

<b>Projektą parengė:</b>	<b>UAB RV architektų studija</b> Pamėnkalnio g. 28-2, Vilnius įmonės kodas 300538856 tel. 2121634
<b>Organizatorius:</b>	<b>Uždaroji akcinė bendrovė „Karpis“</b> <b>Uždaroji akcinė bendrovė „Ambra Investicijos“</b>
<b>Kompleksas</b>	<b>SP-2011-08-MARGIS</b>
<b>Kompleksas:</b>	TRAKŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO TVARKYMO ZONOS NR. 119 SPECIALUSIS PLANAS
<b>Stadija:</b>	SPECIALUSIS PLANAS
<b>Projekto vadovas:</b>	Arch. V. Šeibokas kvalifikacijos atestatas nr. A1482
<b>Projektavo:</b>	Arch. V. Šeibokas kvalifikacijos atestatas nr. A1482 Arch. V. Volkovaitė

**TRAKŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO TVARKYMO ZONOS NR. 119 SPECIALUSIS PLANAS****OBJEKTO NR: SP-2011-08-MARGIS**

DATA: 2011-08

1.1. PROJEKTO SUDĖTIS:

<b>SPECIALIOJO PLANO TEKSTINĖ DALIS</b>	
	PRADINIAI PLANAVIMO DOKUMENTAI
	REGLAMENTŲ LENTELE
<b>SPECIALIOJO PLANO GRAFINĖ DALIS</b>	
<b>SP 01</b>	BENDROJO PLANO FRAGMENTAS 1:15 000
<b>SP 02</b>	ESAMOS SITUACIJOS BRĖŽINYS M 1:15 000
<b>SP 03</b>	ESAMŲ MIŠKŲ IŠDĖSTYMO SCHEMA M 1:10 000
<b>SP 04</b>	SPECIALIOJO PLANO SPRENDINIAI – M 1:15 000
<b>SP 05</b>	FOTOFIKSACIJŲ SCHEMA M 1:10 000

## **TURINYS**

---

### **I. BENDROJI DALIS .....**

### **II. ESAMA BŪKLĖ .....**

#### **1. Teritorijos apibūdinimas**

#### **2. Teritorijos planavimo dokumentų analizė ir vertinimas**

#### **3. Užstatymo ir inžinerinės infrastruktūros analizė**

#### **4. Kraštovaizdžio elementai, struktūrinė įvairovė**

### **IŠVADOS**

### **III. SPRENDINIAI.....**

#### **1. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai**

#### **2. Teritorijos formavimas**

#### **3. Inžinerinės ir susisiekimo sistemos**

## BENDROJI DALIS

**Planuojamas objektas:** Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano tvarkymo zona Nr. 119, žemės sklypai Trakų r. sav. Trakų sen.

**Specialiojo plano rengimo pagrindas:** 2010 m. birželio 15 d. trišalė teritorijų planavimo ir tyrinėjimo darbų sutartis Nr. T12 – 21

**Tikslus numatomo rengti teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:**

Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 119 tvarkymo zonos specialusis planas

**Teritorijos planavimo lygmuo pagal teritorijos dydį bei sprendinių konkretizavimo lygį:**  
regioninis

**Planavimo organizatorius:** Trakų rajono savivaldybės administracijos direktorius.

**Planavimo rengėjas:** UAB „RV architektų studija“, Pamėnkalnio g. 28-2, 01114 Vilnius, tel (8-5) 2121634

**Planuojamos teritorijos (žemės sklypo) plotas:** apie 936 ha.

**Planuojama teritorija:**

Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 119 tvarkymo zonoje esantys kaimai: Naujasodžių k, Markininkų k, Seimėnų k. ir Malūnių, Staškūniškių, Katišių, Meiluškių, Salkininkų, Gojaus, Kęstutiškių kaimų dalys (plotas - apie 936 ha).

**Planavimo tikslai ir uždaviniai:**

Vadovaujantis Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais numatyti:

- kompleksišką teritorijos dalių plėtrą,
- žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimą pagal poreiki,
- teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimus, tvarkymo reglamentus (aukštingumą ir intensyvumą), užstatymo pobūdį,
- susisiekimo sistemos ir inžinerinės infrastruktūros, visuomeninių teritorijų ir želdynų poreikį
- zonas, kurioms bus rengiami detalieji planai.
- atlikti strateginio poveikio aplinkai vertinimo atranką.

## PAGRINDINĖS SPECIALAUS PLANO SAŲOKOS

*Pagal Saugomų teritorijų įstatymą (Žin., 1993, Nr. 63–1188):*

**Kraštovaizdis** – žemės paviršiaus gamtinių (paviršinių uolienu, pažemio oro, paviršinių ir gruntinių vandenių, dirvožemio, gyvųjų organizmų) ir (ar) antropogeninių komponentų (archeologinių liekanų, statinių, inžinerinių įrenginių, žemės naudmenų bei informacinio lauko), susijusių medžiagiais, energetiniais ir informaciniais ryšiais, teritorinis junginys.

**Kultūrinis kraštovaizdis** – žmogaus veiklos sukurtas ir jo sambūvį su aplinka atspindintis kraštovaizdis.

**Pažintinis turizmas** – turizmo kryptis, orientuojanti į tikslingą krašto gamtos ir kultūros paveldo teritorinių kompleksų ir objektų (vertybių), kraštovaizdžio bei istorijos pažinimą, taip pat skirta mokslui ir mokymui.

**Rekreacija** – žmogaus fizinių ir dvasinių jėgų atgavimo procesas, žmogaus laisvalaikio veikla, kurios tikslas – poilsiauti, keliauti bei gydytis sanatorijose, kurortuose.

*Pagal Teritorijų planavimo įstatymą (Žin., 2004, Nr. 21–617):*

**Specialusis planas (projektas)** – teritorijų planavimo dokumentas, kuriame, atsižvelgiant į teritorijų planavimo lygmenis ir tikslus, nustatytos atskiroms veiklos sritims reikalingų teritorijų vystymo, infrastruktūros tvarkymo ir (ar) apsaugos kryptys, priemonės ir reikalavimai.

**Specialusis teritorijų planavimas** – atskiroms veiklos sritims reikalingų teritorijų erdvinio organizavimo, tvarkymo, naudojimo, apsaugos priemonių planavimas.

*Pagal Kraštovaizdžio tvarkymo specialiųjų planų rengimo taisyklės (patvirtintas LR aplinkos ministro 2004 m. gegužės 5 d. įsakymu Nr.D1–246 (su vėlesniais pakeitimais))*

**Kraštovaizdžio teritorinė struktūra** – gamtinių, antropogenizuotų bei antropogeninių kraštovaizdžio elementų arba kompleksų junginio apibendrintas kartografinis vaizdas.

**Kraštovaizdžio tvarkymo zona** – apibrėžtos tikslinės paskirties teritorija, turinti nustatytas naudojimo ir apsaugos sąlygas (reglamentą) bei joms adekvačias kraštovaizdžio formavimo ir tvarkymo priemones.

**Gamtinis karkasas** – vientisas gamtinio ekologinio kompensavimo teritorijų tinklas, užtikrinantis ekologinę kraštovaizdžio pusiausvyrą, gamtinius ryšius tarp saugomų teritorijų, kitų aplinkosaugai svarbių teritorijų ar buveinių, taip pat augalų ir gyvūnų migraciją tarp jų.

*Pagal Miškų įstatymą (Žin., 1994, Nr. 96–1872; 2001, Nr. 35-1161 (su vėlesniais pakeitimais)):*

**Miškas** – ne mažesnis kaip 0,1 hektaro žemės plotas, apaugęs medžiais, kurių aukštis natūralioje augavietėje brandos amžiuje siekia ne mažiau kaip 5 metrus, kita miško augalija, taip pat išretėjęs ar dėl žmogaus veiklos ir gamtinių veiksnių netekęs augalijos (kirtavietės, degavietės, aikštės). Laukuose, pakelėse, prie vandens telkinių, gyvenamosiose vietovėse ir kapinėse esančios medžių grupės, kelio juostose ar geležinkelių želdinių apsaugos zonose įveisti želdiniai, siauros – iki 10 metrų pločio – medžių

juostos, gyvatvorės, pavieniai medžiai ir krūmai bei miestuose ir kaimo vietovėse esantys žmogaus įveisti parkai nelaikomi mišku. Šių želdinių priežiūrą, apsaugą ir naudojimą reglamentuoja Želdynų įstatymas.

**Medynas** – miško dalis, kurioje sumedėjusios augalijos ardu sandara yra vienoda, vyrauja tam tikra medžių rūšis, augalija yra panašaus amžiaus, turi bendrą augavietę ir ši miško dalis šiais rodikliais skiriasi nuo gretimų miško dalių.

**Miško žemė** – apaugęs mišku (medynai) ir neapaugęs mišku (kirtavietės, žuvę medynai, miško aikštės, medelynai, daigynai, miško sėklinės plantacijos ir žaliaviniai krūmynai bei plantacijos) plotas. Miško žemei taip pat priskiriami tame pačiame plote esantys miško keliai, kvartalų, technologinės ir priešgaisrinės linijos, medienos sandėlių bei kitų su mišku susijusių įrenginių užimti plotai, poilsio aikštelės, žvėrių pašarų aikštelės, taip pat žemė, skirta miškui įveisti.

