

## BENDRI DUOMENYS

**Projekto pavadinimas:** DETALIAJAME PLANE NUSTATYTŲ STATYBOS ZONOS IR STATYBOS RIBOS KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE NEČIŪNŲ K., AUKŠTADVARIO SEN., TRAKŲ R. SAV.

**Detaliojo plano iniciatorius:** žemės sklypo kad. Nr. 7920/0002:330; Nečiūnų k., Aukštadvario sen., Trakų r. sav.; savininkai G. Č. ir Ž. Č.

**Detaliojo plano sprendinių koregavimo projekto rengėjas:** Projekto vadovė – Jovita Pauplienė, kvalifikacijos atestatas - Nr. A1618; el. paštas -[jovita.paupliene@gmail.com](mailto:jovita.paupliene@gmail.com); tel. 8 699 19914.

**Detaliojo plano koregavimo tikslas:** Koreguoti žemės sklypo 0.7543 ha, **Trakų r. sav., Aukštadvario sen., Nečiūnų k.**, detaliojo plano sklypą Nr. 6 (kad. Nr. 7920/0002:330) patvirtinto Trakų rajono savivaldybės tarybos sprendimu 2002 m. rugpjūčio 29 d. Nr. S1-128 "Dėl žemės sklypo (kad. Nr. 7920/0002:164) Nečiūnų kaime, Aukštadvario seniūnijoje, Trakų rajone, detaliojo plano patvirtinimo" (TPDR reg. Nr. T00002570) siekiant tikslinti statybos zoną, nekeičiant pagrindinių teritorijos naudojimo reglamentų.

**Dokumento rengimo pagrindas:**

- Detalusis planas įregistruotas LR teritorijų planavimo dokumentų registre Nr. T00002570;
- Trakų rajono savivaldybės tarybos 2002 m. rugpjūčio 29 d. sprendimu Nr. S1-128 „Dėl žemės sklypo (kad. Nr. 7920/0002:164) Nečiūnų kaime, Aukštadvario seniūnijoje, Trakų rajone, detaliojo plano patvirtinimo“;
- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymu (Žin., 2013, Nr. 76- 3824; aktuali redakcija 2022-01-29 - 2022-04-30);
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis (TAR, 2014, Nr. 2014- 00025 aktuali redakcija nuo 2022-02-11).


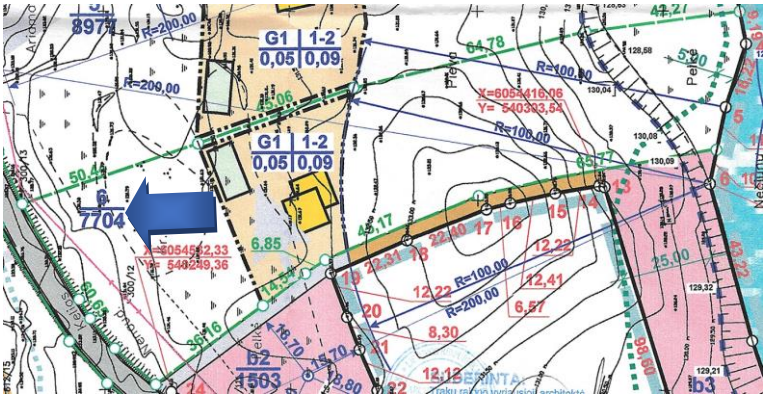
**Planuojama teritorija:** Nečiūnų k., Aukštadvario sen., Trakų r. sav.; sklypo kad. Nr. 7920/0002:330. Plotas 7543 m<sup>2</sup>.

**Planavimo uždaviniai:** Rengiama anksčiau parengto detaliojo plano - "Žemės sklypo (kad. Nr. 7920/0002:164) Nečiūnų kaime, Aukštadvario seniūnijoje, Trakų rajone, detalus planas" sklypo **Nr. 6** korektūra (Nečiūnų k., Aukštadvario sen., Trakų r. sav.; kad. Nr. 7920/0002:330), kurios uždaviniai: nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties bei nustatytų teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimų ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, pakoreguoti suplanuotos teritorijos užstatymo zoną, statybos ribą ir numatyti artezinio vandens gręžinio vietą.

**Detaliojo plano koregavimo priežastis:** Projektas paruoštas remiantis sklypo savininkų prašymu, kad užstatymo zona būtų kuo arčiau vandens telkinio.

