

**ŽEMĖS SKLYPO, KADASTRO NR. 7970/0003:98, TRAKŲ R. SAV., SENŪJŲ TRAKŲ
SEN., TURGAIČIŲ K., DETALIOJO PLANO, REG. NR. T00072222, KEITIMAS
SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

Teritorija yra suplanuota detaliuoju planu, patvirtintu Trakų rajono savivaldybės tarybos 2014-05-15 sprendimu Nr. S1-151. Detalusis planas registruotas teritorijų planavimo dokumentų registre (registro Nr. T000722222). Žemės sklypo (kad. Nr. 7970/0003:98), esančio Trakų r. sav., Senųjų Trakų sen., Turgaičių k., detaliojo plano sprendiniuose suplanuota dešimt kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypai, skirti vieno ar dviejų butų gyvenamųjų pastatų ir jų priklausinių statybai. Planuojamą teritoriją sudaro kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypai (kad. Nr. 7970/0003:1815, kad. Nr. 7970/0003:1814, kad. Nr. 7970/0003:1816, kad. Nr. 7970/0003:1129, kad. Nr. 7970/0003:1817, kad. Nr. 7970/0003:1130, kad. Nr. 7970/0003:1818, kad. Nr. 7970/0003:1819, kad. Nr. 7970/0003:1820 ir kad. Nr. 7970/0003:1821), esantys Trakų r. sav., Senųjų Trakų sen., Turgaičių k., Svajonių g. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 13. Dalis planuojamos teritorijos patenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Vadovaujantis Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais, rengiant Detaliojo plano keitimą, kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypai, planuojami ne mažesni kaip 0,1000 ha, numatant ne mažiau kaip 25 % priklausomųjų želdynų teritoriją. Į planuojamą teritoriją tiesioginis patekimas anksčiau suplanuotas patvirtintu Detaliuoju planu iš rajoninės reikšmės kelio Nr. 4712 pietinėje pusėje.

Vadovaujantis Trakų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. rugpjūčio 30 d. įsakymu Nr. P2E-907 patvirtinta Planavimo darbų programa detaliojo plano dokumentui keisti, numatoma Žemės sklypų (kad. Nr. 7970/0003:1815, kad. Nr. 7970/0003:1814, kad. Nr. 7970/0003:1816, kad. Nr. 7970/0003:1129, kad. Nr. 7970/0003:1817, kad. Nr. 7970/0003:1130, kad. Nr. 7970/0003:1818, kad. Nr. 7970/0003:1819, kad. Nr. 7970/0003:1820, kad. Nr. 7970/0003:1821), esančių Trakų r. sav., senųjų Trakų sen., Turgaičių k., Svajonių g. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 13, sujungimas, žemės naudojimo būdo keitimas, teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentų nustatymas.

Planuojant statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralūs apšvietimo reikalavimai.

Šalia planuojamos teritorijos nėra radiotechninių objektų.

Teritorijos planavimas. Privalomieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai

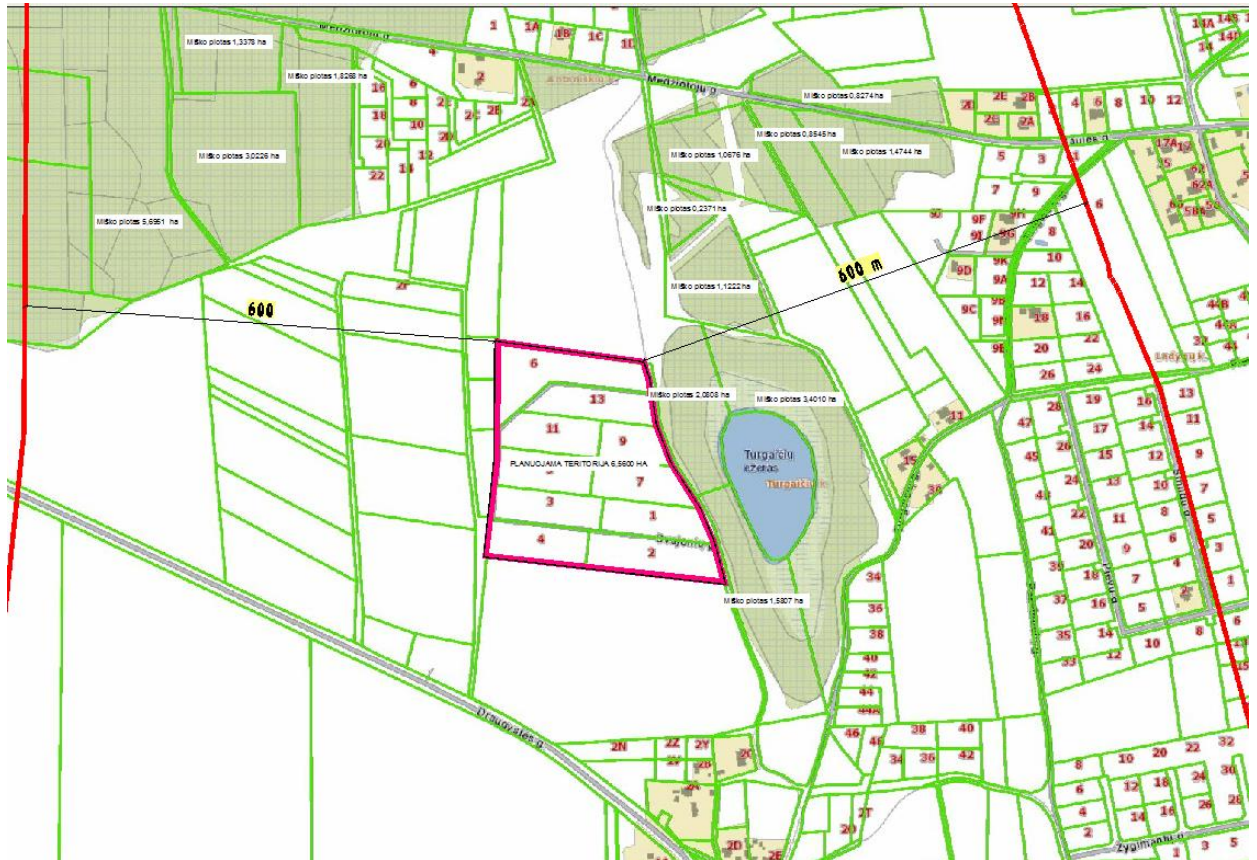
Detaliuoju planu suplanuoti kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypai sujungiami ir perdalijamas taip:

