

Žemės sklypo, Trakų r. sav., Skynimų k., kadastrinis nr. 7984/0003:41, detaliojo plano, reg. Nr. T00078510, koregavimas supaprastinta tvarka teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje numatytais atvejais

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1.BENDRIEJI DUOMENYS

Žemės sklypų savininkai: Fiziniai asmenys.

Plano rengėjas: UAB „Z. Bacevičienės projektavimo įmonė“, Vytauto g. 19, LT 21105 Trakai, tel. +370 686 60 616, el. paštas zita.arch@gmail.com. Projekto vadovė Zita Bacevičienė, kval. atestato Nr. A 1510.

Koregavimo tikslai: vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d., statybos zonos ir statybos ribos koregavimas, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijų sprendinių, teritorijų, kurioje taikomos SŽNS, koregavimas.

Informacija apie esamus žemės sklypus (planuojamą teritoriją): įgyvendinus detaliojo plano, reg. Nr. T00078510, planuojamoje teritorijoje po padalijimo registruoti keturi sklypai. Detalusis planas koreguojamas didesnėje, penkių sklypų, galiojančio žemės sklypo, Trakų r. sav., Skynimų k., kadastrinis nr. 7984/0003:41, detaliojo plano, reg. Nr. T00078510, koregavimas supaprastinta tvarka teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje numatytais atvejais numatomas šiuo detaliuoju planu suplanuotoje teritorijoje - žemės sklypuose: Trakų r. sav., Trakų sen., Skynimų k., Beržų g. g. 4, kad. Nr. 7984/0003:1110, Beržų g. 4A, kad. Nr. 7984/0003:1109, Beržų g. 4B, kad. Nr. 7984/0003:320, Beržų g. 4C, kad. Nr. 7984/0003:681, ir papildomame žemės sklype kad. Nr. 7984/0003:690.

Projekto pavadinimas	Žemės sklypo, Trakų r. sav., Skynimų k., kadastrinis nr. 7984/0003:41, detaliojo plano, reg. Nr. T00078510, koregavimas supaprastinta tvarka teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje numatytais atvejais
Žemės skl. adresas, kadastro Nr.	Trakų r. sav., Trakų sen., Skynimų k., Beržų g. g. 4, kad. Nr. 7984/0003:1110, Beržų g. 4A, kad. Nr. 7984/0003:1109, Beržų g. 4B, kad. Nr. 7984/0003:320-, Beržų g. 4C, kad. Nr. 7984/0003:681, ir papildomame žemės sklype kad. Nr. 7984/0003:690
Žemės sklypo plotas	Beržų g. g. 4, kad. Nr. 7984/0003:1110- 0.8748 ha, Beržų g. 4A, kad. Nr. 7984/0003:1109- 0.2265 ha, Beržų g. 4B, kad. Nr. 7984/0003:320- 0.2265 ha, Beržų g. 4C, kad. Nr. 7984/0003:681- 0.2560 ha, kad. Nr. 7984/0003:690- 0.0884 ha
Naudojimo paskirtis	Kita Žemės ūkio
Naudojimo būdas	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Kiti žemės ūkio paskirties sklypai
Nuosavybės teisė	Fiziniai asmenys
Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS	kad. Nr. 7984/0003:1110 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) kad. Nr. 7984/0003:690 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

0	2026	Visuomenės informavimui		
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas ir išleidimo priežastis		
UAB „Z.Bcevičienės projektavimo įmonė“		Objektas Žemės sklypo, (kadastrinis Nr. 7984/0003:41), Trakų r. sav., Trakų sen., Skynimų k., detaliojo plano, reg. Nr. T00078510, koregavimas		
PV/PDV A1510	Zita Bacevičienė		Detaliojo plano koregavimo sprendinių brėžinys	LAIDA
				0
LT	Užsakovas:	Fiziniai asmenys	2026-DPK-1	LAPAS
				LAPŲ
				1
				6

