D1-717.

Sklypų apželdinimo procentas yra nustatytas pagal želdinių normą (plotą) vadovaujantis priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo priedu.

Atliekų tvarkymas

Numatoma, kad sklypuose statant objektus, susidarys nepavojingosios, mišriosios statybinės atliekos, kurios bus išvežamos pagal atskirai Rangovo sudarytą sutartį su šias atliekas priimančia įmone. Atliekų išvežimo kvitus būtina saugoti iki pastato pridavimo eksploatuoti. Duomenys apie statybinių atliekų išvežimą įrašomi Statybos darbų žurnale, kaip nurodyta LR AM įsakyme „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.06.01:2016 „Statybos darbai. Statinio statybos priežiūra“ patvirtinimo. Statybinės atliekos sandėliuojamos žemės sklypų ribose.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Teritorijos sklypams nustatomos projektuojamų inžinerinių tinklų ir kitų susisiekimo komunikacijų specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Planuojamai ūkiniai taip pat taikomi gamtinio karkaso patvirtinti nuostatų reikalavimai ir apribojimai. Kvartalui yra taikoma priklausomųjų želdynų plotų normos ir reikalavimai.

Planuojama teritorija patenka į Meduvio ežero vandens telkinio apsaugos juostos ir ūkinės zonos ribas. Jokia aplinkai ar visuomenei pavojinga ūkinė veikla nebus vykdoma. Sklypai nepakliūs į sanitarinių ūkinės zonos ribas, greta esančiose teritorijose nėra aukštosios elektros įtampos linijų ar radiologinių objektų.

Socialiniai poreikiai

Pagrindiniai visuomeniniai poreikiai sustiprins Senujų Trakų seniūnijos socialinę aplinką. Padės išplėsti esamų švietimo, asmens sveikatos priežiūros įstaigų, sporto, kitų laisvalaikio objektų veiklą visoje Trakų rajono savivaldybėje.

IV. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Detaliojo plano sprendiniai keičia inžinerinių tinklų servitutų plotus, nes jie planuojami įvertinus anksčiau suplanuotas inžinerinių komunikacijų trasas ir jau įgyvendintus sprendinius (įrengtus valymo įrenginius). Anksčiau suprojektuotų inžinerinių tinklų servitutų plotai šiuo metu yra pertekliniai. Keičiant servitutinio kelio trasą pagal nustatytus tikslus (susisiekimo komunikacijų pertvarkymą), pakoreguojama ir bendra servitutų struktūra, įskaitant inžinerinių tinklų servitutų plotus.

Vandens tiekimas

Kol nagrinėjamoje kvartalo teritorijoje nenumatyti centralizuoti miesto vandentiekio ir nuotekų tinklai, naudojami anksčiau suprojektuoti vietiniai laikini kvartalo vandentiekio tinklai. Planuojamoje teritorijoje paliekamas esamas veikiantis kvartalo vandens gręžinys.

Siekiant užtikrinti bendrą būsimą vandens debitą, vandentiekio tinklai bus prijungiami prie suplanuoto gretimo kvartalo (Reg. T00088954) vandentiekio sistemos.

Ūkio ir buities nuotekos

Kol planuojamoje teritorijoje nenumatyti centralizuoti miesto vandentiekio ir nuotekų tinklai, naudojami anksčiau suprojektuoti vietiniai laikini kvartalo nuotekų šalinimo tinklai. Anksčiau suprojektuotas laikinas nuotekų tvarkymo būdas – buitinių nuotekų išleidimas į kvartalo biologinio valymo įrenginį.

Išvalytas (techninis) vanduo, pagal detaliojo plano sprendinius, vadovaujantis LR vandens įstatymu bus išleidžiamas į esamą kūdrą (Luknos g. 23, 25).

Vadovaujantis Nuotekų tvarkymo reglamento, patvirtinto LR aplinkos ministro 2007 m. spalio 8 d. įsakymu Nr. D1-236, iš biologinių valymo įrenginių išleidžiamų nuotekų užterštumas neturi viršyti leistinų normatyvinių reikalavimų nuotekoms, išleidžiamoms į aplinką: momentinė DLK (didžiausias išvalymo laipsnis) BDS5/BDS7 – 30/34 mg/lO₂, vidutinė metinė DLK (didžiausias išvalymo laipsnis) BDS5/BDS7 – 20/23 mg/lO₂; momentinė DLK (didžiausias išvalymo laipsnis) SM – 40 mg/lO₂, vidutinė metinė DLK (didžiausias išvalymo laipsnis) bendras fosforas – 2 mg/lO₂; vidutinė metinė DLK (didžiausias išvalymo laipsnis) bendras azotas – 20 mg/lO₂.