- Du kitos paskirties, atskirųjų želdynų teritorijos žemės sklypai Nr. 5, 35 (bendras plotas 5687 m²). Ši teritorija sudaro 9 % planuojamos teritorijos ploto. Vadovaujantis Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano reglamentų lentele, planuojant kompaktiškai užstatytas teritorijas atskirųjų želdynų plotas turi būti nemažesnis kaip 15% teritorijos ploto.

Žemės sklypo, kadastro Nr. 7970/0003:98, Trakų r. sav., Senųjų Trakų sen., Turgaičių k., detaliojo plano, reg. Nr. T00072222, keitimas

Konkretizuoti sprendiniai

Planuojamai teritorijai yra taikomas 41 tekstinis reglamentas, kuriame išdėstyta, kad <...> 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.



1 pav. 600 metrų atstumu esantys miškai.

Kadangi 600 m atstumu nuo planuojamos teritorijos miško plotai sudaro daugiau negu du kartus didesnę plotą nei planuojama teritorija, atskirųjų želdynų plotas planuojamas 6% mažesnio ploto.

- Trys kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypai Nr. 34 (plotas 1119 m²), Nr. 36 (plotas 6640 m²), Nr. 57 (plotas 1074 m²), skirti susisiekimo ir inžinerinių tinklų tiesimui.
- Du kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypai Nr. 7 (plotas 607 m²), Nr. 27 (plotas 753 m²), skirti vandenvietėms - planuojami kvartaliniai vandens gręžiniai.
- Vienas kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos žemės sklypas Nr. 6 (plotas 360 m²), skirtas elektros transformatorinės statybai.

- Keturiasdešimt devyni kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypai:

Mažiausias leistinas planuojamų sklypų dydis 0,1000 ha.

Užstatymo intensyvumas - $\leq 0,40$.

Užstatymo tankumas nustatytas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu (žiūrėti pagrindinio brėžinio teritorijos naudojimo reglamentų lentelę).

Pastatų aukštų skaičius - 1-2 aukštai;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m;

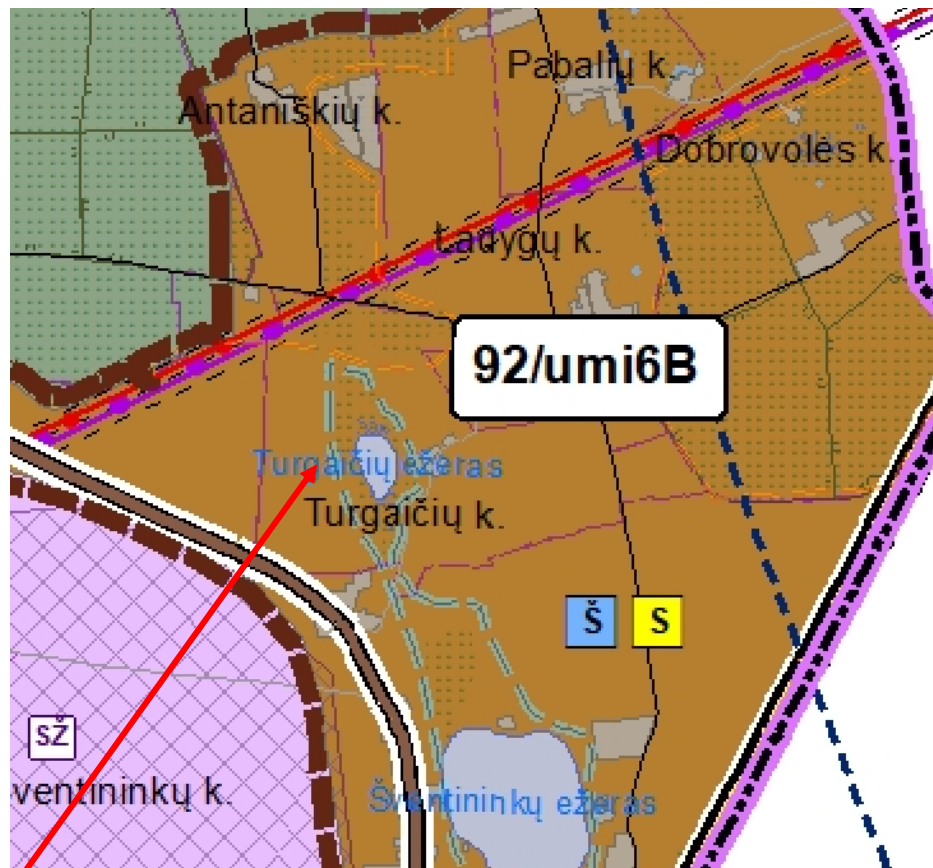
Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose priklausomųjų želdynų plotas ne mažesnis kaip 25 % sklypo ploto;

Nustatomas sodybinis užstatymo tipas. Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose gali būti statomas vienas vienbutis arba vienas dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais.

