

OBJEKTAS/ DOKUMENTO PAVADINIMAS:	ŽEMĖS SKLYPO (kad. Nr. 7984/0003:394), TRAKŲ R. SAV., TRAKŲ SEN., SKYNIMŲ K., DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS (aprūpinimo inžineriniais tinklais būdo sklype Nr. „6“, dabartinis adresas Trakų r. sav., Trakų sen., Skynimų k., Miško g. 4 (kad. Nr. 7984/0003:533); reg. Nr. T00077637))
PLANAVIMO RŪŠIS IR LYGMUO:	Vietovės lygmens detaliojo plano koregavimas
PLANAVIMO ORGANIZATORIUS:	Trakų rajono savivaldybės administracija
PLANAVIMO INICIATORIAI:	Fiziniai asmenys
RENGIMO ETAPAS:	Rengimo etapas SPRENDINIAI
PLANO RENGĖJAS:	Individuali architekto Gintaro Gaidjurgio veikla (veikiantis pagal nuolatinio Lietuvos gyventojo individualios veiklos vykdymo pažymą Nr. 510986)

TPD PV: Gintaras Gaidjurgis
(kvalifikacijos at. Nr. A1466)

TURINYS

1.	ĮVADAS	3-4 psl.
2.	ESAMA PADĖTIS	5-6 psl.
3.	SPRENDINIAI	7-9 psl.

IVADAS

Žemės sklypo (kad. Nr. 7984/0003:394), Trakų r. sav., Trakų sen., Skynimų k., detaliojo plano koregavimo projektas rengiamas vadovaujantis:

- Teritorijų planavimo įstatymu (2014 m. sausio 2 d., įsakymu Nr. D1-7; 28 str. 9 p. nustatyta tvarka);
- LR statybos šstatymas (Žin., 1996, Nr. 32-788, 2001, Nr. 101-3597; Žin., 2010 Nr. 84-4401);
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės (2014, sausio 2 d., įsakymu Nr. D1-8).

Planuojama teritorija:	<i>teritorija, esanti Trakų r. sav., Trakų sen., Skynimų k., Miško g. 4 (sklypo kad. Nr. 7984/0003:533, ribose)</i>
Planuojamos teritorijos plotas:	<i>Apie 0,2463 ha.</i>
Planavimo tikslai:	<u>KOREGUOJAMI DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI:</u> Pakeisti/pakoreguoti detaliojame plane „Žemės sklypo (kad. Nr. 7984/0003:394), Trakų r. sav., Trakų sen., Skynimų k., detalusis planas“ aprūpinimo inžineriniais tinklais būdą sklype Nr. „6“, dabartinis adresas Trakų r. sav., Trakų sen., Skynimų k., Miško g. 4 (sklypo kad. Nr. 7984/0003:533). DP patvirtinimo/registracijos Nr. T00077637. Patvirtintas detalusis planas (toliau - DP) koreguojamas LR teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 p. nustatyta tvarka. <u>KOREKCIJOS PAGRINDAS:</u> DP, kurio sprendiniai koreguojami šiuo projektu, kvartalui yra suprojektuoti bendri centralizuoti vandentiekio tinklai visam kvartalui. Tačiau jie yra neįrengti, ir kvartale statomi gyv. namai sprendžiasi individualiai.
Teritorijų planavimo dokumento (toliau – TPD) sprendinių svarstymo ir derinimo stadija/tvarka:	Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje ir Taisyklių 318.3 papunktyje nurodyti detaliojo plano sprendiniai Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9, 10 dalyse ir Taisyklių 320 punkte nustatytais sąlygomis gali būti keičiami savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, prieš tai šio plano koregavimui turi raštu pritarti visi žemės sklypo (sklypų), kuriame keičiami nustatyti sprendiniai, valdytojai, naudotojai ir Teritorijų planavimo komisija. Informacija visuomenei apie šiame papunktyje nurodytą detaliojo plano koregavimą skelbiama Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta supaprastinta teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka, koreguotas detalusis planas registruojamas Teritorijų planavimo įstatyme nustatyta tvarka.

	DP viešinimo procedūros vykdomos supaprastinta tvarka.
Planavimo organizatorius:	Trakų rajono savivaldybės administracija, Vytauto g. 33, Trakai, tel.: +370 528 58300.
Plano rengėjas:	Individuali architekto Gintaro Gaidjurgio veikla, J. Šimkevičiaus g. 10, Vilnius, tel.: +370 672 50145, el.p.: g.gaidjurgis@gmail.com
Projekto vadovas:	<i>architektas Gintaras Gaidjurgis, kvalifikacijos atestatas Nr. A1466.</i>

ESAMA PADĖTIS

Į planuojamą/koreguojamą teritoriją patenka:

- 1-as Kitos paskirties; vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės sklypas.