*Pagal Turizmo įstatymą (Žin., 1998, Nr. 32–852; 2001 Nr. 34–1128 (su vėlesniais pakeitimais)):*

**Rekreacinė teritorija** – vietovė, turinti gamtinių, kultūrinių, aplinkos savybių ir sąlygų žmonių visaverčiam fiziniam ir dvasiniam poilsiui organizuoti.

**Rekreaciniai išteklių** – gamtinės, kultūrinės aplinkos savybės, tinkamos žmonių visaverčiam fiziniam ir dvasiniam poilsiui organizuoti.

*Pagal Želdynų įstatymą (Žin., 2007, Nr. 80-3215):*

**Želdynas** – ne mažesnis kaip 0,05 hektaro želdinių žemės sklypas, kuriame gali būti mažųjų kraštovaizdžio architektūros, inžinerinių ir laikinų statinių.

**Želdiniai** – žmogaus pasėti ar pasodinti medžiai (tarp jų ir pasodinti pavieniai ar natūraliai išaugę), krūmai, krūmokšniai, puskrūmiai, lianos ir žoliniai augalai

*Pagal Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo taisyklės (Žin., 2007, Nr. 23–892):*

**Paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juosta** – prie paviršinio vandens telkinio nustatoma su paviršiniu vandens telkiniu besiribojanti paviršinio vandens telkinio apsaugos zonos dalis, kurioje vykdoma ūkinė veikla gali turėti tiesioginį neigiamą poveikį paviršiniam vandens telkiniui arba riboti jo naudojimo visuomenės poreikiams galimybes, todėl joje draudžiama tam tikra ūkinė veikla.

**Paviršinio vandens telkinio apsaugos zona** – prie paviršinio vandens telkinio nustatomas pakrantės (su paviršiniu vandens telkiniu besiribojančios sausumos) ruožas (teritorija), kuriame ribojama ūkinė veikla, galinti neigiamai paveikti paviršinį vandens telkinį.

Specialusis planas parengtas vadovaujantis:

- LR Teritorijų planavimo įstatymu (Žin., 2004, Nr. 21–617; Nr. 152–5532);
- Rekreacinių teritorijų naudojimo, planavimo ir apsaugos nuostatais, patvirtintais aplinkos ministro 2004–01–20 įsakymu Nr. D1–35;
- Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklėmis (Žin., 2004, Nr. 134–4878);

- LR nekilnojamo kultūros paveldo apsaugos įstatymu (Žin., 1997, Nr. 30–713; 2000, Nr. 40–1114, 2001 Nr. 39–1346, 2002, Nr. 68–2775, Nr. 123–5552);
- LR Miškų įstatymu (Žin., 1994, Nr. 96–1872; 2001, Nr. 35–1161);
- LR Saugomų teritorijų įstatymu (Žin., 1993, Nr. 63–1188; 2001 Nr. 108–1128);
- LR Vyriausybės 2004–08–18 nutarimu Nr. 967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 130–4650);
- Planų ir programų atrankos dėl strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu (Žin., 2004, Nr. 136–4971);
- LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu (Žin., 2005, Nr. 84–3105);
- Specialiosiomis žemės ir miško naudojimo sąlygomis, patvirtintomis LR Vyriausybės 1992–05–12 nutarimu Nr. 343 (Žin., 1992, Nr. 22–652; 1996 Nr. 2–43);
- Planų ir programų atrankos dėl strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu, patvirtintu aplinkos ministro 2004–08–27 įsakymu Nr. D1–456 (Žin., 2004, Nr. 130–4650);
- Planuojamos ūkinės veiklos atrankos metodiniais nurodymais, patvirtintais aplinkos ministro 2000–06–30 įsakymu Nr. 263 (Žin., 2000, Nr. 57–1648);
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo taisyklėmis, patvirtintomis aplinkos ministro 2001–07–07 įsakymu Nr. 540 (Žin., 2001, Nr. 95–3372, 2002 Nr. 105–4732);
- Statybos techniniais reglamentais ir kitais norminiais, įstatymiais aktais;
- Analizuojamoje teritorijoje galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais.

## ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

### 1. TERITORIJOS APIBŪDINIMAS

Trakų rajono savivaldybės teritorijos 119 tvarkymo zonos specialusis planas pagal planuojamos teritorijos dydį ir sprendinių konkretizavimo lygį priskiriamas rajono lygmens dokumentui. Rengiant šį specialųjį planą siekiama numatyti kompleksiską ir subalansuotą teritorijos plėtrą, atsižvelgta į teritorijai galiojančius kitų patvirtintų dokumentų sprendinius (Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą, miškų instituto pateiktas miškų išsidėstymo teritorijoje schemas)

119 tvarkymo zona yra šiaurinėje Trakų rajono dalyje ir ribojasi su Trakų Istoriniu Nacionaliniu parku bei Margio ežeru. Į planuojamos teritorijos, kurios plotas apie 936 ha, ribas patenka Naujasodžių k, Markininkų k, Seimėnų k. ir Malūnių, Staškūniškių, Katišių, Meiluškių, Salkininkų, Gojaus, Kęstutiškių kaimų dalys. Šiuo metu teritorijoje dominuoja žemės ūkio ir miškų ūkio paskirties sklypai.

### 2. TERITORIJOS PLANAVIMO DOKUMENTŲ ANALIZĖ IR VERTINIMAS

Rengiant Trakų rajono 119 tvarkymo zonos specialųjį planą ir siekiant kuo objektyviau įvertinti esamą situaciją buvo išanalizuoti ir įvertinti šie planuojamojoje teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentais: Trakų rajono bendrasis planas ir miškų išsidėstymo teritorijoje schema.

#### Trakų rajono bendrasis planas iki 2017m.:

Pagal 2009 m. gegužės 28 d. Tarybos sprendimu Nr. S1- 183 patvirtintą Trakų rajono savivaldybės bendrąjį planą teritorija patenka į Vilniaus aglomeracijos zoną, ir pagal žemės naudojimą priskirta žemės ūkio ir miškų ūkio žemei kompleksiskai užstatomai kitos paskirties (gyvenama) žeme. Siūloma teritoriją urbanizuoti ir išvystyti iki miesto lygmens užstatymo intensyvumo, Vilniaus aglomeracijos zonoje galima žemės ūkio tikslinės paskirties ūkininkų ūkių sodybų sklypų transformacija į kitos tikslinės paskirties žemę.

Pagal užstatomų teritorijų tvarkymo ir veiklos plėtojimo reglamentus 119 tvarkymo zona priskiriama U4 kategorijai, kur prioritetas teikiamas naujų urbanizuotų vietovių formavimui Vilniaus miesto aglomeracinio poveikio zonoje, esamos žemės ūkio tikslinės žemės paskirties keitimui į kitą paskirtį. Urbanizacija vykdoma vadovaujantis miestų planinės struktūros plėtos dėsniais. Aglomeracinio poveikio teritorijų užstatymui gamtiniame karkase taikomos Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai.

Gamtinis karkasas visas gamtinio pobūdžio saugomas teritorijas ir kitas ekologiškai svarbias bei pakankamai natūralias teritorijas, garantuojančias bendrąjį kraštovaizdžio stabilumą, jungia į bendrą kraštovarkinę ekologinio kompensavimo zonų sistemą. Jo paskirtis ne tik sukurti vientisą gamtinio ekologinio kompensavimo sistemą, užtikrinti ryšius tarp gamtinių saugomų teritorijų, bet ir saugoti natūralų kraštovaizdį, biologinę įvairovę, gamtinius rekreacinius išteklius, sudaryti sąlygas atkurti miškus,



optimizuoti agrarinio kraštovaizdžio struktūrą geoekologiniu požiūriu, reguliuoti agrarinės veiklos plėtrą, kraštovaizdžio intensyvaus sukultūrinimo – užstatymo gyvenamaisiais bei pramonės rajonais – plėtrą.