Suplanuotiems sklypams nustatomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros linijų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuliktasis skirsnis)
- Greta planuojamos teritorijos rytinėje pusėje yra Turgaičių tvenkinys. Pagal LR Aplinkos ministro 2001-11-07 įsakymu Nr. 540 "Dėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo" (toliau - Aprašas) patvirtinto aprašo 5.4 p., *kai su paviršiniu vandens telkiniu ribojasi pelkė, Apsaugos juosta nustatoma 5 metrų atstumu nuo pelkės išorinės ribos*. Pagal Aprašo 11 p., *Miško žemėje prie 10 km ir trumpesnių upių, ežerų ir tvenkinių, kurių plotas mažesnis kaip 50 ha, miestų ir miestelių teritorijose prie visų paviršinių vandens telkinių, taip pat rekultivuotų į vandens telkinius karjerų – Apsaugos zonų plotis lygus pagal šio Tvarkos aprašo II skyriaus nuostatas tokiems paviršiniams vandens telkiniams nustatomų Apsaugos juostų pločiui*. Atsižvelgiant į tai planuojamoje teritorijoje paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos apribojimas nėra nustatomas.

Pagal Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą planuojama teritorija patenka į planuojamą kompaktiško užstatymo gyvenamąją teritoriją. Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 99 str. 8 d., paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose dradžiama *statyti pastatus mažesniu kaip 50 metrų atstumu iki paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos, išskyrus atvejus, kai: b) statomi pastatai miestuose, miesteliuose ir kaimų kompaktiškai užstatytose teritorijose, sodybose, savivaldybių ar jų dalių bendruosiuose planuose numatytose urbanizuoti teritorijose kaime;*



FUNKCINĖS ZONOS

Urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų funkcinės zonos

- Planuojama kompaktiško užstatymo gyvenamoji zona
- Esama vientiso užstatymo gyvenamoji zona
- Planuojama vientiso užstatymo gyvenamoji zona
- Pramonės ir sandėliavimo zona

Neurbanizuotų ir neurbanizuojamų teritorijų funkcinės zonos

- Žemės ūkio teritorijų zona
- Miškų ir miškingų teritorijų zona
- Vandenių zona
- Konservacinės teritorijos zona

SUSISIEKIMO INFRASTRUKTŪRA

- Magistralinės reikšmės kelias
- Krašto reikšmės kelias
- Rajoninės reikšmės kelias
- Pagrindiniai inventorizuoti ir planuojami vietiniai keliai ir gatvės
- Kiti inventorizuoti vietiniai keliai ir gatvės
- Planuojamas aplinkkelis
- Valstybinės reikšmės magistralinė geležinkelio linija (IXB koridorius)
- Kiti geležinkeliai
- Aerodromas, aerodromo apsaugos zona
- Geležinkelio stotis
- Planuojamo aerodromo apsaugos zona

2 pav. Ištrauka iš Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano. Pagrindinis brėžinys.

Teritorijos naudojimo būdo turinys:

Sklypai Nr. 1-4, 8-26, 28-33, 37-56 **G1** - žemės sklypai, kuriuose yra numatomi statyti vieno ar dviejų butų gyvenamieji pastatai ir jų priklausiniai.

Numatomas statinių aukštis:

Sklypai Nr. 1-4, 6-24, 26-31, 35-53 - iki 2 aukštų (iki 10 metrų).

Sklypai Nr. 5, 35 **E** – atskirųjų želdynų žemės sklypai, kuriuose statyba nenumatoma.

Sklypai Nr. 34, 36, 57 **I2** – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypai - susisiekimo ir inžinerinių tinklų tiesimui.

Sklypai Nr. 7, 27 **I2** - skirti vandenvietėms - planuojami kvartaliniai vandens gręžiniai.

Pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimai

Pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai nurodyti pagrindiniame brėžinyje.

Detaliojo plano galiojimo riba pažymėta pagrindiniame brėžinyje.

Statinių statybos zona ir statybos riba planuojama ne mažesniu kaip 3 metrų atstumu iki planuojamo sklypo/servituto ribos.

Pagal 2007 m. gruodžio 21 d. Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymą Nr. D1-694 "Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo", želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto % turi sudaryti:

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose - ne mažiau kaip 25 % sklypo ploto, žemės sklypuose nepatenkančiuose į gamtinio karkaso teritoriją ir na mažiau kaip 35 % sklypo ploto žemės sklypuose, patenkančiuose į gamtinio karkaso teritoriją.

Kiti pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimai

Planuojamos teritorijos reljefas nelygus. Aukštis žemėja šiaurės rytinės pusės link. Aukščių skirtumas svyruoja nuo 157,00 iki 153,00 m.

Automobilių parkavimas yra numatomas kiekviename sklype. Jei bus statomas vienbutis gyvenamasis namas, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, pastatui kurio naudingas plotas neviršija 70 m² - 1 vieta. Pastatui, kurio naudingas plotas didesnis kaip 70 m², bet neviršija 140 m² - 2 vietos. Pastatui, kurio naudingas plotas didesnis kaip 140 m² - 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m² didesniai kaip 140 m² esančiam naudingajam plotui. Jei bus statomas dvibutis gyvenamasis namas pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 140 m² - 2 vietos. Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m² - 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m² didesniai kaip 140 m² esančiam naudingajam plotui.

Reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius tikslinamas techninio projekto rengimo etape pagal galiojančių teisės aktų nuostatas. Automobilių parkavimas planuojamas antžeminis. Sunkiojo transporto eismas planuojamoje teritorijoje nėra numatomas, išskyrus statybos laikotarpį, kaip aptarnaujančio transporto priemonės.

INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Vandentiekis ir nuotekų šalinimas

Planuojamoje ir aplinkinėje teritorijoje nėra nutiestų centralizuotų vandentiekio ir nuotekų sirinkimo inžinerinių tinklų.

Rengiant detaliojo plano keitimą, planuojami vietiniai inžineriniai tinklai. Kitos paskirties, atskirųjų želdynų teritorijos žemės sklypuose Nr. 5, Nr. 25 planuojami vandens gręžiniai, skirti tiekti vandenį kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypams.

Planuojamoje teritorijoje ir greta jos nėra įrengtų centralizuotų kanalizacijos tinklų, todėl vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr.D1-236 patvirtintų Nuotekų filtravimo sistemų įrengimo aplinkosaugos taisyklių 25 p., jeigu

Žemės sklypo, kadastro Nr. 7970/0003:98, Trakų r. sav., Senųjų Trakų sen., Turgaičių k., detaliojo plano, reg. Nr. T00072222, keitimas

Konkretizuoti sprendiniai

centralizuotosios nuotekų surinkimo sistemos įrengimas nėra pateisinamas ekonominiu požiūriu ir nuotekų surinkimo sistemos įrengimo poveikis taršos mažinimo ir prevencijos prasme nereikšmingas, gali būti taikomos atskirosios buitinių nuotekų tvarkymo sistemos, kurios užtikrintų lygiavertį centralizuotajai nuotekų surinkimo sistemai aplinkos apsaugos lygi.

Planuojama teritorija yra nutolusi nuo artimiausių veikiančių centralizuotų nuotekynės tinklų apie 5km. Planuojamiems sklypams numatomi vienuolika buitinių nuotekų valymo įrenginių (po vieną trims sklypams-keturiems, įrengiat planuojamuose sklypuose Nr. 2, Nr. 3, Nr. 9, Nr. 10, Nr. 13, Nr. 14, Nr. 17, Nr. 17, Nr. 22, Nr. 23, Nr. 25, Nr. 29, Nr. 30, Nr. 37, Nr. 39, Nr. 42, Nr. 43, Nr. 45, Nr. 48, Nr. 49, Nr. 52, Nr. 53, Nr. 54 bei sklypuose Nr. 32 ir Nr. 33 planuojami individualūs nuotekų valymo įrenginiai, kuriuose išvalytos nuotėkos bus kaupiamos sandariuose nuotekų kaupimo rezervuaruose įrengtuose prie valymo įrenginių ir periodiškai vežamos į valymo įrenginius, pagal sudarytas sutartis su komunalinių paslaugų įmone. Planuojamiems vietiniams inžineriniams tinklams planuojami inžinerinių tinklų servitutai.

Remiantis LR Aplinkos ministro 2006-09-11 įsakymo Nr.D1-412 „Dėl nuotekų valymo įrenginių taikymo reglamento patvirtinimo“ nuostatomis, projektuojant buitinių nuotekų valymo įrenginius, turi būti užtikrinamas faktinę/prognozinę situaciją atitinkantis nuotekų valymo įrenginio projektinis našumas, bet vienbučiam namui ne mažesnis kaip 0,8 m³/d paros nuotekų debitas. Todėl rekomenduojami valymo įrenginių našumai > 2,4 m³/d, o išvalytų nuotekų kaupimo rezervuarų talpų tūris techninio projekto stadijoje parenkamas toks, kad užtikrintų patogų eksploatavimą, t. y. periodiškas išvalytų nuotekų išvežamos į valymo įrenginius, būtų nedažnesnis kaip kartą per savaitę. Konkretus buitinių nuotekų valymo tipas, modelis ir kiti parametrai (anaerobinis ar aerobinis), bei konkrečios jų vietos turi būti tikslinamos techninio projekto stadijoje.

Vietiniai inžineriniai tinklai gali būti įrengiami tik laikinam naudojimui. Šalia planuojamos teritorijos nutiesus ir įrengus centralizuotus inžinerinius tinklus (vandens tiekimo, nuotekų šalinimo), vietinius inžinerinius tinklus būtina prie jų prijungti. Detaliojo plano sprendiniuose numatytas buitinių nuotekų surinkimo būdas. Infiltravimo būdas gali būti parinktas techninio projekto rengimo metu atlikus gruntinius tyrimus.

Elektros energijos tiekimas

Elektros tiekimui planuojama transformatorinė kitos paskirties, atskirųjų želdynų teritorijos žemės sklype Nr. 6. Dalį planuojamos teritorijos šiaurės vakarinėje pusėje kerta 10 kV elektros oro linija. Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu elektros oro linijai yra nustatyta elektros tinklų apsaugos zona (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Elektros energijos tiekimas bus sprendžiamas rengiant pastatų techninius projektus. Suplanuoti inžinerinių komunikacijų koridoriai yra pakankami naujai formuojamiems sklypams.

Planuojamoje teritorijoje esančių elektros tinklų naudojimui užtikrinti suplanuoti servitutai šių tinklų apsaugos zonų ribose.

Techninio projekto ruošimui gauti prisijungimo sąlygas.

Techninį projektą derinti papildomai su visomis suinteresuotomis organizacijomis.