Energijos tiekimas numatomas į planuojamą teritoriją patenkančių esamų elektros tinklų apsaugos zonoje, vadovaujantis LR elektros energetikos įstatymu, Elektros linijų apsaugos

taisyklėmis bei kitais galiojančiais aktais. Į planuojamą teritoriją patenkantiems elektros skirstomiesiems tinklams išskiriamos žemės sklypų ir nustatomi servitutai. Servitutai nustatomi statomų, esamų ir perkeliamų elektros tinklų apsaugos sklypuose. Privačiojoje žemėje servitutai nustatomi administraciniu aktu.

Sklypų elektros tinklus numatoma prijungti prie esamų 0,4 kV kabelių linijų, kurioms numatyti servitutai ir esamos apsaugos sklypų. Taip pat planuojami papildomi 0,4 kV kabeliai, prie kurių bus prijungti likusių sklypų elektros tinklai.

Prijungiant konkrečius objektus prie elektros skirstomųjų tinklų, bus vadovaujamas konkrečiomis techninėmis sąlygomis.

V. VIETINIO KELIO TRASOS KEITIMAS NAGRINĖJAMOJE TERITORIJOJE

Teritorijoje esanti faktinė pravažiavimo vieta iš Luknos gatvės palei Meduvio ežerą į gretimus sklypus nesutampa su nustatytu servitutu. Koreguojamo detaliojo plano sprendiniai numato esamos servitutinio kelio atkarpos panaikinimą ir jos perkėlimą į faktinę pravažiavimo vietą. Įvažiavimo vieta į gretimus sklypus išlieka nepakitusi, tačiau tikslinama vietinio pravažiavimo jungtis su Luknos gatve bei koreguojama servituto koridoriaus vieta.

Pažymima, kad projekte papildomai užtikrinama, jog vietinio pravažiavimo kelio plotis būtų ne mažesnis kaip 3,5 m, taip atitinkant Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 148.6 punktą. Tokiu būdu sudaromos sąlygos užtikrintam privažiavimui prie gretimų sklypų ir gaisrinės technikos patekimo galimybėms.

Vienas iš teritorijų planavimo dokumento tikslų – susisiekimo komunikacijų (servitutinio kelio) pertvarkymas, todėl pateikti esamų servitutų tikslinimai yra aktualūs ir taikytini.

Naujoji vietinio kelio trasa yra labiau nutolusi nuo vandens telkinio (Meduvio ežero), todėl sumažina neigiamą poveikį aplinkai ir užtikrina efektyvesnę teritorijos naudojimą.

VI. ATSKIRAS KIEKVIENO SKLYPO APRAŠYMAS

Viename sklype (Nr. 11) paliekami anksčiau nustatyti du žemės naudojimo būdai. Šiame sklype pagrindinis (prioritetinis) naudojimo būdas – G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos), papildomas naudojimo būdas – R (Rekreacinės teritorijos).

Pagal Paviršinių vandens telkinių apsaugos sklypų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašą nuo vandens telkinio ribos (Georeferencinio pagrindo kadastrė (GRPK)) linijos nustatomos paviršinio vandens telkinio apsaugos sklypa – 200 m, o juosta – 10 m.

Pakrantės apsaugos juostos pagrindimas

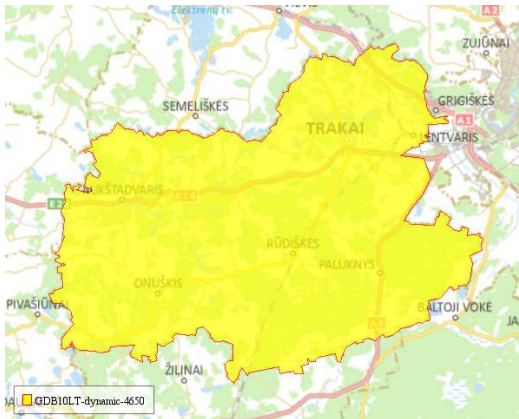
Pažymima, kad parengiant detaliojo plano sprendinius buvo įvertinti Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo reikalavimai. Minėtas Aprašas nustato, kad apsaugos zonos ir pakrančių apsaugos juostos ribos nustatomos nuo Georeferencinio pagrindo kadastre (GRPK) nustatytos paviršinio vandens telkinio ribos, kuri laikoma vandens paviršiaus riba su sausuma. Apsaugos juosta projektuojama kaip lygiagreti GRPK ribai linija, nutolusi į sausumos pusę nustatytu atstumu.