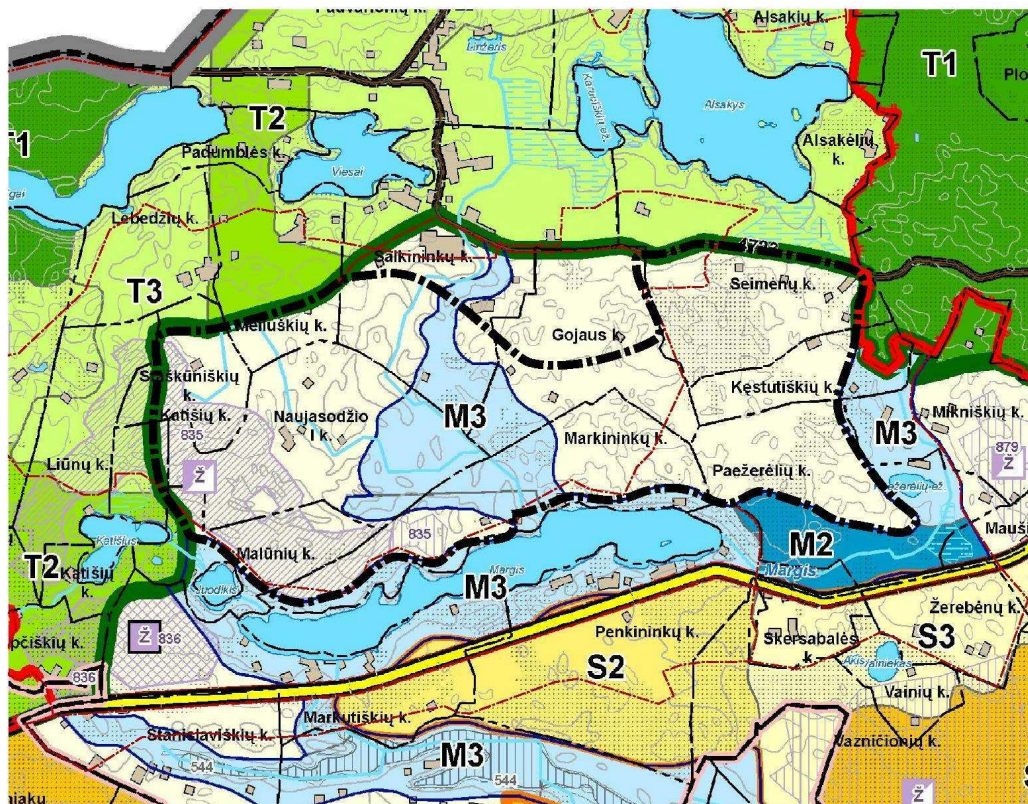
Gamtinio karkaso teritorijose skatinama veikla, kuria užtikrinama kraštovaizdžio ekologinė pusiausvyra, palaikomas ir stiprinamas ekosistemų stabilumas, vykdoma renatūralizacija (vykdant technines priemones, mažinančias sausinamosios melioracijos poveikį, sudarančias sąlygas pelkėdarai, upelių ar jų ruožų, natūralių vandentakų atsistatymui, natūraliam augalų bendrijų ir gyvūnų populiacijų ir jų migracijos kelių formavimuisi) ir ekosistemų atkūrimas, palaikoma ir didinama biologinė įvairovė, bendras teritorijos miškingumas, saugomi ir įveisiami želdynai, želdiniai agrarinėse ir urbanizuotose teritorijose, vykdomi pažeistų teritorijų ir akvatorijų atkūrimo, išvalymo nuo užteršimo darbai, iškeliami pramonės ir stambūs žemės ūkio objektai ir įrenginiai, bešeimininkiai nenaudojami statiniai, mažinamas vizualinis jų poveikis ir pan., taip pat skatinama švietėjiška, mokslinė veikla, ekstensyvi rekreacija.

Siekiant stiprinti teritorijų ekologinio kompensavimo funkcijas, turi būti vykdomos aktyvios riboto ir silpno ekologinio potencialo gamtinio karkaso struktūrų plėtojimo priemonės, teikiamas prioritetas šių teritorijų apželdinimui mišku, parkų, kitų rekreacinės ir ekologinės paskirties želdynų įveisimui ir darniam tvarkymui, ekologiškai žemdirbystei, kitų agrarinės aplinkosaugos priemonių įgyvendinimui.

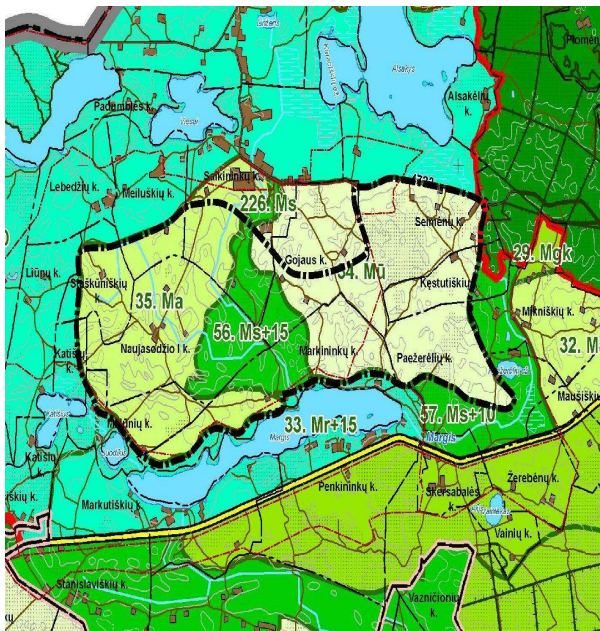
Ūkinė veikla gamtinio karkaso teritorijose gali būti vykdoma tik įvertinus šios veiklos poveikį gamtiniam kraštovaizdžiui ir biologinei įvairovei teisės aktų nustatyta tvarka, numačius ir įgyvendinus įvairiapuses priemones antropogeniniam poveikiui kompensuoti, gamtiniam kraštovaizdžiui ir biologinei įvairovei išsaugoti ar atkurti.

Trakų rajono bendrajame plane specialiojo plano nagrinėjamoje teritorijoje pažymėta teritorija priklausanči gamtiniam karkasui (žr. 2 pav. Trakų rajono gamtinis karkasas) ir joje numatytas esamo kraštovaizdžio natūralumo stiprinimas migracinių koridorių ribose.

Planuojamoje teritorijoje saugoma paviršiaus morfologija kurioje vyksta intensyvi medžiagų, energijos ir gamtinės informacijos srautų apykaita bei biologinių rūšių migracija. Teritorijoje gamtinio kraštovaizdžio formavimo kryptis yra regeneracinė-restauracinė, susijusi su renatūralizacinių priemonių įgyvendinimu. Remiantis Trakų rajono bendrojo planu specialiojo plano sprendiniuose siūloma 15% didinti esamą gamtinio karkaso miškingumą.



2 pav. Trakų rajono gamtinis karkasas



3 pav. Miškų teritorijų plėtojimo brėžinys

Teritorijoje yra trijų miško žemės naudojimo ir tvarkymo krypčių miškai (žr. 3 pav. Miškų teritorijos plėtojimo brėžinys):

Rytinėje 119 zonos dalyje Ma – ekstensyvios miškų ūkio plėtros kryptis (ne gamtinio karkaso teritorijose), jai priskiriami apsauginiai (III grupė) ir ūkiniai (IV grupė) miškai.

Gamtiniame karkase Ms – ekosistemų ir aplinkos apsaugos miškų tvarkymo kryptis, kuri taikoma tvarkant teritorijoje vyraujančius apsauginius II A ir III grupės miškus. Šių miškų plotus bendruoju planu siūloma didinti 15%, užtikrinant nemiškingų gamtinio karkaso plotų miškingumą.

Vakarinėje teritorijos dalyje Mū – intensyvios miškų ūkio veiklos kryptis. Ši kryptis numatoma arealams, kuriuose vyrauja eksploataciniai (IV grupės) miškų plotai, nepatenkantys į jautriausias gamtines teritorijas. Šiuose miškuose būtina užtikrinti racionalų, tolygų ir nepertraukiamą miško išteklių naudojimą, miškų produktyvumo didinimą, auginamos medienos kokybės gerinimą.

Lentelėje pateikti duomenys rodo 119 tvarkymo zonos ir aplinkinių teritorijų didinamų miško plotų kiekius.

Teritorijos Nr. scheme	Esamas teritorijos miškingumas %	Projektuojamas teritorijos miškingumo padidėjimas % (nuo teritorijos ploto)
33	20,57	15
56	8,81	15
57	28,02	10

Planuojamoje teritorijoje esančių miškų išsidėstymas (pagal miškų instituto duomenis):

Miškų plane inventorizuoti visi teritorijoje esantys miškai, jų rūšinė sudėtis, amžius, kategorija. Remiantis teritorijos miškų išsidėstymo planu nustatyta, kad teritorijoje yra apie 140 ha miško. Tai sudaro apie 15% visos teritorijos.

Didžioji dalis miško žemių yra teritorijos rytinėje dalyje ir gamtiniame karkase, vakarinė 119 zonos dalis nėra miškinga.

### 3. UŽSTATYMO IR INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS ANALIZĖ

#### Užstatyto kraštovaizdžio vertinimas

Teritorijoje galima išskirti tris pagrindines užstatymo zonas - pakrantės zona, pietvakarinėje teritorijos dalyje šalia kapinaičių esanti zona ir šiaurės rytinėje dalyje sugrupuoto užstatymo zona. Šių pastatų grupių mastas mažas, penkios - šešios sodybos zonoje, likusioje teritorijoje dominuoja gamtinis kraštovaizdis su pavieniais ūkiais.

Nagrinėjama zona Trakų rajono bendrajame plane priskirta Vilniaus aglomeracinio poveikio teritorijai. Esamos gyvenamosios teritorijos vietovėje nėra susiformavusios. Pakrantės dalyje vyrauja epizodinis teritorijos naudojimas, daugiausiai sezoninis rekreacijos tikslais, užstatomas ežero krantas, aplinka

sklypuose urbanizuojama, daugeliu atveju jos nediferencijuojant į šalia statinių esančią ir toliau nuo pastatų esančią zonas, pernelyg sukultūrinamas toliau nuo statinių esantis natūralus kraštovaizdis.

Šioje teritorijos dalyje esama žemėvalda smulki, rėžinė - daug žemės savininkų, kurie kiekvienas taiko jiems priimtinas estetikos normas sklypo ribose, neatsižvelgdami į aplinką ir tokiu būdu ardydami teritorijos vientisumą. Esamoje situacijoje pakrantės zona urbanizuojama vadovaujantis individualiais tarpusavyje nesusijusiais sprendimais.