Nagrinėjamas žemės sklypas yra valdomi privačios teisės forma.

Bendras nagrinėjamos teritorijos plotas apie 0,25 ha.



Sklypo vietos žemėlapis su gretimybėmis

Šiaurine sklypo kraštine, nagrinėjamas žemės sklypas ribojasi privačios nuosavybės valdomų žemės ūkio paskirties žemės sklypu. Likusios gretimos teritorijos išvystytos. Miško g. 2, 6, 8, 10 ir 12 žemės sklypų paskirtys identiškos nagrinėjamam žemės sklypui – kita, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Pagrindiniai bendrojo, detaliojo planavimo reikalavimai

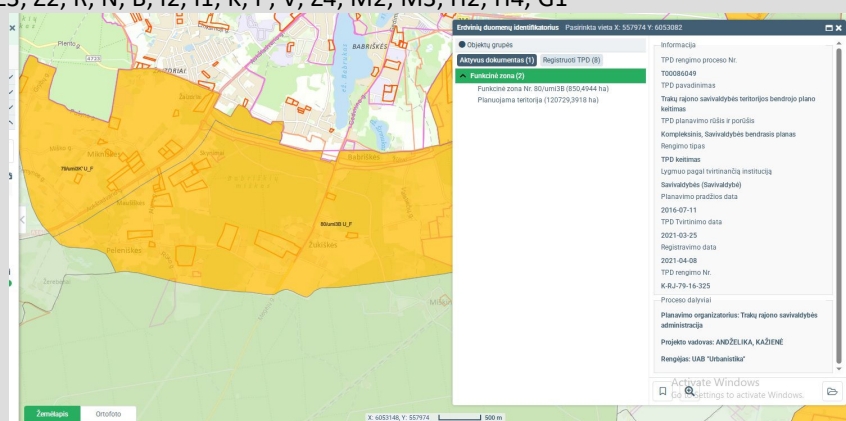
Pagal Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano (patvirtintas 2021-07-11, sprendimu Nr. T00086049) sprendinius, teritorija patenka į „80/umi3B“ žemės naudojimo funkcinę zoną, kur numatytos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys:

- Mišų ūkio paskirties žemė;
- Vandens ūkio paskirties žemė;
- Kitos paskirties žemė;
- Žemės ūkio paskirties žemė.

Galimi žemės naudojimo būdai:

Z3; Z2; R; N; B; I2; I1; K; P; V; Z4; M2; M3; H2; H4; G1

GRETIMYBĖS



Objektas: Žemės sklypo (kad. Nr. 7984/0003:394) Trakų r. sav., Tralų sen., Skynimų k., detaliojo plano koregavimo projektas

Stadija: Sprendiniai

2026

Lapas - 5 -

Ištrauka iš galiojančio teritorijos detaliojo plano (kuris šiuo projektu koreguojamas) pagrindinio brėžinio