Detaliajame plane nustatytų statybos zonos ir statybos ribos koregavimas žemės sklype Nr. 6, Nečiūnų k., Aukštadvario sen., Trakų r. sav.	4045-DPK-AR		
	Lapas 1	Lapų 7	Laida 0

1. Informacija apie planuojamą teritoriją

Planuojamas žemės sklypas		
1	Žemės sklypo adresas	Nečiūnų k., Aukštadvario sen., Trakų r. sav
2	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	7920/0002:330
3	Žemės sklypo unikalus Nr.	4400-0392-4045
4	Žemės sklypo plotas	0.7543 ha
5	Užstatyta teritorija	-
6	Paskirtis	Kita
7	Naudojimo būdas	Gyvenamosios teritorijos
8	Naudojimo pobūdis	Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
9	Žemės sklypo savininkas	Privatūs asmenys G. Č ir Ž. Č.
10	Valdymo forma	Bendroji jungtinė sutuoktinių nuosavybė
11	Žemės sklype yra įregistruoti pastatai	Nėra
12	Servitutai	Kelio servitutas
13	Specialiosios naudojimo sąlygos:	Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis); Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis).
14	Situacijos schema	
15	Detaliojo plano schema	
Detalajame plane nustatytų statybos zonos ir statybos ribos koregavimas žemės sklype Nr. 6, Nečiūnų k., Aukštadvario sen., Trakų r. sav.		4045-DPK-AR
		Lapas 2      Lapų 7      Laida 0

16	Teritorijos įvertinimas paminkloauginiu aspektu	Planuojama teritorija nėra kultūros paveldo objektų teritorijose ar apsaugos zonose ir, kaip atskiras objektas, neturi nustatyto teritorijos tvarkymo režimo, todėl papildomų reikalavimų ir apribojimų nėra.
17	Kraštovaizdis	Planuojamoje teritorijoje nėra saugomų želdinių.

## 2. Statybos zonos ir statybos ribos koregavimas

Supaprastinta tvarka atliekamas Trakų raj. savivaldybės tarybos 2002 m. rugpjūčio 29 d. sprendimu Nr. S1-128 „Dėl žemės sklypo (kad. Nr. 7920/0002:164) Nečiūnų kaime, Aukštadvario seniūnijoje, Trakų rajone, detaliojo plano patvirtinimo“ sklypo **Nr. 6** statybos zonos koregavimas.

Šiuo projektu žemės sklype Nečiūnų kaime, Aukštadvario seniūnijoje, Trakų rajone (sklypo kad. Nr. 7920/0002:330), detalajame plane vykdoma: statinių statybos zonos, statybos ribos keitimas ir numatoma artezinio gręžinio vieta. Užstatymo (statybos) zonos praplėtimas į pietinę sklypo link vandens telkinio.

Vadovaujantis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. 540 (2022-09-02 įsak. Nr. D1-293 redakcija) „Dėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ 9.3 punktu: Nečiūnų ežerui nustatomas 10 m pločio pakrantės apsaugos juosta (*prie ilgesnių kaip 10 km, bet trumpesnių kaip 100 km upių, prie ežerų ir tvenkinių, kurių plotas yra 10–200 ha, dirbtinių nepratekamų paviršinių vandens telkinių, kurių plotas – 2 ha ir daugiau, ir prie visų kanalų*).

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166) 99 str. 8 p. paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose draudžiama: statyti pastatus mažesniu kaip 50 metrų atstumu iki paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos, išskyrus atvejus, kai:

- atstatomi identiški buvusios sodybos pastatai;
- statomi pastatai miestuose, miesteliuose ir kaimų kompaktiškai užstatytose teritorijose, sodybose, savivaldybių ar jų dalių bendruosiuose planuose numatytoje urbanizuoti teritorijose kaime;
- už paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos statoma ne daugiau kaip viena ne didesnė kaip 25 kvadratinį metrų bendrojo ploto ir ne aukštesnė kaip 4,5 metro asmeninio naudojimo pirtis be rūsio sodyboje ar kitos paskirties žemės rekreacinių teritorijų naudojimo būdo žemės sklype;
- statomi elingai, numatyti savivaldybės ar jos dalies bendrajame plane ir (ar) saugomos teritorijos specialiojo teritorijų planavimo dokumentuose nustatytoje rekreacijai skirtoje teritorijoje.