Vadovaujantis Aprašo 9.3 punktu, prie ežerų, kurių plotas yra nuo 10 iki 200 ha, nustatoma 10 m pločio pakrančių apsaugos juosta. Kadangi Meduvio ežeras pagal savo plotą patenka į šią kategoriją (≥ 10 ha ir ≤ 200 ha), jam nustatyta 10 m pločio apsaugos juosta.

GRPK duomenys apie Meduvio ežero ribas gauti iš geoportal.lt (užsakymo parametrai pridedami). Atsižvelgiant į šiuos duomenis, detaliojo plano sprendiniuose pažymėta 10 m pločio pakrantės apsaugos juosta. Ji atitinka galiojančius teisės aktus ir užtikrina aplinkosauginių reikalavimų laikymąsi.

Žemės sklypų, Trakų r. sav., Senujų Trakų sen., Senojo Tarpupio k., detaliojo plano, reg. Nr. T00089006 (toliau – Detalusis planas), koregavimas

GRPK duomenų rinkinio apimties schema:



GRPK duomenų rinkinio techniniai parametrai:

UŽSAKYMŲ DETALĖS

Užsakymo laikas:

2025-07-03 14:48

Užsakymo numeris:

GDB10LT-dynamic-4650

Būsena:

Jūs atsiųsiuntėte užsąkytą geoproduktą

UŽSAKOVAS

Užsakovas

Mindaugas Jamantas baltasfonas

GEOPRODUKTAS

Tipas:VD2 - vektoriniai duomenys, teikiami naudotojo pasirinktam plotui km² ir sluoksniais**Pavadinimas:**

GRPK – Georeferencinio pagrindo kadastro erdvinų duomenų rinkinys (dinaminis)

Kodas

GDB10LT-dynamic

GEOPRODUKTO GAMYBOS PARAMETRAI (SAVYBĖS)

Laisvai pasirenkami sluoksniai:

Administracinės ribos (RIBOS) (RIBOS)
Aeronavigacinės klijos (KLIUTYS) (KLIUTYS)
Bokštai (BOKSTAI) (BOKSTAI)
Dujotiekio linijos (DUJOS_L) (DUJOS_L)
Elektros stulpai (ELEKTR_T) (ELEKTR_T)
Elektros tinklo linijos (ELEKTR_L) (ELEKTR_L)
Geležinkeliai (GELEZINK) (GELEZINK)
Geodezinio pagrindo taškai (GEODEZ) (GEODEZ)
Keliai ir gatvės (KELIAI) (KELIAI)
Naftotiekio linijos (NAFTA_L) (NAFTA_L)
Naudmenos (PLOTAI) (PLOTAI)
Naudmenų ribos (PLOTAI_L) (PLOTAI_L)
Pastatai ir statiniai (PASTAT) (PASTAT)
Paveldo objektų taškai (PAVELDAS_T) (PAVELDAS_T)
Paveldo objektų teritorijos (PAVELDAS_P) (PAVELDAS_P)
Paviršiaus aukštis (AUKSTIS) (AUKSTIS)
Proskynos ir medžių juostos (MISKAS_L) (MISKAS_L)
Upės, kanalai ir grioviai (HIDRO_L) (HIDRO_L)
Vietovardžiai ir objektų ribos (VIETOV_P) (VIETOV_P)
Vietovardžiai ir objektų vieta (VIETOV_T) (VIETOV_T)
Žemėlapių skaldymo lapai (LAPAI) (LAPAI)

GEOPRODUKTO GAMYBOS PARAMETRAI (REZULTATŲ SAVYBĖS)

Formatas:

Autodesk AutoCAD DWG (R2010 | *.dwg)

Koordinatų sistema:

LKS-94 / Lithuania TM

NAUDOJIMOSI SUTARTIES (-ČIŲ) PARAMETRAI

Naudojimo tikslas:

LT/EN Bendrosios sąlygos

[Peržiūrėti naudojimosi sutartį](#)[Peržiūrėti užsąkytos teritorijos schemą](#)**Terminas:**

12 mėn.