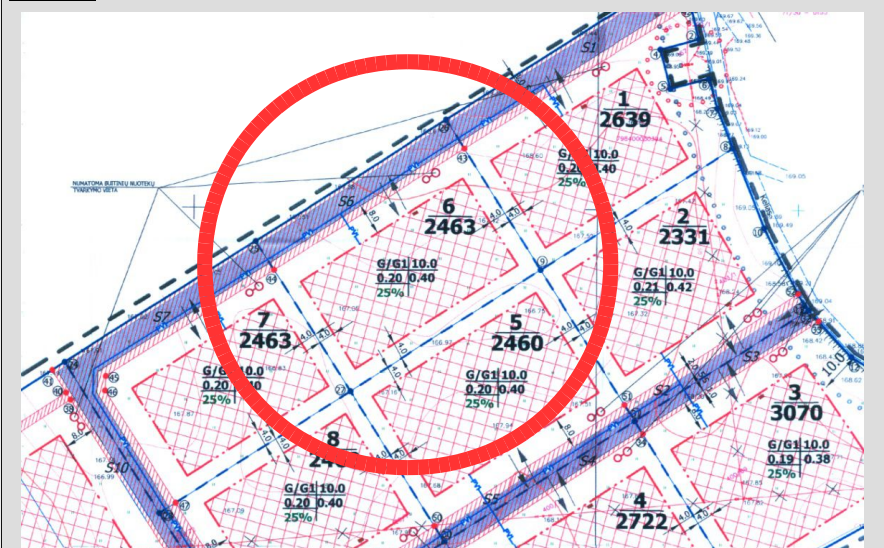


DETALIOJO PLANO TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO PAGRINDINIŲ SPRENDINIŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ													
Sklypo Nr.	Sklypo (jei dalies) kampų žemėlapis	Sklypo (jei dalies) kampų koordinatės	Sklypo (jei dalies) plotas kv.m.	Sklypo (jei dalies) naudmenų būklė	Galima žemės naudojimo paskirtis (priešdėlis)	Statybos aukštis	Statybos plotas kv.m.	Statybos tūris kub.m.	Statybos intensyvumas	Statybos tankumas	Statybos intensyvumas	Statybos tankumas	Kiti
6	25 9 27 25	603322.80 603318.73 603314.58 603318.64	557943.36 557986.02 557986.05 557915.23	2463	G	G1	10.0	178.0	-	0.20	0.40	0.40	Quadrantinis sklypas Nr. 6, plotas - 557943.36 kv.m. 1. Sklypo Nr. 6, plotas - 557943.36 kv.m. žemės naudojimo paskirtis: gyvenamasis, statybos plotas - 178.0 kv.m., statybos tūris - 178.0 kub.m., statybos intensyvumas - 0,20 (20 proc.), statybos tankumas - 0,40 (40 proc.). 2. Sklypo Nr. 6, plotas - 557986.02 kv.m. žemės naudojimo paskirtis: gyvenamasis, statybos plotas - 178.0 kv.m., statybos tūris - 178.0 kub.m., statybos intensyvumas - 0,20 (20 proc.), statybos tankumas - 0,40 (40 proc.). 3. Sklypo Nr. 6, plotas - 557986.05 kv.m. žemės naudojimo paskirtis: gyvenamasis, statybos plotas - 178.0 kv.m., statybos tūris - 178.0 kub.m., statybos intensyvumas - 0,20 (20 proc.), statybos tankumas - 0,40 (40 proc.). 4. Sklypo Nr. 6, plotas - 557915.23 kv.m. žemės naudojimo paskirtis: gyvenamasis, statybos plotas - 178.0 kv.m., statybos tūris - 178.0 kub.m., statybos intensyvumas - 0,20 (20 proc.), statybos tankumas - 0,40 (40 proc.).

Pagal galiojantį DP, nagrinėjamam žemės sklypui (Nr. „6“) nustatyti tokie reglamentai:

- leistinas satinio(ų) aukštis – iki 10 m;
- leistinas statinio(ų) aukščio absoliutinė altitudė – 178.00;
- žemės sklypo užstatymo tankumas – 0,20 (20 proc.);
- žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40 (40 proc.);
- statinio(ų) sukštų skaičius – 1-3.

Ištrauka iš galiojančio teritorijos detaliojo plano (kuris šiuo projektu koreguojamas), sklypo plano su proj. Vandentiekio ir nuotekynės tinklų brėžinio



Pagal DP kvartalui numatyti centralizuoti (vietiniai) vandentiekio tinklai ir vietiniai valymo įrenginiai numatyti kiekvienam sklypui individualūs.

**KOREGAVIMO
SPRENDINIAI**

Žemės sklypo, Trakų r. sav., Trakų sen., Skynimų k., Miško g. 4, kadastrinis Nr. 7984/0003:833 detalajame plane, kurio sprendiniai koreguojami šiuo projektu, kvartalui yra suprojektuoti bendri vietiniai vandentiekio tinklai visam kvartalui. Tačiau jie yra neįrengti, ir kvartale statomi gyv. namai sprendžiasi individualiai. Dėl šios priežasties, Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių VI skirsnio 318.3 p. numatyta tvarka, patvirtintame detalajame plane, sklype, pažymėtame Nr. 6, keičiama:

- Numatoma vieta žemės sklype arteziniui gręžiniui.

Detalajame plane suplanuoti kvartaliniai inžineriniai tinklai nėra naikinami.

Teritorijoje įrengus centralizuotus inžinerinius tinklus numatoma alternatyvi sklypo inžinerinių tinklų prijungimo galimybė prie jų. Tikslūs sprendiniai sprendžiama techniniu darbo projektu.