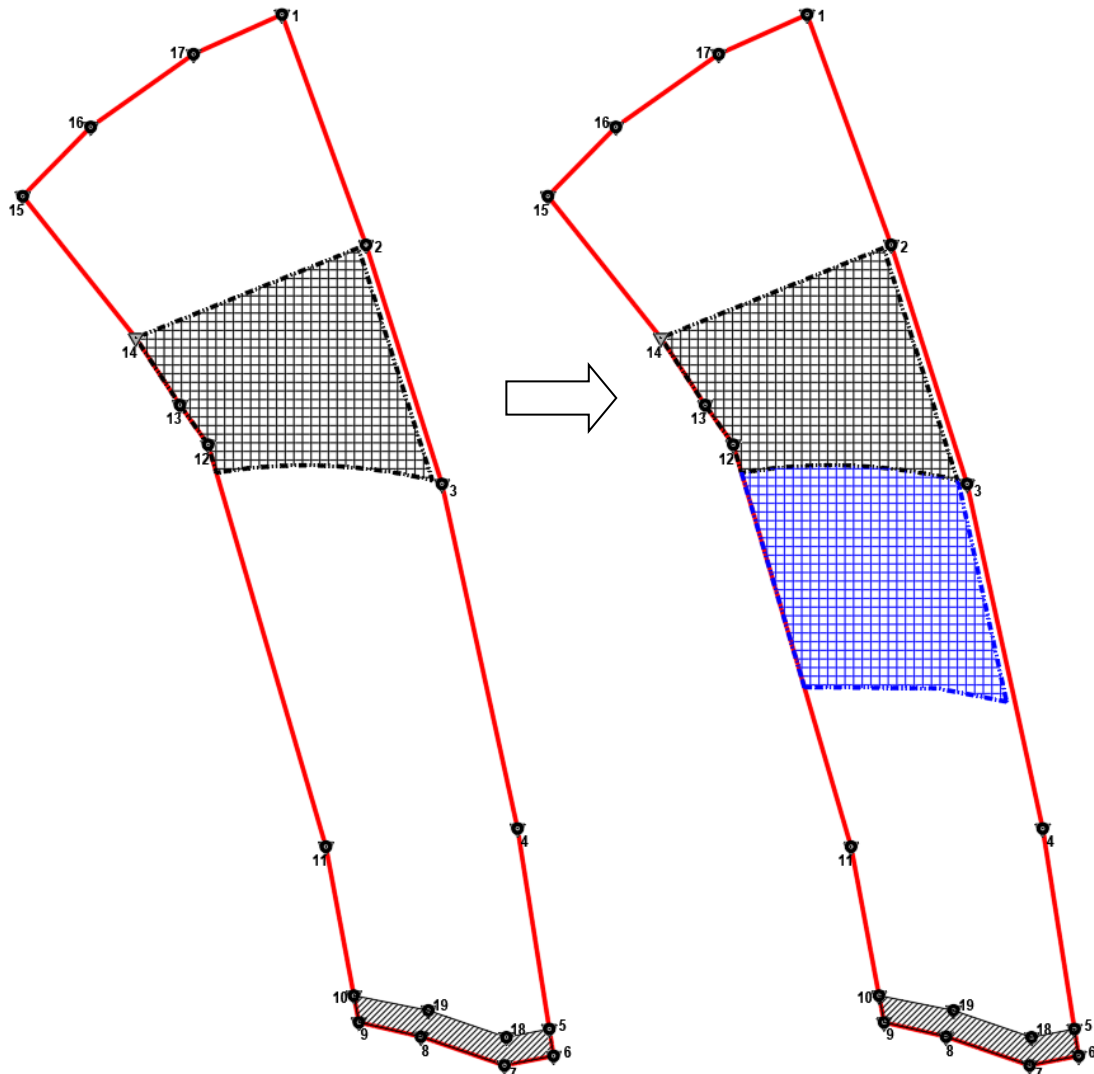
Nagrinėjamame sklype statybos zonos praplėtimas numatomas iki 50 metrų ribos nuo paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos.



Kiti detaliojo planu nustatyti ir patvirtinti teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai ir reikalavimai nekeičiami.

Apačioje pateiktoje schemoje pavaizduota esama užstatymo zona ir kaip ji tikslinama detaliojo plano projektu (žr. 1pav.).