	kad. Nr. 7984/0003:1109 - kad. Nr. 7984/0003:320 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) kad. Nr. 7984/0003:690 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
Užstatymas	Beržų g. 4: Esami pastatai, Pastatas - Gyvenamasis namas Unikalus daikto numeris: 7991-4001-5010 ; Pastatas - Sandėlis Unikalus daikto numeris: 7991-4001-5024 ; Pastatas – Viralinė Unikalus daikto numeris: 7991-4001-5030 ; Pastatas – Sandėlis Unikalus daikto numeris: 7991-4001-5041 ; Pastatas – Tvartas Unikalus daikto numeris: 7991-4001-5052 ; Pastatas – Pirtis Unikalus daikto numeris: 7991-4001-5063 ; Pastatas – Malkinė Unikalus daikto numeris: 7991-4001-5096 ; Pastatas – Vištidė Unikalus daikto numeris: 7991-4001-5074 ; Pastatas - Kiemo rūšys Unikalus daikto numeris: 7991-4001-5085 ; Pastatas – Sandėlis Unikalus daikto numeris: 7991-4001-5109 ; Pastatas - Kiemo rūšys Unikalus daikto numeris: 7991-4001-5112 ; Pastatas – Sandėlis Unikalus daikto numeris: 7991-4001-5126 ; Pastatas - Kiemo rūšys Unikalus daikto numeris: 7991-4001-5130 ; Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai (šulinys, lauko tualetas)

Esama sklypų padėtis



2. GALIOJANTYS AUKŠTESNIO LYGMENS TP DOKUMENTAI:

1.Vadovaujantis Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo, patv. Trakų rajono savivaldybės tarybos 2021-03-25d. sprendimu Nr. S1E-59 (reg. Nr. T00086049) sprendiniais sklypai patenka į Urbanizuotų ir numatomų urbanizuoti teritorijų (U_F) umi3B kraštovaizdžio tvarkymo zoną- vientiso užstatymo teritoriją.

2026-DPK-1	Lapas	Lapų	Laida
	2	6	0

Situacijos schema. Ištrauka iš Trakų miesto bendrojo plano koregavimo Pagrindinio sprendinių brėžinio



3. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO RENGIMAS:

Vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d. nuostatomis, kompleksinio teritorijų planavimo dokumentai, jeigu jų neprivaloma keisti pagal šio straipsnio 5 dalį (*kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas turi būti keičiamas, kai numatomi kompleksinio teritorijų planavimo dokumento sprendiniai neatitinka teritorijos planavimo sąlygų, išduotų rengiant patvirtintą teritorijų planavimo dokumentą, ir reikia kreiptis visų naujų teritorijos planavimo sąlygų visoje anksčiau suplanuotoje teritorijoje ir (ar) kai visoje anksčiau suplanuotoje teritorijoje numatoma keisti visas galiojančiame kompleksinio teritorijų planavimo dokumente pagal teritorijų planavimo lygmenį nustatytas teritorijos naudojimo privalomąsias nuostatas, privalomuosius reikalavimus arba privalomą teritorijos naudojimo reglamentą. Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas taip pat turi būti keičiamas, kai šio dokumento sprendinių įgyvendinimo stebėsenos ataskaitoje nurodoma, kad jį reikia keisti*), gali būti koreguojami taisant technines klaidas, keičiant kompleksinio teritorijų planavimo dokumento sprendinius, nustatant papildomus sprendinius ar kai yra priimtas teismo sprendimas, kad kompleksinio teritorijų planavimo dokumento sprendinys (sprendiniai) neteisėtas (neteisėti), jeigu dėl teismo sprendimo neatsiranda pagrindas naikinti arba keisti kompleksinio teritorijų planavimo dokumentą.

Prieš tai šiam kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimui turi raštu pritarti visi žemės sklypo valdytojai ir naudotojai bei teritorijų planavimo komisija.

Informacija visuomenei apie šioje dalyje nurodytą kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimą skelbiama vyriausybės nustatyta supaprastinta teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka planavimo organizatoriaus interneto svetainėje ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje, seniūnijų skelbimų lentose ir

2026-DPK-1	Lapas	Lapų	Laida
	3	6	0

pranešimuose (siunčiamuose elektroniniu paštu) seniūnams ir seniūnaičiams, TPDRIS ir prie planuojamos teritorijos ribų įrengtame informaciniame stende (stenduose) .

Vadovaujantis šio straipsnio 9, 10 dalimis ir taisyklių 320 punktu, teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje nustatytais atvejais savivaldybės mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu koreguojama:

- Statybos zona, statybos riba, statybos linija;
- Inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos;
- Konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto;
- Automobilių stovėjimo vietų išdėstymas;
- Apželdinama teritorijos dalis;
- Planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis.