Žemės sklypų ribų pertvarkymas:

Žemės sklypų plotai pertvarkomi vadovaujantis urbanistiniais ir geometriniais principais. Urbanistinėje struktūroje, koreguojant sklypų ribas siekiant suderinti jas su naujai formuojamomis susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros trasomis bei gretimų sklypų ribomis, pagal bendrą urbanistinę–geometrinį principą natūraliai kinta ir sklypų ribos bei jų plotai. Ribų koregavimas atliekamas užtikrinant logišką sklypų konfigūraciją, racionalų užstatymo galimybių išdėstymą ir atitikimą teritorijos planavimo dokumento tikslams.

Naujai formuojamų sklypų eksplikacija su pagrindiniais nustatomais reglamentais.

Sklypo Nr.	Naujai formuojamo sklypo plotas, ha Teritorijos naudojimo tipas (prioritetinis) ir naudojimo būdas	<i>Esamas sklypo plotas, ha Teritorijos naudojimo tipas</i>	Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas	Pastatų aukštingumas nuo žemės formuojamo paviršiaus, m Altitudė nuo žemės paviršius, m
13.	0,2501 (GV/G1)	<i>0,2506 (GV/G1)</i>	19	0,2	<8,5 (151,90)
12.	0,2501 (GV/G1)	<i>0,2867 (GV/G1;R)</i>	19	0,2	<8,5 (150,00)
11.	0,2874 (GV/G1;R)	<i>0,2578 (GV/G1;R)</i>	10	0,2	<8,5 (150,00)
10.	0,2614 (GV/G1)	<i>0,2539 (GV/G1)</i>	19	0,2	<8,5 (150,00)

Pastaba: Kadangi nuosavybės teisė į sklypus priklauso vienam savininkui, detaliojo plano sprendiniuose nežymiai koreguojami sklypų plotai tarpusavio atžvilgiu. Šie patikslinimai yra aktualūs siekiant įgyvendinti vientiso sklypų skaidymo principą. **Bendra sklypų plotų suma nesikeičia.**

Atskiras kiekvieno sklypo aprašymas:

Sklypas Nr. 13

Sklypas yra skirtas gyvenamojo namo statyboms.

Sklypui taikomos inžinerinių tinklų ir kelių specialiosios žemės naudojimo sąlygos;

Sklypui taikomos paviršinių vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos.

Naudojimo reglamentai:

Detaliajame plane paliekamas teritorijos naudojimo tipas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija – GV;

Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija – G1; Sklypo užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (s); Pastatų aukštų skaičius – 2.

Numatoma pirties užstatymo zona suformuota už paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos, laikantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 99 straipsnio nuostatų. Minėtas straipsnis nustato, kad už pakrantės apsaugos juostos ribos leidžiama statyti ne daugiau kaip vieną asmeninio naudojimo pirtį, kurios bendrasis plotas neviršija 25 m², aukštis – iki 4,5 m, o pastatas be rūšio.

Planuojamas statinys (pirtis) turi atitikti šiuos reikalavimus – jo bendrasis plotas ir aukštis negali viršyti teisės aktuose nustatytų parametrų, todėl užstatymo zonos dydis laikytinas pagrįstu. Pirtis projektuojama už pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos, todėl turi nepažeisti paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos režimo ir neprieštarauti galiojantiems teritorijų planavimo bei aplinkosaugos reikalavimams.

Servitutai:

13S1 Servitutas (216): Kelio servitutas- teisė statyti, naudoti pėsčiųjų taku, varyti galvijas. (tarnaujantysis daiktas);

13S2 Servitutas (214): Kelio servitutas- teisė statyti, važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantysis daiktas);

Šio servituto ribose naikinama esamo vietinio (servitutinio) kelio atkarpa, kuri perkeliama į sklypą Nr. 11.

Sklypui taikomi Gamtinio karkaso nuostatai: formuojamos gamtinio karkaso struktūros (besijungiančios želdinių grupės). Šios struktūros turi užimti 50 proc. planuojamos

teritorijos. Esamų teritorijų natūralumui palaikyti turi būti naudojamos tausojamosios, ekonomiškai ir ekologiškai pagrįstos priemonės.