Lietaus nuvedimas

Planuojant lietaus nuotekų surinkimą vadovautis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. D1-193 „Dėl Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ ir Nuotekų tvarkymo reglamento, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. D1-236 „Dėl Nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“, bei reikalavimais.

Paviršinės nuotekos turi būti surenkamos, valomos, apskaitomos ir vykdoma jų užterštumo kontrolė atskirai nuo buitinių, komunalinių ir gamybinių nuotekų.

Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, pirmiausia turi būti išnagrinėjamos šių techninių sprendimų taikymo galimybės:

- sumažinančių paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (turi būti įrengiama kiek galima mažiau nelaidžių paviršių (išskyrus galimai teršiamas teritorijas), įrengiami švirių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginiai, planuojamos kiek galima mažesnės galimai teršiamos teritorijos ir pan.);
- sumažinančių kiekį centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų (pvz., numatomas paviršinių nuotekų panaudojimas gamybos, žaliųjų plotų laistymo, gaisrų gesinimo reikmėms, įrengiamos filtravimo juostos, sugėrimo takai, sulaikymo ir (ar) išlaikymo tvenkiniai ir pan.);

Nuo būsimų pastatų stogų ir kietų dangų susidarantis paviršinių nuotekų kiekis bus tikslinamas ir nustatomas statinių techninio projekto rengimo etape ir parenkamas paviršinių nuotekų tvarkymo būdas.

Sklypuose, skirtuose gyvenamųjų pastatų statybai, privaloma 25% žaliojo ploto, todėl dalis nuo stogų surenkamo lietaus vandens bus nuleidžiama ant žalios vejų ir infiltruosis į gruntus, gali būti naudojama žaliųjų plotų laistymui, kaupiamas vanduo vandens rezervuaruose lauko gaisrų gesinimui. Nuo būsimų pastatų stogų ir kietų dangų susidarantis lietaus vandens kiekis nustatomas statinių techninio projekto etape ir parenkamas lietaus nuotekų tvarkymo būdas. Susidariusių paviršinių nuotekų nuo planuojamo sklypo nuvedimas bus sprendžiamas rengiant pastatų techninius projektus.

Šilumos tiekimas

Planuojamoje teritorijoje nėra centralizuoto šilumos tiekimo. Kiekvienas naujas vartotojas planuojamoje teritorijoje šildymu rūpinsis individualiai. Galimi šildymo būdai yra dujinis šildymas, vartojant geoterminį šildymą, atsinaujinančius energijos šaltinius.

Visi detaliojo plano inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio projekto stadijoje, pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

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 gerbuvį) būtų sukurta harmoninga gamtinė ir kultūrinė aplinka (teritorija), turinti visas savybes ir sąlygas sukurti visavertį fizinį bei dvasinį poilsį, gausiai apželdinta ir sutvarkyta.

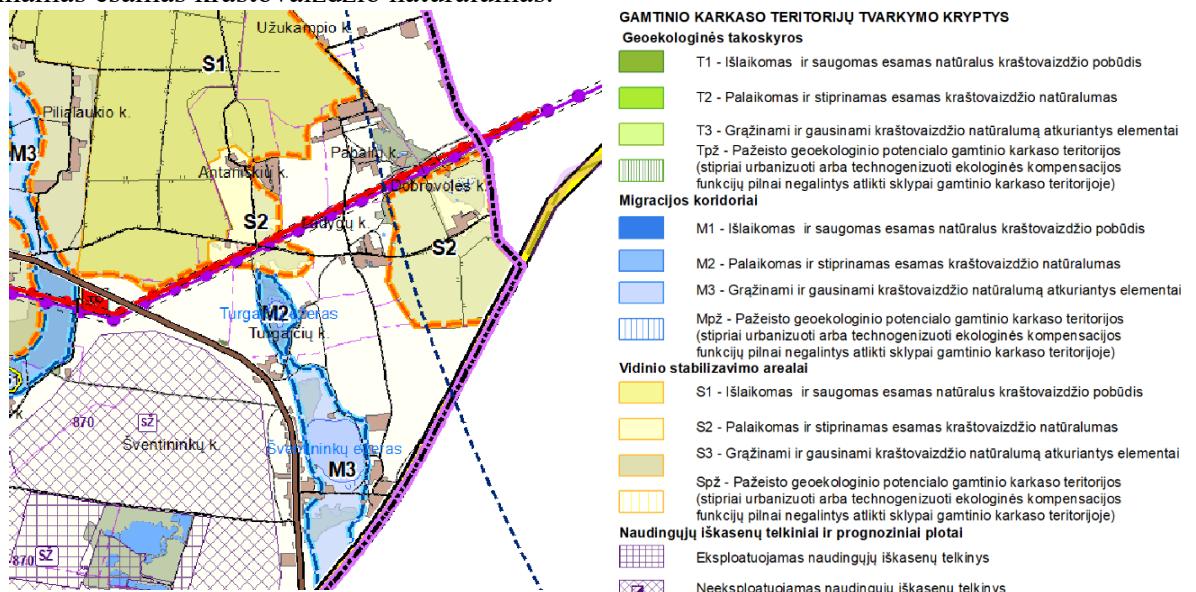
Įgyvendinus planuojamos teritorijos sprendinius kraštovaizdžio kokybė pagerėtų.

Aplinkos kokybei rengiamas detalusis planas neigiamos įtakos neturės.

Aplinkosauginių reikalavimų vertinimas

Vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių vertinimo tvarkos aprašo, patvirtinto LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimu Nr. 967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nuostatomis, detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūra nebus atliekama.

Dalis planuojamos teritorijos patenka į gamtinio karkaso teritoriją - M2 palaikomas ir stiprinamas esamas kraštovaizdžio natūralumas.