Likusi teritorijos dalis užstatyta itin ekstensyviai - pavieniai vienkiemio tipo, vietomis besigrupuojantis, ūkininkų ūkiai susiliejančios su aplinka. Modernios architektūros pastatų nėra.

Pakrantės zonoje stichiškai besivystantis užstatymas neigiamai veikia kraštovaizdį. Likusioje teritorijos dalyje, kurioje vykdomas neintensyvus ūkininkavimas, konfliktinių zonų esamoje situacijoje nenustatyta, tačiau vykdant urbanizacijos procesą, būtina reglamentuoti reljefo - pagrindinio teritorijos unikalumą lemiančio formanto - išsaugojimą.

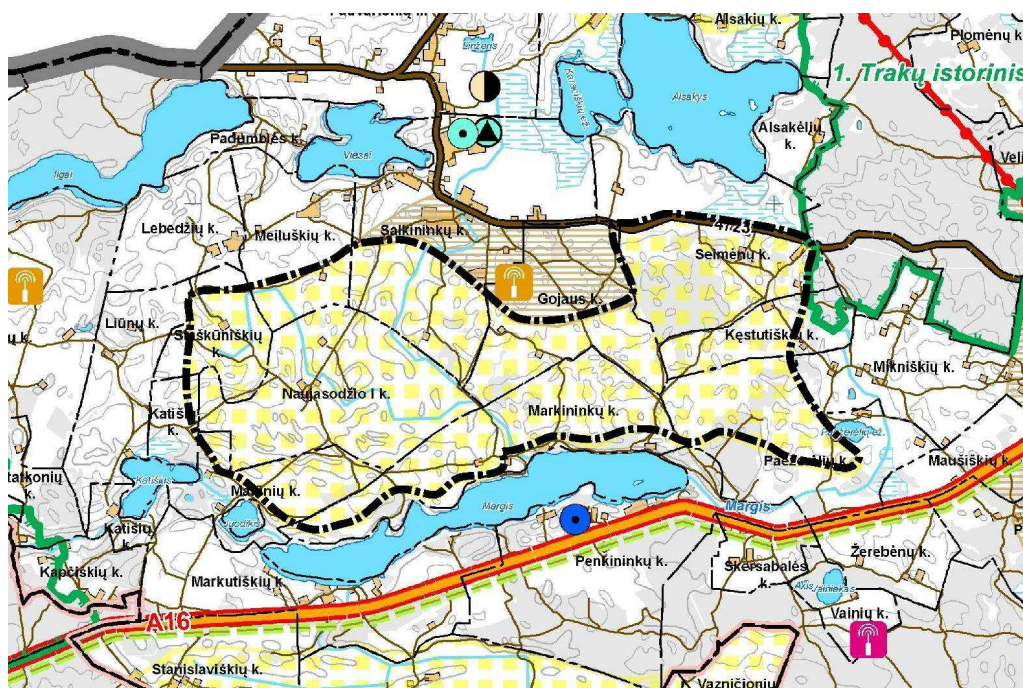
Vertinant užstatymo morfotipus nustatyta, kad vyrauja sodybinis išsklaidytas užstatymas, vietomis besigrupuojantis ir artėjantis prie kaimo tipo. Pakrantės zonoje užstatymas tankesnis, jo išsidėstymą lėmė naujai suformuota žemėvalda.

Teritorijoje susiformavusios trys didesnės pastatų grupės (5-6 sodybos kiekvienoje) tarpusavyje nėra susijusios. Kiekviena iš jų dera kraštovaizdyje - ekstensyvus užstatymas palaipsniui, per tarpinius elementus (kultūrinius želdinius) pereina į natūralią gamtinę aplinką. Pavienis daugiausiai dviejų aukštų užstatymas, savo dydžiu ir proporcija kraštovaizdžiui įtakos nedaro. Esama nestruktūrizuota teritorijos sankloda palanki naujų mažo tankio urbanistinių vienetų sukūrimui.

### **Susisiekimo ir inžinerinių sistemų vertinimas**

Esama teritorijos žemėnaudos struktūra, keliai, privažiavimai ir užstatymas susiformavo dėl ilgalaikės ekstensyvios agrarinės veiklos. Buvusi žemėnauda darė įtaką ir tiesiogiai formavo keliukų ir privažiavimų tinklą, kaimo užstatymo tipą ar pavienių sodybų išsidėstymą ir ryšius tarp jų.

Vidinė nagrinėjamos teritorijos susisiekimo infrastruktūra išvystyta silpnai, nes neturi stambesnių traukos centrų, gatvių ir kelių tinklo. Pagrindiniai keleivių transporto maršrutai eina liestine šiaurinei planuojamos teritorijos daliai.



#### Inžinerinė infrastruktūra

Inžineriniai tinklai planuojamoje teritorijoje išvystyti silpnai, nėra centralizuoto vandentiekio, nuotekų surinkimo sistemos, dujų, lietaus nuotakynės. Teritorijoje egzistuoja elektros oro linijų tinklas.

## 4. KRAŠTOVAIZDŽIO ELEMENTAI, STRUKTŪRINĖ ĮVAIROVĖ

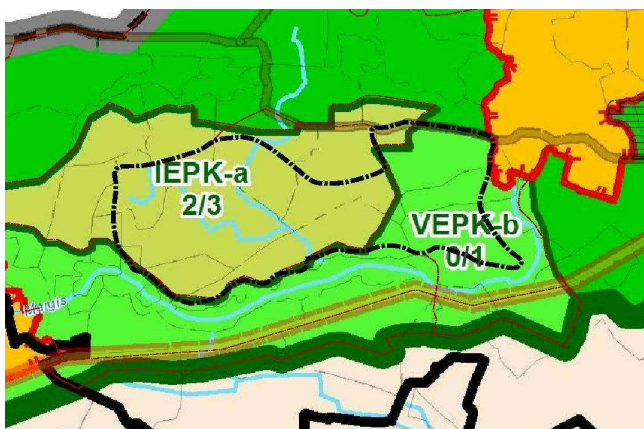
### Reljefas

Planuojamoje vietovėje vyrauja itin banguotas reljefas – tarp teritorijoje esančio žemiausio ir aukščiausio reljefo taško skirtumas yra apie 26 m. Atitinkamai absoliutinės aukščio altitudės išsidėsčiusios tarp 147 m ir 173 m.

Vietovės kraštovaizdžio formantai:

- reljefas – nagrinėjamos teritorijos paviršius švelniai banguotas;
- ežeras – teritorija iš pietų pusės ribojasi su Margio ežeru, teritorijos reljefas ežero link žemėja;
- miškai – nagrinėjamą teritoriją skaido miškų masyvai;
- inžinerinės infrastruktūros elementai - melioracijos grioviai, keliai, elektros perdavimo oro linijos.

Trakų rajono bendrojo planu, gamtinio kraštovaizdžio apsauga ir tvarkymas dalimi, nustatyti kraštovaizdžio vizualinį identitetą formuojantys bei vizualinę kokybę apsprendžiantys kraštovaizdžio gamtinio potencialo tipai ir jautrumo laipsnis (4 pav. Kraštovaizdžio tvarkymas):



4 pav. kraštovaizdžio tvarkymas

IEPKa 2/3 (vakarinėje teritorijos dalyje) - Gamtinį kraštovaizdžio savitumą ir įsimintinumą išorinio ekspozicinio potencialo kraštovaizdyje (IEPKa) formuoja atsiveriantys gamtiniai vaizdai. Saugomi vertingiausi ekspoziciniai taškai, ruožai, zonos į didžiausiu kompoziciniu potencialu pasižyminčius gamtinius objektus.

Kraštovaizdžio vizualinės apsaugos zonoje, įvertinus kraštovaizdžio planinės ir erdvinės struktūros skaidą, išskiriami kraštovaizdžio vizualinės raiškos jautrumo galimam sodybiniam užstatymui laipsniai: 2 – vidutiniškai jautrus, 3 – mažai jautrus

VEPKb 0/1 (rytinėje teritorijos dalyje) - Gamtinį kraštovaizdžio savitumą ir įsimintinumą foninio potencialo kraštovaizdyje (VEPK b) formuoja miškų ir atvirų plotų vertikalios ir horizontalios foninės plokštumos. Saugomas vizualines vietas – erdves ribojančių elementų gamtinio charakterio dominavimas kraštovaizdyje.

Kraštovaizdžio vizualinės apsaugos zonoje, įvertinus kraštovaizdžio planinės ir erdvinės struktūros skaidą, išskiriami kraštovaizdžio vizualinės raiškos jautrumo galimam sodybiniam užstatymui laipsniai: 0 – labai jautrus, 1 – jautrus.