Detaliojo planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nekeičiami, paliekami patvirtintame detalajame plane nustatyti režimai:

- Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- Naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- Sklypo užstatymo tankumas – 0,20 (20 proc.; išlieka dabar galiojantys reikalavimai/reglamentai);
- Sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40 (40 proc.; šlieka dabar galiojantys reikalavimai/reglamentai);
- Statinių aukštingumas – 10 m.

Pakoregavus detaliojo plano sprendinius, sklype bus statomas vienbutis gyvenamasis namas.

ŠIUO PROJEKTU KOREGUOJAMAS SKLYPO NR. 6 APRŪPINIMO INŽINERINIAIS TINKLAIS BŪDAS: VANDUO BUS TIEKIAMAS IŠ ARTEZINIO VANDENS GRĘŽINIO.

PAGAL DABAR GALIOJANČIUS REGLAMENTUS BEI SPRENDINIUS NAGRINĖJAMAME ŽSMĖS SKLYPE NUMATYTI VIETINIAI VALYMO ĮRENGINIAI SU IŠVALYTŲ NUOTEKŲ INFILTRUOJAMU Į GRUNTĄ. PAVIRŠINĖS (LIETAUS) NUOTEKOS TAIP PAT SURENKAMOS Į HERMETINES TALPAS SU INFILTRACIJA Į GRUNTĄ.

TIKSLŪS INŽINERINIŲ TINKLŲ SPRENDIAI SPRENDŽIAMAI, DETALIZUOJAMI VĖLESNĖSE STATINIO STATYBOS PROJEKTO STADIJOSE – PP IR/AR TDP.

AUTOMOBIL PARKAVIMAS

Automobiliai bus parkuojami sklypo ribose. Automobilių parkavimo vietų skaičius tikslinamas/numatomas vadovaujantis – STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji

reikalavimai“ 30 lentele.

Pakoreguoti detaliojo plano sprendiniai nepablogins esamų gretimų žemės sklypų naudojimo sąlygų, nesukels neigiamų padarinių gyvenimo kokybei. Sprendiniai nepažeidžia Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų.

GAISRINĖ SAUGA

Detalusis planas parengtas vadovaujantis taisyklių „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 nuostatomis.

Detaliojo plano koregavimas atliktas vadovaujantis taisyklių „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos respublikos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-955/1-312 nuostatomis. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų. Mažiausi priešgaisriniai atstumai tarp statinių, priklausomai nuo ugniai atsparumo laipsnio, pateikiami lentelėje:

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15“

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Reikalavimai priešgaisrinėms sienoms (ekranams) tarp atskirų pastatų pateikti lentelėje:

	Pastato atsparumo ugniai laipsnis				
	I			II	III
	gaisro apkrovos kategorija				
	1	2	3		
Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai EI–M arba REI ne mažesnis kaip (min.) (Pastaba)	180	120	90	60	30

Planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių statybos projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti.

Privažiuoti prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti naudojamos motorizuoto susisiekiimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos. Keliai

privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiami ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų, p. 148.3: keliai privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, turi būti įrengiami iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobulinėmis kopėčiomis ir (arba) automobuliniais keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus).

Keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobulinėmis kopėčiomis ir (arba) automobuliniais keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus.

Teritorijų planavimo dokumentuose nagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo vandentiekio tinklais ir statiniais būdai pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, vandentiekio tinklų skersmuo ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių statybos projektus.

ŽELDYNAI(IAI)

Galiojančio detaliojo plano sprendiniuose nustatytas normatyvinis želdynų plotas – 0,25. Želdynų plotas ir vieta nustatoma rengiant techninę projektą pagal galiojančių teisės aktų nuostatas.

KULTŪROS PAVELDO OBJEKTAI, SAUGOMOS TERITORIJOS

Nagrinėjamoje teritorijoje saugomų bei saugotinų kultūros paveldo objektų, teritorijų nėra.

REGLAMENTAI

Nagrinėjamoje teritorijoje (negrinėjame žemės sklype Nr. „6“) reglamentai nekeičiami, jie išlieka tokie pat kokie buvo iki šio plano rengimo:

G1 teritorijai (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijai):

- *Užstatymo tankis – 0,20 (20 proc.);*
- *Užstatymo intensyvumas – 0,4 (40 proc.);*
- *Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤10 m;*
- *Pastatų aukštų skaičius – 1-3;*
- *Minimalus priklausomųjų želdynų(ių) kieksi sklype – 25 proc.*
- *Užstatymo tipas – sodybinis.*

	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas	Data
Projekto vadovas	Gintaras Gaidjurgis	A 1466		2026