3 pav. Ištrauka iš Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano. Gamtinis karkasas.

Pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ patvirtintų Gamtinio karkaso nuostatų (toliau – Nuostatai) 10 p. <...> keičiant žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitą (formuojant gyvenamąsias, pramonės ir sandėliavimo, komercinės paskirties objektų, rekreacines teritorijas), įvertinant Nuostatų 19.2, 21, 22 punktų reikalavimus, formuojamos besijungiančios, 50 procentų planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros, kurias gali sudaryti priklausomieji želdynai, vandens telkiniai ir jų dalys, miškų ūkio paskirties žemės sklypai (žemės ūkio paskirties sklype buvusios miško naudmenos), kitos paskirties žemės sklypuose esantys atskirieji (rekreaciniai, apsauginiai, ekologiniai) želdynai.

Pagal Nuostatų 11 p., Gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto, išskyrus miestų, miestelių kompleksiniuose ir (ar) specialiuosiuose teritorijų planavimo dokumentuose numatytas visuomeninės paskirties teritorijas, kuriose, įvertinus teritorinę erdvinę kraštovaizdžio struktūrą ir geoekologinį potencialą, užstatymo tankis pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose gali būti padidintas iki 50 procentų sklypo ploto. Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais atskirųjų ir priklausomųjų želdynų normos didinamos ne mažiau kaip 10 procentinių punktų.

Gamtinio karkaso nuostatai nepažeidžiami.

Numatant sklypams vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų (G1) teritorijos naudojimo būdą, taikomi LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymo Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės

paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nustatyti priklausomųjų želdynų plotų reikalavimai. Priklausomųjų želdynų plotai sudarytų ne mažiau kaip 25 %, suformuotuose žemės sklypuose, nepatenkančiuose į gamtinio karkaso teritoriją ir ne mažiau kaip 35 % suformuotuose žemės sklypuose, patenkančiuose į gamtinio karkaso teritoriją.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimo „Dėl kriterijų pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugomiems, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ Nr. 206 nuostatomis, žemės sklype esantys medžiai ir krūmai, kurie atitinka saugotinių medžių ir krūmų kriterijus, turi būti išsaugomi.

Greta planuojamos teritorijos yra Turgaičių tvenkinys. Pagal LR Aplinkos ministro 2001-11-07 įsakymu Nr. 540 "Dėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo" (toliau - Aprašas) patvirtinto aprašo 5.4 p., *kai su paviršiniu vandens telkiniu ribojasi pelkė, Apsaugos juosta nustatoma 5 metrų atstumu nuo pelkės išorinės ribos*. Pagal Aprašo 11 p., *Miško žemėje prie 10 km ir trumpesnių upių, ežerų ir tvenkinių, kurių plotas mažesnis kaip 50 ha, miestų ir miestelių teritorijose prie visų paviršinių vandens telkinių, taip pat rekultivuotų į vandens telkinius karjerų – Apsaugos zonų plotis lygus pagal šio Tvarkos aprašo II skyriaus nuostatas tokiems paviršiniams vandens telkiniams nustatomų Apsaugos juostų pločiui*.

Atsižvelgiant į tai planuojamoje teritorijoje paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos apribojimas nėra nustatomas.

Atliekų tvarkymo sprendiniai pateikti pagrindiniame brėžinyje.

Kietųjų naudingųjų iškasenų ir potencialių taršos židinių telkinių teritorijoje nėra.

Vandens tiekimas ir buitinių nuotekų nuleidimas planuojamas įrengiant laikinus vietinius inžinerinius tinklus: vandens gręžinius, buitinių nuotekų valymo įrenginius.

Higieninių reikalavimų vertinimas

Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla, kuri nepatenka į ūkinės komercinės veiklos rūšių, kurioms įrengiamos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus bei nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai, vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo IV skyriaus pirmo skirsnio nuostatomis.

Planuojamoje teritorijoje taršą skleidžiančių objektų nenumatoma. Šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką sveikatai, nėra.

Detaliojo plano stadijoje konkretūs pastatų gabaritai ir jų vidinių patalpų išplanavimai nesprenžiami. Rengiant techninius projektus būtina tiksliai įvertinti normatyvinę projektuojamų pastatų insoliaciją, bei užtikrinti patalpų natūralaus apšvietimo reikalavimus. Tikslūs naujų tūrių parametrai, konfiguracija ir statybos vieta numatomi techninio projekto metu, vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priedo reikalavimais, 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“.

Gretimų pastatų insoliacijai planuojamas užstatymas neigiamos įtakos neturės. 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.

Planuojamoje ir aplinkinėje teritorijoje nėra nutiestų centralizuotų vandentiekio ir nuotekų surinkimo inžinerinių tinklų.

Rengiant detaliojo plano keitimą, planuojami vietiniai inžineriniai tinklai. Kitos paskirties, atskirųjų želdynų teritorijos žemės sklypuose Nr. 5, Nr. 25 planuojami vandens gręžiniai, skirti tiekti vandenį kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypams.

Planuojamoje teritorijoje ir greta jos nėra įrengtų centralizuotų kanalizacijos tinklų, todėl vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr.D1-236 patvirtintų Nuotekų filtravimo sistemų įrengimo aplinkosaugos taisyklių 25 p., jeigu centralizuotosios nuotekų surinkimo sistemos įrengimas nėra pateisinamas ekonominiu požiūriu ir nuotekų surinkimo sistemos įrengimo poveikis taršos mažinimo ir prevencijos prasme nereikšmingas, gali būti taikomos atskirosios buitinių nuotekų tvarkymo sistemos, kurios užtikrintų lygiavertį centralizuotajai nuotekų surinkimo sistemai aplinkos apsaugos lygį.