Teritorijos kraštovaizdis vientisas, jam būdingas gamtiškumas, reljefas banguotas, sudalintas melioracijos nuotakyno sistemos. Kraštovaizdžio natūralumas nepažeistas, išlaikęs visus pirmąpradžio gamtiškumo bruožus. Vakarinėje teritorijos dalyje vadovaujantis Geologijos tarnybos teikiamais duomenimis nustatytas fluvio-glacialinis, keimo reljefas (tirpstančių ledynų vandenių sąnašų sudarytas ovalių kalvų reljefas). Gamtinio karkaso teritorijoje - biogeninis reljefas (pelkių) ir glacialinis, ledyno pakraščio ruožo reljefas. Pietvakarinėje dalyje - fluvio-glacialinis, prieledyninis reljefas.

Remiantis Trakų rajono savivaldybės melioracijos skyriaus duomenimis, teritoriją stengtasi nusausti ir pritaikyti ūkininkavimui, todėl didžioji teritorijos dalis neužžėlus mišku, jis auga nedideliais plotais. Pietvakarinėje teritorijos dalyje yra detalai išvalgytas, neeksplotojamas žvyrų karjeras.

Kraštovaizdis išlikęs gamtiškas, nepažeistas erozijos, ūkininkavimo, kitos žmogaus veiklos ar gamtos stichijos.

Pakrantės zonoje, ribojamoje vietinio keliuko, reljefas švelniai banguotas pereinantis į statų šlaitą pačiose ežero priegose, reljefo aukščių skirtumas čia siekia 16 m. Šioje teritorijos dalyje dominuoja

smulkios lokaliaios erdvės, formuojamos miškų masyvų, likusioje teritorijoje ūkininkaujama - dominuoja atviros erdvės, kurias į mažesnes skaido reljefo banguotumas ir dispersiškai išsidėstę miškai.

Čia kraštovaizdį formuoja vizualiai simetriškos savo dydžiu kalvelės ir įdubėlės, altitudžių skirtumas siekia apie 3-5 m. Jos išsidėsčiusios tolygiai, dispersiškai. Daubose susiformuoja lokaliaios erdvės, aukščiau esantys taškai atskleidžia atviras erdves. Teritorijoje nėra dominuojančių kalvų, nuo kurių atsivertų platesnės planuojamos teritorijos perspektyvos.

Pakrantės zonoje vyrauja statūs apžėlę šlaitai, horizonto liniją formuoja želdiniai, tolstant nuo ežero atsiskleidžia kraštovaizdžio daugiaplaniškumas, horizonto liniją sudaro miškų masyvai ir plikos kalvos, ji tolina, reljefas banguotas, mozaikiškai išsidėstę miško medynai neformuoja uždarų erdvių, Teritorija yra išlaikiusi savo gamtinį vientisumą, jos neskaido ryškūs urbanistiniai elementai.

Pagrindiniai vizualiai artikuliuojantys planuojamą teritoriją elementai yra penki ją kertantys keliai ir melioracijos sistema, ypač didesni jos kanalai.

119 tvarkymo zona neturi gamtinės apsaugos statuso - nepatenka į Trakų istorinio Nacionalinio parko teritoriją, geologinių takoskyrų ar vidinio stabilizavimo zonas.

Trakų rajono bendrojo plano sprendiniai numato, kad rekomenduojamas kraštovaizdžio apsaugos zonų užstatymo tankis ir pobūdis būtų detalizuojami specialiojo plano rengimo metu.

### **Flora ir fauna**

Nagrinėjama teritorija nepasižymi augalų ir gyvūnų rūšių gausa ar išskirtinumu. Čia dominuoja agrarinių biotopų, drėgnų pievų bendrijos, nedidelėse teritorijos dalyse pergyvenančios renatūralizacijos stadija, t. y., žemės ūkio naudmenų augalų asociacijų kaita natūraliomis pievų ir krūmynų bendrijomis. Teritorijoje dominuoja šioms buveinėms būdingos laukų ir ekotonų smulkios faunos gyvūnų grupių rūšys. Teritorijoje nėra saugomų gyvūnų ar augalų rūšių bei saugomų gamtinių buveinių.

### **Paviršiniai vandens telkiniai**

Planuojamoje ir nagrinėjamoje teritorijoje nėra valstybinės reikšmės paviršinių vandens telkinių, tačiau yra įrengtos valstybei priklausančios melioracinės sistemos bei įrenginiai. Teritorija priklauso ežeringam Trakų rajono gamtiniam kraštovaizdžiui ir nedidelių atstumu iš visų pusių ją supa didesni ar mažesni Trakų rajono vandens telkiniai. Pietų pusėje teritorija ribojasi su 1,2 ha ploto Margio ežeru.

Remiantis Trakų rajono bendruoju planu aktuali problema prie gausių Trakų rajono paviršinių vandens telkinių iki šiol neišskirtos ir neįteisintos pakrančių apsaugos juostos ir zonos, kurių paskirtis: sumažinti galimybę patekti į vandens telkinius pavojingoms medžiagoms; apsaugoti krantus nuo erozijos ir abrazijos, šlaitus – nuo griovų susidarymo bei nuošliaužų; užtikrinti vandens telkinių pakrančių ekosistemų stabilumą ir palankias jų formavimosi sąlygas; saugoti vandens telkinių pakrančių natūralų kraštovaizdį bei jo estetines vertybes; sudaryti palankias sąlygas rekreacijai.

### **Nekilnojamos kultūros vertybės**

Planuojamos teritorijos ribose bei regimoje aplinkoje nėra registruota nekilnojamųjų kultūros vertybių.

## IŠVADOS

1. Išanalizavus esama 119 Trakų rajono bendrojo plano tvarkymo zonos situaciją ir Trakų rajono bendrojo plano siūlymus konstatuota, kad numatomas Vilniaus aglomeracijai priskiriamas užstatymo tipas gali sumažinti teritorijos vertę, sudarkyti esamą unikalų zonos kraštovaizdį, niveliuoti išraiškingą teritorijos reljefą – vieną iš pagrindinių teritorijos unikalumą lemiančių bruožų.
2. Esamas teritorijos pavienis užstatymas susilieja su teritorijos gamtine aplinka, nedarydamas neigiamos įtakos teritorijos kraštovaizdžiui, todėl siūlomos užstatyti teritorijos turi išlaikyti šį principą.
3. Atlikus atskirų teritorijos dalių vertinimą gamtiniu ir urbanistiniu požiūriu buvo padarytos šios išvados:
  - Pagrindiniai kraštotvarkiniai reikalavimai nustatyti pakrantės zona. Esamas stichinis teritorijos urbanizavimas ežero perimetru daro teritorijai neigiama įtaką ir ilginiui gali itin pabloginti ežero ekologinę bei estetinę situaciją. Norint tinkamai vystyti šią teritoriją būtina nustatyti tvarkymo reglamentus, numatyti medynų vietas ir dydžius, apibrėžti užstatymo tankį bei intensyvumą, skatinti teritorijos dalių, o ne atskirų sklypų planavimo ir užstatymo kompleksiskumą, užtikrinti šių priemonių taikymą.
  - Rytinėje, su Trakų Istoriniu Nacionaliniu parku besiribojančioje, teritorijos dalyje, skatinti zonos egzistuojantį žemėtvarkinį mozaikiškumą – užstatymą įterpian tarp dispersiškai išsidėsčiusių miško ir žemės ūkio plotų.
  - Atsižvelgiant į Trakų rajono bendrojo plano perspektyvinį intensyvių teritorijos užstatymą, nuspręsta stiprinti gamtinio karkaso teritoriją, didinanti esamą 8,81% (13.21 ha) miškingumą.



## SPRENDINIAI

Specialiojo plano sprendiniai parengti remiantis 2009 m. gegužės 28 d. Tarybos sprendimu Nr. S1-183 patvirtintu Trakų rajono savivaldybės bendrojo planu.

### 1. TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REGLAMENTAI

119 Trakų rajono bendrojo plano tvarkymo zonos specialiuoju planu suplanuotoms funkcinėms zonoms nustatyti kraštovaizdį tausojantys teritorijų tvarkymo ir naudojimo reglamentai apima:

- pagrindines tikslines žemės naudojimo paskirtis bei naudojimo būdus (pobūdžius);
- maksimalius užstatymo reglamentus (užstatymo intensyvumas; pastatų aukštis, m; užstatymo tankis, %);
- teritorijos formavimą;
- sklypų užstatymo morfologinį tipą ;
- gamtinio karkaso reikalavimus;
- siūlomas neužstatyti zonas.

Nustatytos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai (pobūdžiai) atitinka Žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacijas (Žin., 2006, Nr. 45–1633).

Specialiuoju planu skatinamas gamtinio karkaso teritorijos gamtiškumo stiprinimas. Teritorijoje leidžiama:

- Rengti rekreacinius takus;
- Įrengti apžvalgos aikšteles;
- Įrengti ekstensyviai rekreaciniam naudojimui reikalingą infrastruktūrą;

Teritorijose skatinama:

- Miškingumo didinimas
- Saugotinas natūralaus reljefo raiškumas;
- Formuoti želdynus artimus natūraliems;
- Vykdyti specialiuose projektuose numatytus ekosistemų atkūrimo;
- Didinamas kraštovaizdžio erdvinės struktūros raiškumas;
- Vykdomos ir skatinamos priemonės ekosistemų stabilumui išlaikyti;

Specialiajame plane išskirtos teritorijos, kurių siūloma neužstatyti. Šios teritorijos reikšmingos gamtinio ir kraštovaizdinio vientisumui užtikrinti. Siūlomų neužstatyti teritorijų ribos sąlyginės, jos tikslinamos detaliųjų ar planų sprendiniuose.