Koreguojamas 2014-05-15d. Trakų rajono savivaldybės valdybos sprendimu Nr. S1-153 patvirtintas Žemės sklypo, Trakų r. sav., Skynimų k., kadastrinis nr. 7984/0003:41, detalusis planas, reg. Nr. T00078510, kuriame numatoma patikslinti sprendinius: patvirtintame detaliojame plane kitos paskirties žemės sklypuose numatoma tikslinti statybos zoną ir statybos ribą, įvažiavimų į sklypus vietas, aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijų išdėstymą ir principus, jiems funkcionuoti reikalingus servitutus bei teritorijas, kuriose taikomos SŽNS. Padidėja planuojamos teritorijos ribos dėl prijungiamo žemės sūkio paskirties sklypo

Privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai, nustatyti patvirtintu galiojančiu detaliuoju planu, nekeičiami.

4. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI:

4.1.Reglamentai, kiti sprendiniai:

Žemės sklypų ir nekilnojamojo turto juose savininkų pageidavimu, keičiama statybos zona, statybos zonos riba, susisiekimo komunikacijų, aprūpinimo aprūpinimo inžineriniais tinklais sprendiniai. Pasikeitus šiems sprendiniams, koreguojami jiems funkcionuoti reikalingi servitutai, teritorijų, kuriose taikomos SŽNS, ribos.

Statybos zonos riba nustatoma vadovaujantis STR STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ nuostatomis: statant 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos 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.

Pastaba: Statinius žemės sklype Beržų g. 4, esančius arčiau sklypo ribos kaip 3,0m, numatoma griauti. Jų rekonstravimo atveju techninio projekto/ projektinių pasiūlymų stadijoje arba nusprendus neregistruotus

2026-DPK-1	Lapas	Lapų	Laida
	4	6	0

RC registre statinius registruoti, turės būti gautas gretimo / besiribojančio sklypo sutikimas dėl teisės aktuose reglamentuoto mažesnio kaip 3,0m atstumo.

Visais atvejais turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai tarp pastatų planuojamojoje ir gretimose teritorijose.

Sklype susidarys komunalinės atliekos. Atliekų surinkimui sklypuose numatomos kietos dangos aikštelės komunalinių atliekų konteineriams rūšiuojant. Konteineriai bus išvežami/keičiami pagal sutartis su paslaugą teikiančiomis įmonėmis į regioninį atliekų sąvartyną. Aikštelių įrengimo vietos bus tikslinama techninio projekto stadijoje, atsižvelgiant į įvažiavimo/privažiavimo sprendinius bei statinių išdėstymą.

Patvirtintame detalizajame plane trijų sklypų aprūpinimui geriamu vandeniu buvo numatytas vienas gręžinys ir atskiri nuotekų valymo įrenginiai kurių vieta numatyta neatsižvelgiant į sklypų reljefą. Vietiniai vandentiekio ir nuotekų įrenginiai yra neįrengti. Sprendiniai koreguojami: individualiam aprūpinimui geriamu vandeniu, kiekviename sklype numatomas geriamo vandens gręžinys (SAZ- 3,0m. Gręžinio SAZ ribose statyba yra negalima. Našumas 0,8 m³/parą), buitinių nuotekų tvarkymui- vietinė nuotekų valykla kiekviename sklype (Tipas-biologinio valymo įrenginiai. Valytos nuotekos infiltruojamos į laidų gruntą. Našumas-0,8 m³/parą).

Detaliojo plano koregavimo sprendiniuose numatomos preliminarios įrenginių vietos bus tikslinamos PP ar TDP stadijoje, atsižvelgiant į projektuojamų statinių vietas.

Teritorijoje įrengus centralizuotus inžinerinius tinklus numatoma alternatyvi sklypų inžinerinių tinklų prijungimo galimybė prie jų.

Paviršinių (lietaus) lietaus nuotekų surinkimas numatomas vietinis. Tikslus būdas bus sprendžiamas rengiant techninį darbo projektą.

Sklypo apželdinimo sprendiniai tikslinami PP/TDP projekto stadijoje.

Numatomi koregavimo sprendiniai neturės neigiamos įtakos esamai ar numatamai ūkinei veiklai gretimose teritorijose.

4.2.Gaisrinė sauga:

2014-05-15d. Trakų rajono savivaldybės valdybos sprendimu Nr. S1-153 patvirtinto Žemės sklypo, Trakų r. sav., Skynimų k., kadastrinis nr. 7984/0003:41, detalizajame plane, reg. Nr. T00078510, gaisrų gesinimo iš išorės sprendiniai nebuvo detalizuojami.