Planuojama teritorija yra nutolusi nuo artimiausių veikiančių centralizuotų nuotekynės tinklų apie 5km. Planuojamiems sklypams numatomi vienuolika buitinių nuotekų valymo įrenginių (po vieną trims sklypams-keturiems, įrengiat planuojamuose sklypuose Nr. 2, Nr. 3, Nr. 9, Nr. 10, Nr. 13, Nr. 14, Nr. 17, Nr. 17, Nr. 22, Nr. 23, Nr. 25, Nr. 29, Nr. 30, Nr. 37, Nr. 39, Nr. 42, Nr. 43, Nr. 45, Nr. 48, Nr. 49, Nr. 52, Nr. 53, Nr. 54 bei sklypuose Nr. 32 ir Nr. 33 planuojami individualūs nuotekų valymo įrenginiai, kuriuose išvalytos nuotėkos bus kaupiamos sandariuose nuotekų kaupimo rezervuaruose įrengtuose prie valymo įrenginių ir periodiškai vežamos į valymo įrenginius, pagal sudarytas sutartis su komunalinių paslaugų įmone. Planuojamiems vietiniams inžineriniams tinklams planuojami inžinerinių tinklų servitutai.

Atliekų tvarkymo sprendiniai pateikti pagrindiniame brėžinyje. Rengiant techninį projektą būtina užtikrinti buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą sklype, vadovaujantis Atliekų tvarkymo įstatymu bei Trakų rajono atliekų tvarkymo taisyklėmis. 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.

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. Skaičiuojant planuojamos ūkinės veiklos sukeliama triukšmą, vertinamas tik dienos triukšmo lygis, kadangi planuojamos veiklos triukšmo šaltiniai veiks tik šiuo paros metu.

Vertinant autotransporto sukeliama triukšmą viešo naudojimo gatvėse, taikomas higienos normos HN 33:2011 1-os lentelės 3-ias punktas, o planuojamos ūkinės veiklos sukeliama triukšmą - HN 33:2011 1-os lentelės 4-as punktas.

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 sukeliama triukšmą	diena vakaras naktis	55 50 45	60 55 50

HN 33:2011, 1 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje

Reglamentuojami atstumai nuo antžeminių automobilių stovėjimo vietų iki aplinkinių esamų ir planuojamų visuomeninės ir gyvenamosios paskirties pastatų išlaikomi pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 p. 32¹ lentelę.

32¹ lentelė. Atstumai nuo požeminių, požeminių-antžeminių garažų, atvirų mašinų aikštelių ir techninio aptarnavimo stočių

Eil. Nr.	Pastatų ar patalpų, iki kurių nustatomi atstumai, naudojimo paskirtis	Atstumai (metrais)											
		nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų ir garažų, kai automobilių skaičius*						nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių skaičius**					
		5-10	11-20	21-50	51-100	101-300	daugiau kaip 300	5-10	11-20	21-50	51-100	101-300	daugiau kaip 300
1.	Gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai	5	7	10	15	x	x	5	7	10	20	35	50
2.	Mokslų paskirties (bendrojo lavinimo, profesinės ir aukštosios mokyklos, neformaliojo švietimo, vaikų darželiai, lopšeliai)	5	7	10	15	20	30	5	7	10	20	35	x
3.	Ligoninės su stacionariais, sanatorijos, reabilitacijos centrai, medicininės priežiūros įstaigų slaugos namai	5	7	10	15	20	30	5	7	10	x	x	x

Situacija konkretizuojama ir saugūs atstumai nustatomi techninio projekto etape.

Šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką žmonių sveikatai, nėra.

Priešgaisriniai reikalavimai

Rengiant teritorijų planavimo dokumentus 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).

Vienu metu kilusiam vienam gaisrui gesinti priimamas vandens kiekis 10 l/s. Numatomas gatvių/kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas. Teritorijose, kuriose numatomas vienbučių ir/ar dvibučių gyvenamųjų pastatų užstatymas yra

Žemės sklypo, kadastro Nr. 7970/0003:98, Trakų r. sav., Senųjų Trakų sen., Turgaičių k., detaliojo plano, reg. Nr. T00072222, keitimas

Konkretizuoti sprendiniai

planuojamas gaisrinių automobilių privažiavimas iš rajoninės reikšmės kelio Nr. 4712 pietinėje pusėje per valstybinės žemės tarpą vakarinėje planuojamos teritorijos pusėje. Važiuojamosios dalies plotis 5,5 m. Aklakelių pabaigoje yra planuojamos automobilių apsisukimo aikštelės 12m x 12m. Užtikrinamas patogus gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimas prie kiekvieno statinio planuojamoje teritorijoje.

Gyvenamosiose vietovėse, kuriose yra iki 5 tūkst. gyventojų, taip pat sodininkų bendrijose, kai pastatų išorės gaisrui gesinti vandens poreikis neviršija 10 l/s, gaisrams gesinti, 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 rezervuaro arba natūralaus ir (ar) dirbtinio vandens telkinio iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško gali būti ne didesnis kaip 1000 m.