Projektuojamos SŽNS sąlygos sklypuose:

13z1 SŽNS: Kelio apsaugos zona;

13z2 SŽNS: Eelktros tinklų apsaugos zona;

13z3 SŽNS: Paviršinių vandens telkinių apsaugos zona;

13z4 SŽNS: Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos zona;

Sklypui nustatomi papildomi reglamentai:

- (A) Planuojamoje teritorijoje statomam objektui reikalingos automobilių parkavimo vietos privalo būti įrengtos teritorijoje (sklypo ribose). Tikslios parkavimo ir įvažiavimų vietos nustatomos teritorijos suplanavimo projektuose;
- (B) Sklypuose formuojamos atskirųjų želdynų ūonos ir grupės kaip besijungiančios gamtinio karkaso struktūros. Šios struktūros turi užimti 50 proc. planuojamos teritorijos. Esamų teritorijų natūralumui palaikyti turi būti taikomos tausojamosios, ekonomiškai ir ekologiškai pagrįstos priemonės. Apželdinimo sprendiniai detaliuojami statybos projektų etapuose;
- (D) Visa sklypo teritorija patenka į gamtinio karkaso struktūras (besijungiančios želdinių grupės).

Sklypas Nr. 12

Sklypas yra skirtas gyvenamojo namo statyboms.

Sklypui taikomos inžinerinių tinklų ir kelių specialiosios žemės naudojimo sąlygos;

Sklypui taikomos paviršinių vandens telkinių apsaugos juostos ir lūnos.

Naudojimo reglamentai:

Detaliajame plane paliekamas teritorijos naudojimo tipas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija – GV;

Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija

– G1; Sklypo užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (s);

Gyvenamųjų pastatų aukštų skaičius – 2.

Numatoma pirties užstatymo zona suformuota už paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos, laikantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 99 straipsnio nuostatų. Minėtas straipsnis nustato, kad už pakrantės apsaugos juostos ribos leidžiama statyti ne daugiau kaip vieną asmeninio naudojimo pirtį, kurios bendrasis plotas neviršija 25 m², aukštis – iki 4,5 m, o pastatas be rūsių.

Planuojamas statinys (pirtis) turi atitikti šiuos reikalavimus – jo bendrasis plotas ir aukštis negali viršyti teisės aktuose nustatytų parametru, todėl užstatymo zonos dydis laikytinas pagrįstu. Pirtis projektuojama už pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos, todėl turi nepažeisti paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos režimo ir neprieštarauti galiojantiems teritorijų planavimo bei aplinkosaugos reikalavimams.

Servitutai:

12S1 Servitutas (216): Kelio servitutas- teisė statyti, naudoti pėsčiųjų taku, varyti galvijas. (tarnaujantysis daiktas);

12S2 Servitutas (222): Teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas);

12S3 Servitutas (214): Kelio servitutas- teisė statyti, važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantysis daiktas);

Sklype naikinama esamo vietinio (servitutinio) kelio atkarpa, kuri perkeliama į sklypą Nr. 11.

Sklypui taikomi Gamtinio karkaso nuostatai: formuojamos gamtinio karkaso struktūros (besijungiančios želdinių grupės). Šios struktūros turi užimti 50 proc. planuojamos teritorijos. Esamų teritorijų natūralumui palaikyti turi būti naudojamos tausojamosios, ekonomiškai ir ekologiškai pagrįstos priemonės.

Projektuojamos SŽNS sąlygos sklypuose:

- 12z1 SŽNS: Kelio apsaugos zona;*
- 12z2 SŽNS: Elektros tinklų apsaugos zona;*
- 12z3 SŽNS: Elektros tinklų apsaugos zona;*
- 12z4 SŽNS: Paviršinių vandens telkinių apsaugos zona;*
- 12z5 SŽNS: Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos zona;*

Sklypui nustatomi papildomi reglamentai:

- (A) Planuojamoje teritorijoje statomam objektui reikalingos automobilių parkavimo vietos privalo būti įrengtos teritorijoje (sklypo ribose). Tikslios parkavimo ir įvažiavimų vietos nustatomos teritorijos suplanavimo projektuose;
- (B) Sklypuose formuojamos atskirųjų želdynų ūonos ir grupės kaip besijungiančios gamtinio karkaso struktūros. Šios struktūros turi užimti 50 proc. planuojamos teritorijos. Esamų teritorijų natūralumui palaikyti turi būti taikomos tausojamosios, ekonomiškai ir ekologiškai pagrįstos priemonės. Apželdinimo sprendiniai detaliuojami statybos projektų etapuose;
- (D) Visa sklypo teritorija patenka į gamtinio karkaso struktūras (besijungiančios želdinių grupės).