Numatomas pastatų atsparumo ugniai laipsnis planuojamuose sklypuose nustatomas – III, išlaikant atstumus tarp pastatų gretimose teritorijose ≥ 15 m.

Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai.

Pastatai turi būti projektuojami vadovaujantis statybą privačiuose sklypuose reglamentuojančiais teisės aktais, pagrindiniais gaisrinės saugos reikalavimais ir kitais galiojančiais teisės aktais.

Neišlaikant tam tikro atsparumo ugniai pastatų grupei reglamentuojamų priešgaisrinių atstumų tarp pastatų gretimose teritorijose, pastatams turi būti įrengtos ugniasienės arba gautas gretimo sklypo savininko ir/ar planuojamo žemės sklypo bendraturčio sutikimas apjungti pastatus į bendrą gaisrinį skyrių (sprendiniai numatomi techninio projekto rengimo metu).

2026-DPK-1	Lapas	Lapų	Laida
	5	6	0

4.2.1. Gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių įvažiavimą į sklypą, privažiavimas prie statinių; gaisrinių hidrantų ar vandens telkinių išdėstymas

Atsižvelgiant į gretimas užstatytas teritorijas bei įrengtą inžinerinę infrastruktūrą, Gaisrų gesinimo ir gelbėjimo darbai užtikrinami konstrukcinėmis, turinio suplanavimo, inžinerinėmis techninėmis ir organizacinėmis priemonėmis.

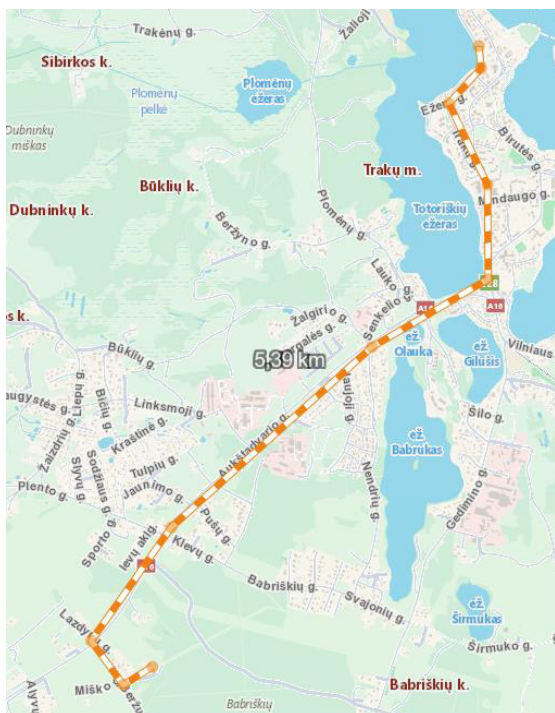
Gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliai gali laisvai judėti esamais privažiavimais ne didesniu kaip 25 m atstumu nuo pastatų. Keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti numatyti visada laisvi.

Kelių plotis yra ne siauresnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m.

Vadovaujantis detaliojo plano sprendiniais, pastato aukštis nuo žemės paviršiaus altitudės iki stogo karnizo yra mažesnis nei 10 m, todėl išėjimai ant stogo ugniagesiams gelbėtojams nebus projektuojami.

Artimiausia Vilniaus APGV Trakų priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos Trakų ugniagesių komanda, Karaimų g. 12, nutolusi nuo planuojamos teritorijos apie 5,5km. Preliminarus ugniagesių-gelbėtojų atvykimas iki teritorijos su išsidėstymu sudaro apie 10 min. (skaičiuojant, kad atvykimo greitis – 40 km/val., pastebėjimo ir pranešimo laiką – 3 minutės, ugniagesių-gelbėtojų kovinio išsidėstymo laiką – 1 min.). Žiūr. Pav. 5

Pav. 5 Važiavimo kelias nuo ugniagesių/gelbėtojų komandos iki rekonstruojamo pastato.



Atsižvelgiant į gyvenamojoje vietovėje vienu metu kilusių gaisrų skaičių, gyventojų skaičių, pastato turį bei pastatų užstatymo aukštį gaisrų gesinimui iš išorės numatomas **10 l/s** vandens debitas.

Gaisrų gesinimui iš išorės vandens tiekimo užtikrinimo sprendiniai bus detalizuojami statinių projektuose.

PV Zita Bacevičienė

2026-DPK-1	Lapas	Lapų	Laida
	6	6	0