Planuojamoje teritorijoje, kitos paskirties, atskirųjų želdynų teritorijos žemės sklype Nr. 5 planuojami gaisriniai rezervuarai: du vienetai 8m ilgio, 4m pločio, gylis apie 4m, bendra talpa apie 254m³. Rezervuarų dydį ir reikalingą talpą būtina tikslinti techninio projekto metu. Vandens paėmimo vieta yra greta sklypo Nr. 5, kur planuojama gaisrinių automobilių apsisukimo aikštelė. Gaisrinių automobilių apsisukimui planuojama kietos dangos aikštelė 12m x 12m. Nuo vandens paėmimo vietos planuojama apsaugos zona 10 metrų numatant pastatų atsparumo ugniai I laipsnį.

Rengiant pastatų ir kitų statinių techninius projektus turi būti užtikrinamas reikalingas vandens kiekis lauko gaisrų gesinimui, vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66 „Dėl normatyvinių statinio saugos dokumentų patvirtinimo“.

Rengiant statinių techninius projektus atstumai nuo vandens paėmimo vietos iki projektuojamų pastatų turi būti nustatomi vadovaujantis "Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis", atsižvelgiant į pastatų atsparumo ugniai laipsnius.

Rengiant pastato ir kitų statinių techninius projektus, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai (atstumai tarp projektuojamų pastatų ir esamų pastatų) turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. Techninio projekto stadijoje, projektuojant statinius – pastatus, būtina vadovautis "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai", XIII sk.:

Mažiausi leidžiami priešgaisriniai atstumai tarp statinių

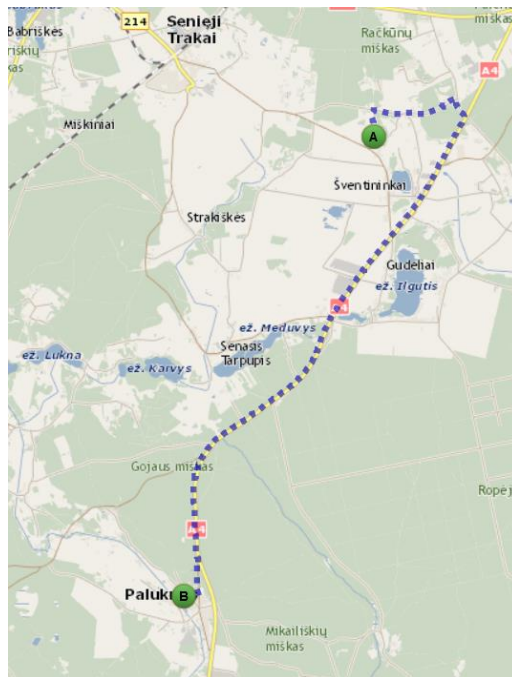
STATINIO UGNIAI ATSPARUMO LAIPSNIS	Atstumas, m, iki statinio, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra		
	I	II	III
	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Šiuo metu detaliojo plano brėžinyje atstumas tarp planuojamų užstatymo zonų – 6m, kas

atitinka statinius I ugniai atsparumo laipsnį. Norint statyti statinius, pasirinkus ugniai atsparumo laipsnį, būtina išlaikyti mažiausius leidžiamus priešgaisrinius atstumus tarp statinių (projektuojamų ir esamų).

Gaisro plitimas į gretimus statinius (esamus ir projektuojamus) turi būti ribojamas išlaikant norminius atstumus tarp pastatų. Statant (projektuojant) statinius 3 m atstumu nuo sklypo ribos leidžiama pasirinkti I atsparumo ugniai laipsnį. Jei priešgaisrinis atstumas tarp planuojamų pastatų bus mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas turi būti ribojamas priešgaisrinėmis sienomis (ekranais), kurios atskiria gretimus pastatus, ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį pastatą.

Esami priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padaliniai dislokuoti arčiausiai nagrinėjamos teritorijos – Paluknio ugniagesių komanda, Kranto g. 4, Paluknys (atstumas iki planuojamos teritorijos apie 16 km).



4 pav. Ištrauka iš www.maps.lt.

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).

Kaliais privažiuoti gaisrinei mašinai turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, XV sk. "Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai" 148.6 p.)

Susisiekimo sistema

Privažiavimo kelio plotis parinktas pagal funkcinę jo paskirtį bei prognozuojamą apkrovimą, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai".

Į planuojamą teritoriją yra anksčiau detaliuoju planu suplanuotas įvažiavimas iš rajoninės

Žemės sklypo, kadastro Nr. 7970/0003:98, Trakų r. sav., Senųjų Trakų sen., Turgaičių k., detaliojo plano, reg. Nr. T00072222, keitimas

Konkretizuoti sprendiniai

reikšmės kelio Nr. 4712 pietinėje pusėje per valstybinės žemės tarpą, esantį rytinėje planuojamos teritorijos pusėje.

Rytinėje pusėje (palei kelią) suplanuotas atskiras kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypas Nr. 57.

Vidinės planuojamos teritorijos gatvės 8 metrų pločio planuojamos atskiru kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypu. Aklakeliuose yra planuojamos automobilių apsisukimo aikštelės 12m x 12m.

Automobilių parkavimas yra numatomas kiekviename sklype. Jei bus statomas vienbutis gyvenamasis namas, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, pastatui kurio naudingas plotas neviršija 70 m² - 1 vieta. Pastatui, kurio naudingas plotas didesnis kaip 70 m², bet neviršija 140 m² - 2 vietos. Pastatui, kurio naudingas plotas didesnis kaip 140 m² - 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m² didesniai kaip 140 m² esančiam naudingajam plotui. Jei bus statomas dvibutis gyvenamasis namas pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 140 m² - 2 vietos. Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m² - 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m² didesniai kaip 140 m² esančiam naudingajam plotui. Reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius tikslinamas techninio projekto rengimo etape.

PV Asta Kariniauskienė