Sklypas Nr. 11

Sklypas yra skirtas gyvenamojo namo statyboms ir rekreacijai.

Sklypui taikomos inžinerinių tinklų apsaugos juostos ir kelių specialiosios žemės naudojimo sąlygos;

Sklypui taikomos paviršinių vandens telkinių apsaugos juostos ir juostos.

Naudojimo reglamentai:

Detaliajame plane paliekamas teritorijos naudojimo tipas su dviem žemės (skirtingose sklypo dalyse) naudojimo būdais.

Pagrindinis (prioritetinis) žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija – GV, sudaro 51 proc. bendro sklypo ploto;

Kitas žemės naudojimo būdas: Rekreacinės teritorijos – R, sudaro 49 proc. bendro sklypo ploto;

Sklypo užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (lp);

Gyvenamojo pastato aukštų skaičius – 2.

Numatoma pirties užstatymo zona suformuota už paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos, laikantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 99 straipsnio nuostatų. Minėtas straipsnis nustato, kad už pakrantės apsaugos juostos ribos leidžiama statyti ne daugiau kaip vieną asmeninio naudojimo pirtį, kurios bendrasis plotas neviršija 25 m², aukštis – iki 4,5 m, o pastatas be rūšio.

Planuojamas statinys (pirtis) turi atitikti šiuos reikalavimus – jo bendrasis plotas ir aukštis negali viršyti teisės aktuose nustatytų parametrų, todėl užstatymo zonos dydis laikytinas pagrįstu. Pirtis projektuojama už pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos, todėl turi nepažeisti paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos režimo ir neprieštarauti galiojantiems teritorijų planavimo bei aplinkosaugos reikalavimams.

Servitutai:

11S1 Servitutas (216): Kelio servitutas- teisė statyti, naudoti pėsčiųjų taku, varyti galvijas. (tarnaujantysis daiktas);

11S2 Servitutas (222): Teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas);

11S3 Servitutas (214): Kelio servitutas- teisė statyti, važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantysis daiktas).

Sklype naikinama esamo vietinio (servitutinio) kelio atkarpa, kuri perkeliama į servitutą IIS3.

Sklypui taikomi Gamtinio karkaso nuostatai: formuojamos gamtinio karkaso struktūros (besijungiančios želdinių grupės). Šios struktūros turi užimti 50 proc. planuojamos teritorijos. Esamų teritorijų natūralumui palaikyti turi būti naudojamos tausojamosios, ekonomiškai ir ekologiškai pagrįstos priemonės.

Projektuojamos SŽNS sąlygos sklypuose:

I1z1 SŽNS: Kelio apsaugos zona;

I1z2 SŽNS: Eelktros tinklų apsaugos zona;

I1z3 SŽNS: Paviršinių vandens telkinių apsaugos zona;

I1z4 SŽNS: Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos zona;

Sklypui nustatomi papildomi reglamentai:

- (A) Planuojamoje teritorijoje statomam objektui reikalingos automobilių parkavimo vietos privalo būti įrengtos teritorijoje (sklypo ribose). Tikslios parkavimo ir įvažiavimų vietos nustatomos teritorijos suplanavimo projektuose;
- (B) Sklypuose formuojamos atskirųjų želdynų zonos ir grupės kaip besijungiančios gamtinio karkaso struktūros. Šios struktūros turi užimti 50 proc. planuojamos teritorijos. Esamų teritorijų natūralumui palaikyti turi būti taikomos tausojamosios, ekonomiškai ir ekologiškai pagrįstos priemonės. Apželdinimo sprendiniai detaliauojami statybos projektų etapuose;
- (D) Visa sklypo teritorija patenka į gamtinio karkaso struktūras (besijungiančios želdinių grupės).

Sklypas Nr. 10

Sklypas yra skirtas gyvenamojo namo statyboms.

Sklypui taikomos inžinerinių tinklų apsaugos zonos.

Naudojimo reglamentai:

Detaliajame plane paliekamas teritorijos naudojimo tipas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija – GV;

Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija – G1; Sklypo užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (lp);

Pastatų aukštų skaičius – 2.

Servitutai:

10S1 ir 10S2 Servitutas (222): Teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas);

Pažymima, kad sklype Nr. 10 suformuotas servitutas 10S2 yra skirtas bendrai kvartalo inžinerinei infrastruktūrai. Servituto poreikį lemia būtinybė užtikrinti išorinio gaisrinio gesinimo reikalavimų įgyvendinimą.