Rekomenduojama detaliuosius planus rengti ne mažesnėms kaip šiuo specialiuoju planu nustatytoms kompleksinio išplanavimo zonoms.

Kompleksinio planavimo detaliuoju planu turi būti parinkti tikslūs teritorijos aprūpinimui reikalingos infrastruktūros parametrai ir vietos. Savininkų grupė turi išspręsti žemės, reikalingos suprojektuotos infrastruktūros įrengimui, konsolidavimo klausimus, parenkant savininkams priimtina sklypų formavimo ir kompensavimo mechanizmą.

Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai nustatyti remiantis teritorijoje galiojančiais veiklos apribojimais (planavimo dokumentų nuostatos, teritorijoje esančio gamtinio karkaso bei kapinių sanitarinės apsaugos zonos sąlygojami apribojimai), rekreacinių resursų analizės rezultatais, racionalaus žemės naudojimo nuostatomis.

Kraštovaizdį tausojantys teritorijų tvarkymo ir naudojimo reglamentai taikomi kompleksinio suplanavimo zonoms, o ne pavieniams, jas sudarantiems sklypams.

Konkrečiu atveju reglamentai gali būti griežtinami dėl higienos, mikroklimato, gaisrinės saugos, įvertinant trečiųjų asmenų interesus.

Nepriklausomai nuo teritorijai nustatytų tvarkymo ir naudojimo reglamentų teritorijoje/sklype galiojančios specialios naudojimo sąlygos lieka galioti: dirvožemio apsauga, elektros linijų apsaugos zona, kelių apsaugos zonos, valstybei priklausiančios melioracijos sistemos bei įrenginiai, vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos ir t.t.

## 2. TERITORIJOS FORMAVIMAS

Trakų rajono 119 tvarkymo zonos sprendiniais siekiama išsaugoti ir stiprinti esamo kraštovaizdžio gamtiškumą. Teritorijos naudojimo reglamentai diferencijuojami atsižvelgiant į kiekvienai teritorijos daliai būdingus bruožus, joms nustatant skirtingus naudojimo ir vystymo prioritetus. Siekiama, kad specialiojo plano sprendinių realizavimu būtų suinteresuoti žemės savininkai, tokiu būdu atsirastų daugiau galimybių subalansuotam teritorijos vystymuisi, jos kraštovaizdinės vertės išsaugojimui.

Specialiojo plano sprendiniais teritorija pagal savo funkcinę erdvinę struktūrą konceptualiai padalinta į du stambius arealus:

- Pietinis, pakrantės – rekreacinis arealas
- Šiaurinis, gyvenamasis – agrarinis arealas

### Rekreacinis arealas

Pakrantės zona yra pagrindinis planuojamos teritorijos traukos objektas, joje koncentruojasi daugiausiai privačių interesų. Šiame areale yra daugiausiai problemišκών situacijų.

Specialiojo plano sprendiniais siūloma šią teritorijos dalį suskirstyti segmentais į dviejų tipų zonas – vienoje jų dominuoja medynai ir natūralios pievos, kitoje gyvenamasis ir rekreacinis užstatymas. Neišvengiamai pakrantės zonos urbanistinis krūvis laikui bėgant didės, todėl pagrindinis plano siekis, nustatyti zonas, kuriose būtų galima vystyti užstatymą iki numatytų dydžių, radikalai stiprinant gretimų, neužstatomų teritorijų gamtiškumą, tokiu būdu pritaikant visą pakrantės zoną didesniai žmonių srautui ir intensyvesniai rekreaciniam naudojimui.

Margio ežeras Trakų rajono bendrajame plane išskirtas kaip vienintelis motorizuotoms vandens priemonėms tinkamas ežeras, todėl jo rekreacinis potencialas yra labai didelis. Svarbu skatinant teritorijos vystymą, užtikrinti ir jos natūralumo išsaugojimą. Gamtiškas, intensyviai naudojimui pritaikytas kraštovaizdis padėtų vystyti ežero pakrantės rekreacinei funkcijai.

Arealo skirstymas į dviejų tipų zonas stiprintų ir ežero pakrantės kraštovaizdžio vientisumą – žiūrint nuo kito ežero kranto matytųsi pulsuojantis miškų ir želdynų plotai su vietomis įsiterpusiu užstatymo siluetu.

### Pagrindiniai pakrantės zonos reglamentai:

Zonos, kuriose dominuoja medynai:

---

1. **Zonos pavadinimas ir plotas.** R1, R3, R5, R7, 58 ha
2. **Prioritetinės funkcijos ir pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai.** Kraštovaizdžio apsauga, gamtinio įvaizdžio stiprinimas teritorijose. Intensyvios ir ekstensyvios rekreacijos teritorijų vystymas. Kitos paskirties rekreacinio naudojimo būdo teritorija (R1 -R2).

**3. Lydinčios funkcijos ir pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai.** Gyvenamoji veikla, inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros statinių statyba, miškų ir žemės ūkis. Kitos paskirties gyvenamojo (G1) naudojimo būdo teritorijos, inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros (I1-I2) naudojimo būdo teritorijos, žemės (Z) ir miškų (M) ūkio teritorijos.

**4. Formuojamų žemės sklypų paskirtis, naudojimo būdas ir dydis.** Gyvenamojo ir rekreacinio naudojimo būdo teritorijų sklypai ne mažesni negu 1 ha. Žemės ūkio, miškų ūkio, kitos paskirties susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros sklypų dydžiai nustatomi detaliojo planavimo metu.

**5. Teritorijos užstatymo tipas ir reglamentai.** Gyvenamojo naudojimo būdo sklypuose sodybinis pavienis užstatymo tipas, aukštingumas -  $\leq 2$  aukštų ( $\leq 8$ m). Gyvenamojo naudojimo būdo teritorijoms užstatymo tankis 5%, intensyvumas  $< 0,1$ . 15% pakrantės zonos (grafinėje dalyje br. Nr. 6 pažymėtos sutartiniu ženklų "Rekreacinės teritorijos") galimas intensyvios rekreacinės teritorijos formavimas rengiant visos teritorijos detalų planą. Šių teritorijų užstatymo intensyvumas 0,4, užstatymo tankis 25%.

**6. Teritorijos erdvinio formavimo tipas (atvirų ir apželdintų erdvių santykis).** Dominuoja apželdinti plotai užimantys  $\geq 60\%$  teritorijos, juos sudaro atskirieji, priklausomieji želdynai ir miškai,  $\leq 40\%$  numatyta atviroms erdvėms. Priklausomieji želdynai formuojami tiek, kiek nustatyta želdynų įstatyme. Detaliųjų planų rengimo metu formuoti želdynus tokiu būdu, kad jie susijungtų į masyvus, kurių  $\geq 70\%$  ploto sudarytų medynai.

#### **7. Rekomenduojama teritorijos sudėtis:**

##### **R1 zonai:**

$\leq 80\%$  - kitos paskirties teritorijos

$\geq 65\%$  - rekreacijos teritorijos

$\leq 35\%$  - gyvenamosios, susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros teritorijos

$\geq 20\%$  - žemės ūkio ir miškų ūkio žemė.

##### **R3 zonai:**

$\leq 70\%$  - kitos paskirties teritorijos

$\geq 65\%$  - rekreacijos teritorijos

$\leq 35\%$  - gyvenamosios, susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros teritorijos

$\geq 30\%$  - žemės ūkio ir miškų ūkio žemė.

##### **R5 zonai:**

$\leq 80\%$  - kitos paskirties teritorijos

$\geq 65\%$  - rekreacijos teritorijos

$\leq 35\%$  - gyvenamosios, susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros teritorijos

$\geq 20\%$  - žemės ūkio ir miškų ūkio žemė.

##### **R7 zonai:**

$\leq 50\%$  - kitos paskirties teritorijos

$\geq 65\%$  - rekreacijos teritorijos

$\leq 35\%$  - gyvenamosios, susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros teritorijos

$\geq 50\%$  - žemės ūkio ir miškų ūkio žemė.

**8. Reikalavimai gamtinio karkaso teritorijoms.** Gamtinio karkaso teritorijoje miškingumas didinamas 30%. Gamtiniame karkase leidžiama veikla reglamentuojama vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. liepos 16 d. Nr. D1-624 patvirtintais gamtinio karkaso nuostatais bei kitais susijusiais dokumentais. Teritorijos vystymo metu privaloma maksimaliai išsaugoti esamus melioracinės sistemos įrenginius, planuojant vadovautis LR melioracijos įstatymu.

**9. Galimybė rengti pakrantės rekreacijos infrastruktūrą.** Galima rekreacinės infrastruktūros statyba pakrantės zonoje vadovaujantis STR 1.01.07:2002 "Nesudėtingi statiniai".

Zonos, kuriose dominuoja užstatymas:

---

**1. Zonos pavadinimas ir plotas. R2, R4, R6, R8, 60 ha**

**2. Prioritetinės funkcijos ir pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai.** Intensyvios rekreacijos objektų statyba. Kitos paskirties rekreacinio naudojimo būdo teritorija (R1).