Detalajame plane nustatytų statybos zonos ir statybos ribos koregavimas žemės sklype Nr. 6, Nečiūnų k., Aukštadvario sen., Trakų r. sav.	4045-DPK-AR		
	Lapas 3	Lapų 7	Laida 0

1pav. Užstatymo zonos koregavimas (užstatymo zonos tikslinimas)



	ESAMA DETALIOJO PLANO STATYBOS ZONA
	KOREGUOJAMA DETALIOJO PLANO STATYBOS ZONA

Statinių statybos zona koreguojama atsižvelgiant į STR 2.02.09:2005, 8 priedo „Statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimus“, t.y. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki sklypo ribos ir gatvių raudonųjų linijų, išskyrus atvejus, kai mažesnis atstumas numatytas teritorijų planavimo dokumentuose, ir kiti reikalavimai:

Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“ [3.2]. *3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos*

Detaliajame plane nustatytų statybos zonos ir statybos ribos koregavimas žemės sklype Nr. 6, Nečiūnų k., Aukštadvario sen., Trakų r. sav.	4045-DPk-AR		
	Lapas 4	Lapų 7	Laida 0

žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą;

Techninio projekto metu, būtina įvertinti ar statybos zonoje esantys medžiai yra priskiriami saugotiniams, kurie atitinka 2008-03-12 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarime „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ Nr. 206, nurodytus kriterijus. Esamų medžių kirtimui, persodinimui ar kitiems pašalinimo genėjimo darbams, reikia išimti Trakų savivaldybės administracijos leidimą. Jei medžiai nebus kertami ar persodinami, rengiant techninius projektus, būtina užtikrinti mažiausius leistinus atstumus tarp želdinių ir statinių elementų, užtikrinančių mechaninį atsparumą ir pastovumą, vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 3 priedu.

## 2.1 Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai

Koreguojant statybos zoną išlaikomi visi galiojančiu detaliuoju planu nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai: žemės paskirtis, naudojimo būdas, teritorijos užstatymo tankumas, intensyvumas, aukštingumas.

PRIVALOMIEJI TERITORIJOS REŽIMO REIKALAVIMAI ŽEMĖS SKLYPE NR.6		
	PRIEŠ DETALIOJO PLANO KOREGAVIMĄ	PO DETALIOJO PLANO KOREGAVIMĄ
SKLYPO PLOTAS	7543 m <sup>2</sup>	7543 m <sup>2</sup>
NAUDOJIMO BŪDAS	G1 - gyvenamasis, sodybinio užstatymo	G1 - gyvenamasis, sodybinio užstatymo
UŽSTATYMO TANKUMAS	0.05	0.05
UŽSTATYMO INTENSIVUMAS	0.09	0.09
UŽSTATYMO ZONOS PLOTAS	~1394 m <sup>2</sup>	~2934 m <sup>2</sup>
AUKŠTINGUMAS	1-2	1-2

## 3.2 Inžinerinis teritorijos aprūpinimas

**Elektros tinklai:** iš esamų elektros tinklų pagal gautas prisijungimo sąlygas.

**Geriamas vanduo:** iš proj. vietinio vandens tiekimo įrenginio - artezinio gręžinio, kuriam turi būti nustatoma 3 m griežto režimo apsaugos zona.

**Buitinės nuotekos:** į proj. vietinius nuotekų surinkimo tinklus - sertifikuotus buitinių nuotekų valymo įrenginius. Turi būti užtikrinta griežta išvalytų nuotekų kontrolė.

**Lietaus nuotekos:** sklypų planavimo pagalba lietaus nuotekos sklandžiai pasiskirsto į žalius plotus, link kelių, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.

## 3.3 Aplinkos apsauga

Susidarantys teršalai – buitinės nuotekos ir buitinės atliekos. Atliekų (buitinių) surinkimas į buitinių atliekų konteinerius. Atliekų tvarkymas pagal galiojančius reikalavimus. Aplinkos oro taršai detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamos įtakos neturės. Teritorija suplanuota, išsaugant gamtinio karkaso bei kraštovaizdžio elementus, tausojant gamtinę aplinką. Gręžiniui turi būti nustatoma 3 m griežto režimo apsaugos zona. Valymo įrenginiai turi būti sertifikuoti, užtikrinama

Detaliojame plane nustatytų statybos zonos ir statybos ribos koregavimas žemės sklype Nr. 6, Nečiūnų k., Aukštadvario sen., Trakų r. sav.	4045-DPK-AR		
	Lapas 5	Lapų 7	Laida 0

griežta išvalytų nuotekų kontrolė. Sprendinių koregavimas nepablogins planuojamos teritorijos paviršinių vandenų kokybės, neturės įtakos kraštovaizdžio ekologiškai pusiausvyrai.