Vadovaujantis galiojančiais gaisrinės saugos reikalavimais, kvartale privaloma numatyti gaisriniam poreikiams reikalingą vandens šaltinį. Sprendiniuose servitutinėje teritorijos dalyje projektuojamas natūralus vandens telkinys (kūdra), skirtas išoriniam gaisriniam gesinimui. Greta vandens telkinio suformuojama nustatyto dydžio apsisukimo aikštelė, užtikrinanti priešgaisrinės technikos privažiavimą ir manevravimo galimybes.

Servituto dydis nustatytas taip, kad užtikrintų pakankamą teritoriją vandens telkinio įrengimui bei gaisrinės technikos privažiavimo, apsisukimo ir manevravimo poreikiams. Tokiu būdu servitutas yra būtinas inžinerinei infrastruktūrai bei saugos reikalavimams įgyvendinti, todėl jo nustatymas ir numatytas dydis laikytinas pagrįstu ir būtinu detaliojo plano sprendiniu.

Sklypui taikomi Gamtinio karkaso nuostatai: formuojamos gamtinio karkaso struktūros (besijungiančios želdinių grupės). Šios struktūros turi užimti 50 proc. planuojamos teritorijos. Esamų teritorijų natūralumui palaikyti turi būti naudojamos tausojamosios, ekonomiškai ir ekologiškai pagrįstos priemonės.

Projektuojamos SŽNS sąlygos sklypuose:

104z1 SŽNS: Kelio apsaugos zona;

10z2 SŽNS: Elektros tinklų apsaugos zona;

10z3 SŽNS: Paviršinių vandens telkinių apsaugos zona;

10z4 SŽNS: Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos zona;

Sklypui nustatomi papildomi reglamentai:

- (A) Planuojamoje teritorijoje statomam objektui reikalingos automobilių parkavimo vietos privalo būti įrengtos teritorijoje (sklypo ribose). Tikslios parkavimo ir įvažiavimų vietos nustatomos teritorijos suplanavimo projektuose;
- (B) Sklypuose formuojamos atskirųjų želdynų zonos ir grupės kaip besijungiančios gamtinio karkaso struktūros. Šios struktūros turi užimti 50 proc. planuojamos teritorijos. Esamų teritorijų natūralumui palaikyti turi būti taikomos tausojamosios, ekonomiškai ir ekologiškai pagrįstos priemonės. Apželdinimo sprendiniai detaliauojami statybos projektų etapuose;
- (C) Dėl bendros kvartalo inžinerinės infrastruktūros funkcionavimo sklype įriangiama kūdra (kūdros dalis). Sprendiniai** detaliauojami statybos .
- (D) Visa sklypo teritorija patenka į gamtinio karkaso struktūras (besijungiančios želdinių grupės).

**** Sprendiniai, kurie bus detalizuojami statybos projektų rengimo etapuose, apima:**

- **kūdros gylio parinkimą, užtikrinant tinkamą vandens kiekį gaisriniams poreikiams ir aplinkosaugos reikalavimams;**
- **šlaitų parametrus (nuolydį, tvirtinimo priemones), kad būtų užtikrintas saugumas, stabilumas ir patogus prieėjimas prie vandens;**
- **vandens paėmimo šulinių įrengimą, skirtą gaisrinei technikai vandeniui imti;**
- **privažiavimo kelių ir apsisukimo aikštelę, užtikrinančius saugų priešgaisrinės technikos patekimą ir manevravimą;**
- **apsauginio aptvaro įrengimą aplink kūdrą, siekiant užtikrinti gyventojų, ypač vaikų, saugumą bei sumažinti nelaimingų atsitikimų riziką.**

Šie sprendiniai numatyti planavimo etape, o tikslūs techniniai parametrai bus nustatyti ir detalizuoti statybos projektų rengimo metu. Tokiu būdu užtikrinama, kad infrastruktūra atitiks gaisrinės saugos, aplinkosaugos ir naudojimo patogumo reikalavimus.

Pastaba: Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštarauja ir 2021-04-08 įsigaliojusio Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimui T00086049.

Taip pat sprendinių įgyvendinimo poveikis esamoms ekosistemoms neturės neigiamo poveikio.

P. V./Architektas (A1221)

M. Jamantas