**3. Lydinčios funkcijos ir pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai.** Gyvenamoji veikla, komercinių, inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros statinių statyba, miškų ir žemės ūkis. Kitos paskirties gyvenamojo (G1), komercinio (K1) naudojimo būdo teritorijos, inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros (I1-I2) naudojimo būdo teritorijos, žemės (Z) ir miškų (M) ūkio teritorijos.

**4. Formuojamų žemės sklypų paskirtis, naudojimo būdas ir dydis.** Gyvenamojo naudojimo būdo sklypai ne mažesni negu 1 ha, žemės ūkio ir rekreacinių teritorijų sklypai ne mažesni negu 0.5 ha. Miškų ūkio, kitos paskirties komercinio naudojimo būdo teritorijų, susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros sklypų dydžiai nustatomi detaliojo planavimo metu.

**5. Teritorijos užstatymo tipas ir reglamentai.** Gyvenamojo naudojimo būdo sklypuose sodybinis pavienis užstatymo tipas, rekreacinio ir komercinio naudojimo būdo sklypuose – mišrus - taškinis, perimetrinis, sodybinis ir laisvo planavimo. Numatomas aukštingumas -  $\leq 2$  aukštų ( $\leq 8$ m), galimas rekreacinių ir komercinių statinių maksimalus aukštingumas  $\leq 3$  aukštų ( $\leq 12$ m) - iki 20% zonos užstatymo ploto. Ši 3-jų aukštų (12m) statinių išdėstymo vieta nustatoma tik rengiant kompleksinį visos zonos detalų planą. Užstatymo tankis ir intensyvumas negyvenamojo naudojimo būdo sklypams -  $< 40\%$ ,  $< 0,8$ . Gyvenamojo naudojimo būdo sklypų užstatymas reglamentuojamas pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ reikalavimus, užstatymo tankis 10%, intensyvumas  $< 0,2$ .

**6. Teritorijos erdvinio formavimo tipas (atvirų ir apželdintų erdvių santykis).** Dominuoja atviros erdvės sudarančios  $\leq 70\%$  teritorijos,  $\geq 30\%$  numatyta apželdintoms teritorijoms, kurias sudaro atskirieji, priklausomieji želdynai ir miškai. Priklausomieji formuojami tiek, kiek nustatyta želdynų įstatyme. Detaliųjų planų rengimo metu formuoti želdynus tokiu būdu, kad jie susijungtų į masyvus, kurių  $\geq 80\%$  ploto sudarytų medynai.

**7. Rekomenduojama teritorijos sudėtis:**

**R2 ir R4 zonoms:**

$\leq 90\%$  - kitos paskirties teritorijos;

80% - gyvenamosios, komercijos, rekreacijos ir susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros teritorijos;

20% - atskirieji želdynai.

≥10% - žemės ūkio ir miškų ūkio žemė.

**R6 zonai:**

≤75% - kitos paskirties teritorijos;

80% - gyvenamosios, komercijos, rekreacijos ir susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros teritorijos;

20% - atskirieji želdynai.

≥25% - žemės ūkio ir miškų ūkio žemė.

**R8 zonai:**

≤80% - kitos paskirties teritorijos;

80% - gyvenamosios, komercijos, rekreacijos ir susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros teritorijos;

20% - atskirieji želdynai.

≥20% - žemės ūkio ir miškų ūkio žemė.

9. **Galimybė rengti pakrantės rekreacijos infrastruktūrą.** Galima rekreacinės infrastruktūros statyba pakrantės zonoje planuojama vadovaujantis galiojančiais normatyviniais teisės aktais.

## Gyvenamasis - agrarinis arealas

Šiaurinė teritorijos dalis šiuo metu nėra išvystyta, specialiuoju planu šiame areale siūloma diferencijuoti vystomas teritorijas pagal užstatymo intensyvumą. Siekiama koncentruoti užstatymą išskiriant dvi zonas, kuriuose būtų skatinama urbanizacija.

Vakarinėje pusėje ties kapinaitėmis ir esama sodybų grupe, numatyta plėtoti kitos paskirties gyvenamojo naudojimo būdo teritorijas. Kadangi zona gamtiniu požiūriu yra mažiausiai vertinga, siūloma šioje dalyje formuoti vidutinio intensyvumo užstatymą. Zoną rekomenduojama užstatyti vadovaujantis žemėvaldos mozaikiškumo principu – užstatymą derinant kartu su atskirųjų želdynų plotais.

Rytinėje pusėje ties vienu iš teritoriją kertančių kelių, planuojama rekreacinė veikla. Esamoje situacijoje šioje vietoje užstatymo nėra, teritoriją iš visų pusių supa didesnės ir mažesnės miškų grupės.

Visa likusi gyvenamojo – agrarinio arealo dalis paliekama žemės ir miškų ūkiui ir siūloma plėtoti esamu ekstensyviu režimu. Gamtinio karkaso teritorijoje numatomas miškingumo didinimas, taip siekiama sukurti atsvarą didesnio urbanistinio intensyvumo teritorijoms.

Teritorija iš viso skirstomas į penkias dalis, remiantis kiekvienos dalies funkcinė erdvine struktūra:

- A1 Žemės ir miškų ūkio zona
- A2 Gyvenamoji zona
- A3 Žemės ir miškų ūkio zona
- A4 Miškų ūkio zona
- A5 Rekreacinė zona

Pagrindiniai gyvenamojo agrarinio arealo zonų reglamentai:

**1. Zonos pavadinimas ir plotas. A1, 140 ha****2. Prioritetinės funkcijos ir pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai.**

Žemės ūkis ir miškų ūkis. Žemės (Z) ir miškų (M) ūkio paskirties teritorijos.

**3. Lydinčios funkcijos ir pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai.**

Gyvenamoji veikla, komercinių, rekreacijos, inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros statinių statyba. Kitos paskirties gyvenamojo (G1), komercinio (K1), rekreacinio (R1) naudojimo būdo teritorijos, inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros (I1-I2) naudojimo būdo teritorijos.

**4. Formuojamų žemės sklypų paskirtis, naudojimo būdas ir dydis.** Gyvenamojo naudojimo būdo sklypai ne mažesni negu 1 ha. Užstatymo tankis žemės ūkio žemėje - 1 sodyba 1 ha plote. Žemės ūkio, miškų ūkio, kitos paskirties komercijos teritorijų, susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros sklypų dydžiai nustatomi detaliojo planavimo metu.

**5. Teritorijos užstatymo tipas ir reglamentai.** Gyvenamojo naudojimo būdo sklypų užstatymas - sodybinis pavienis, aukštingumas -  $\leq 2$  aukštai ( $\leq 8$ m), užstatymo tankis 15-20% (reglamentuojama vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedas), intensyvumas  $< 0,4$ , užstatymo tankis ir intensyvumas negyvenamojo naudojimo būdo sklypams -  $< 40\%$ ,  $< 0,8$ .

**6. Teritorijos erdvinio formavimo tipas (atvirų ir apželdintų erdvių santykis).** Dominuoja atviros erdvės sudarančios  $\geq 60\%$  teritorijos,  $\leq 40\%$  numatyta apželdintoms teritorijoms, kurias sudaro atskirieji, priklausomieji želdynai ir miškai. Priklausomieji želdynai formuojami tiek, kiek nustatyta želdynų įstatyme. Detaliųjų planų rengimo metu formuoti želdynus tokiu būdu, kad jie susijungtų į masyvus, kurių  $\geq 80\%$  ploto sudarytų medynai.

**7. Rekomenduojama teritorijos sudėtis:**

$\geq 80\%$  - žemės ūkio ir miškų ūkio žemė

$\leq 20\%$  - kitos paskirties teritorijos

**8. Reikalavimai gamtinio karkaso teritorijoms.** Gamtinio karkaso teritorijoje miškingumas didinamas  $\geq 30\%$ . Teritorijos vystymo metu privaloma išsaugoti melioracinės sistemos funkcionavimą, rengiant sprendinius vadovautis LR melioracijos įstatymu. Gamtiniame karkase leidžiama veikla reglamentuojama vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. liepos 16 d. Nr. D1-624 patvirtintais gamtinio karkaso nuostatais bei kitais susijusiais dokumentais.

**1. Zonos pavadinimas ir plotas. A2, 167 ha****2. Prioritetinės funkcijos ir pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai.**

Gyvenamoji veikla, kitos paskirties žemės, gyvenamojo naudojimo būdo teritorijos (G1).

**3. Lydinčios funkcijos ir pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai.**

Paslaugų, poilsio, socialinės, susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros statinių statyba, žemės ir miškų ūkis. Kitos paskirties komercinio (K1), rekreacinio (R1) naudojimo būdo teritorijos, inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros (I1-I2) naudojimo būdo teritorijos, žemės (Z) ir miškų (M) ūkio teritorijos.

**4. Formuojamų žemės sklypų paskirtis, naudojimo būdas ir dydis.** Gyvenamojo naudojimo būdo ne mažesni negu 0,4 ha. Užstatymo tankis žemės ūkio žemėje - 1 sodyba 0,5 ha plote. Miškų ūkio paskirties, kitos paskirties sklypų dydžiai nustatomi detaliojo planavimo metu.