### 3.4 Gaisro gesinimas

Vandens paėmimas iš esamo paviršinio vandens telkinio – Nečiūnų ežero. Planiniai sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinių projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio ir gaisro gesinimo vandens šaltinio.

Statant pastatus, turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai nuo kituose sklypuose esančių pastatų arba, rengiant pastatų techninius projektus, turi būti įvykdomi reikalavimai priešgaisrinių atstumų sumažinimui.

### 3.5 Sprendinių pasekmių vertinimo išvados

Detaliojo plano sprendinių koregavimas neprieštaruoja Trakų rajono savivaldybės bendrajam planui, kitiems kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, įstatymams ir kitiems teisės aktams, tarp jų teritorijų planavimo normų ir statybos techninių reikalavimų reglamentų reikalavimams, darantiems įtaką projekto sprendiniams.

Planuojami statyti pastatai bei statiniai nėra sanitarinę apsaugos zoną formuojantys objektai. Visos plane numatomos priemonės, aplinkosauginiu, geologiniu, hidrogeologiniu ir higieniniu aspektais, kokių nors pasekmių aplinkai ir gretimoms gyvenamiesiems pastatams neturės.

Nepagrindinių detaliojo plano sprendinių koregavimas nenustato papildomų apribojimų gretimuose sklypuose vykdomai ūkinei veiklai ar jų paskirčiai.

**Detaliojo plano korektūra nepablogins esamų gretimų žemės sklypų naudojimo sąlygų, nesukels neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei, trečiųjų šalių interesai nebus pažeisti.**

### Pastabos

Rengiant statinių techninius projektus turi būti įgyvendinami konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose.

Užstatymo ribose galimas statinių išdėstymas, vietos, jų užimamas plotas sprendžiamas pagal poreikius techninių projektų rengimo metu, nepažeidžiant užstatymo ribos bei statybos normatyvų.

Inžinerinių tinklų apsaugos zonose draudžiama vykdyti statybos darbus, esant būtinumui, parengti inžinerinių tinklų perkėlimo projektą ir suderinti su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis. Techninio ar darbo projekto ruošimui gauti naujas inžinerinių tinklų prisijungimo sąlygas.

Inžinerinių tinklų apribojimai, jų plotai planuojamos teritorijos viduje turi būti tikslinami/nustatomi nutiesus/pertvarkius inžinerinius tinklus, bei teisės aktų nustatyta tvarka ar kadastrinių matavimų metu.

### Planuojamai teritorijai taikomi teisės aktai (su vėlesniais pakeitimais):

LR Žemės įstatymas.

LR Aplinkos apsaugos įstatymas;

LR Atliekų tvarkymo įstatymas.

LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas

LR Teritorijų planavimo įstatymas

LR SAM 2004-08-19 įsakymas Nr.V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (aktuali redakcija).

Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr.D1-7;

Detaliojame plane nustatytų statybos zonos ir statybos ribos koregavimas žemės sklype Nr. 6, Nečiūnų k., Aukštadvario sen., Trakų r. sav.	4045-DPK-AR		
	Lapas 6	Lapų 7	Laida 0

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR AM ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr.D1-995/1-312;

Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, LR ŽŪM/ LR AM 2013-12-14 Nr.3D-830/D1-920.

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2014-01-02 įsakymu Nr.D1-8 (suvestinė redakcija nuo 2017-01-01).

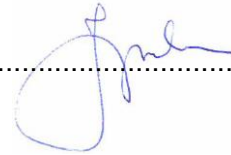
STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

LR AM 2007-12-21 d. įsakymu Nr.D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“;

LRV 2014-12-23 d. nutarimu Nr.1467 patvirtintu „Planų ir programų Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašas“.

\*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, galioja juos keičiantys.

Plano rengėja PV J. Pauplienė.....



Detaliajame plane nustatytų statybos zonos ir statybos ribos koregavimas žemės sklype Nr. 6, Nečiūnų k., Aukštadvario sen., Trakų r. sav.	4045-DPK-AR		
	Lapas 7	Lapų 7	Laida 0