**5. Teritorijos užstatymo tipas ir reglamentai.** Gyvenamojo naudojimo būdo sklypų užstatymas - sodybinis pavienis, aukštingumas -  $\leq 2$  aukštai ( $\leq 8\text{m}$ ), užstatymo tankis 15-20% (reglamentuojama vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedas), intensyvumas  $< 0,4$ , užstatymo tankis ir intensyvumas negyvenamojo naudojimo būdo sklypams -  $< 40\%$ ,  $< 0,8$ .

**6. Teritorijos erdvinio formavimo tipas (atvirų ir apželdintų erdvių santykis).** Dominuoja atviros erdvės sudarančios  $\leq 70\%$  teritorijos,  $\geq 30\%$  numatyta apželdintoms teritorijoms, kurias sudaro atskirieji, priklausomieji želdynai ir miškai. Priklausomieji želdynai formuojami tiek, kiek nustatyta želdynų įstatyme. Detaliųjų planų rengimo metu formuoti atskiruosius ir priklausomuosius želdynus tokiu būdu, kad jie susijungtų į masyvus, kurių  $\geq 80\%$  ploto sudarytų medynai.

**7. Rekomenduojama teritorijos sudėtis:**

$\leq 75\%$  - kitos paskirties teritorijos:

$\geq 15\%$  - atskirieji želdynai

$\leq 85\%$  - gyvenamosios, komercijos, rekreacijos teritorijos, susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros teritorijos

$\geq 25\%$  - žemės ūkio ir miškų ūkio žemė

**1. Zonos pavadinimas ir plotas. A3, 231 ha**

**2. Prioritetinės funkcijos ir pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai.**

Žemės ūkis ir miškų ūkis. Žemės (Z) ir miškų (M) ūkio paskirties teritorijos.

**3. Lydinčios funkcijos ir pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai.**

Gyvenamoji veikla, komercinių, rekreacijos, inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros statinių statyba. Kitos paskirties gyvenamojo (G1), komercinio (K1), rekreacinio (R1) naudojimo būdo teritorijos, inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros (I1-I2) naudojimo būdo teritorijos.

**4. Formuojamų žemės sklypų paskirtis, naudojimo būdas ir dydis.** Gyvenamojo naudojimo būdo sklypai ne mažesni negu 1 ha. Užstatymo tankis žemės ūkio žemėje - 1 sodyba 1 ha plote. Žemės ūkio, miškų ūkio, kitos paskirties komercijos teritorijų, susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros sklypų dydžiai nustatomi detaliojo planavimo metu.

**5. Teritorijos užstatymo tipas ir reglamentai.** Gyvenamojo naudojimo būdo sklypų užstatymas - sodybinis pavienis, aukštingumas -  $\leq 2$  aukštai ( $\leq 8\text{m}$ ), užstatymo tankis 15-20% (reglamentuojama vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedas), intensyvumas  $< 0,4$ , užstatymo tankis ir intensyvumas negyvenamojo naudojimo būdo sklypams -  $< 40\%$ ,  $< 0,8$ .

**6. Teritorijos erdvinio formavimo tipas (atvirų ir apželdintų erdvių santykis).** Dominuoja atviros erdvės sudarančios  $\geq 60\%$  teritorijos,  $\leq 40\%$  numatyta apželdintoms teritorijoms, kurias sudaro atskirieji, priklausomieji želdynai ir miškai. Priklausomieji želdynai formuojami tiek, kiek nustatyta želdynų įstatyme. Detaliųjų planų rengimo metu formuoti želdynus tokiu būdu, kad jie susijungtų į masyvus, kurių  $\geq 80\%$  ploto sudarytų medynai.

**7. Rekomenduojama teritorijos sudėtis:**

$\geq 80\%$  - žemės ūkio ir miškų ūkio žemė

$\geq 63\%$  - gamtinio karkaso teritorijoje



≤20% - kitos paskirties teritorijos

**8. Reikalavimai gamtinio karkaso teritorijoms.** Gamtinio karkaso teritorijoje miškingumas didinamas ≥30% ir sudarys 17,2 ha. Teritorijos vystymo metu privaloma išsaugoti melioracinės sistemos funkcionavimą, rengiant sprendinius vadovautis LR melioracijos įstatymu. Gamtiniame karkase leidžiama veikla reglamentuojama vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. liepos 16 d. Nr. D1-624 patvirtintais gamtinio karkaso nuostatais bei kitais susijusiais dokumentais.

**1. Zonos pavadinimas ir plotas. A4, 232 ha**

**2. Prioritetinės funkcijos ir pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai.** Miškų ūkis. Miškų ūkio paskirties teritorijos (M).

**3. Lydinčios funkcijos ir pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai.** Žemės ūkis, gyvenamoji veikla, poilsio, paslaugų, socialinės ir inžinerinės infrastruktūros objektų statyba. Žemės ūkio paskirties teritorijos (Z), kitos paskirties gyvenamojo (G1), komercinio (K1), rekreacinio (R1), inžinerinės infrastruktūros (I1-I2) naudojimo būdo teritorijos.

**4. Formuojamų žemės sklypų paskirtis, naudojimo būdas ir dydis.** Gyvenamojo naudojimo būdo sklypai ne mažesni negu 1 ha. Užstatymo tankis žemės ūkio žemėje - 1 sodyba 1 ha plote. Žemės ūkio, miškų ūkio, kitos paskirties komercinio, inžinerinės infrastruktūros naudojimo būdo sklypų dydžiai ir užstatymo reglamentai nustatomi detaliojo planavimo metu.

**5. Teritorijos užstatymo tipas ir reglamentai.** Gyvenamojo naudojimo būdo sklypų užstatymas - sodybinis pavienis, aukštingumas - ≤2 aukštai (≤8m), užstatymo tankis 15-20% (reglamentuojama vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedas), intensyvumas <0,4., užstatymo tankis ir intensyvumas negyvenamojo naudojimo būdo sklypams - <40%, <0,8.

**6. Teritorijos erdvinio formavimo tipas (atvirų ir apželdintų erdvių santykis).**

Dominuoja atviros erdvės sudarančios ≤70% teritorijos, ≥30% numatyta apželdintoms teritorijoms, kurias sudaro atskirieji, priklausomieji želdynai ir miškai. Priklausomieji želdynai formuojami tiek, kiek nustatyta želdynų įstatyme. Detaliųjų planų rengimo metu formuoti želdynus tokiu būdu, kad jie susijungtų į masyvus, kurių ≥80% ploto sudarytų medynai.

**7. Rekomenduojama teritorijos sudėtis:**

≥80% - žemės ūkio ir miškų ūkio žemė

≤20% - kitos paskirties teritorijos

**1. Zonos pavadinimas ir plotas. A5, 89 ha**

**2. Prioritetinės funkcijos ir pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai.** Intensyvaus rekreacinio vystymo kompleksas. Kitos paskirties ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos rekreacinio naudojimo būdo teritorija (R1).

**3. Lydinčios funkcijos ir pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai.** Gyvenamoji veikla, komercinių ir inžinerinės infrastruktūros statinių statyba, žemės ir miškų ūkis. Kitos paskirties gyvenamojo (G1), komercinio (K1), inžinerinės infrastruktūros naudojimo būdo teritorijos (I1-I2), žemės (Z) ir miškų ūkio (M) paskirties teritorijos.

4. **Formuojamų žemės sklypų paskirtis, naudojimo būdas ir dydis.** Kitos paskirties, komercinio ir gyvenamojo naudojimo būdo žemės sklypai ne mažesni negu 0,5 ha. Kitos paskirties rekreacinio naudojimo būdo, žemės ūkio, miškų ūkio, kitos paskirties inžinerinės infrastruktūros naudojimo būdo sklypų dydžiai nustatomi detaliojo planavimo metu.

5. **Teritorijos užstatymo tipas ir reglamentai.** Užstatymo tipas mišrus - perimetrinis, taškinis, sodybinis pavienis, laisvo planavimo užstatymas, aukštingumas -  $\leq 3$  aukštų ( $\leq 12$ m), užstatymo tankis ir intensyvumas negyvenamojo naudojimo būdo sklypams -  $< 40\%$ ,  $< 0,8$ . Gyvenamojo naudojimo būdo sklypų užstatymas pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ reikalavimus.

6. **Teritorijos erdvinio formavimo tipas neužstatytų atvirų ir apželdintų erdvių santykis.** Dominuoja atviros erdvės sudarančios  $\leq 70\%$  teritorijos,  $\geq 30\%$  numatyta apželdintoms teritorijoms, kurias sudaro atskirieji, priklausomieji želdynai ir miškai. Priklausomieji želdynai formuojami tiek, kiek nustatyta želdynų įstatyme. Detaliųjų planų rengimo metu formuoti priklausomuosius, atskiruosius želdynus ir miškus tokiu būdu, kad jie susijungtų į masyvus, kurių  $\geq 80\%$  ploto sudarytų medynai.

7. **Rekomenduojama teritorijos sudėtis:**

$\leq 80\%$  - kitos paskirties teritorijos

$\geq 20\%$  - žemės ūkio ir miškų ūkio teritorijos

Specialiuoju planu siekiama vystyti teritoriją išsaugant jos kraštovaizdines vertybes. Nustatant ir plėtojant prioritetines zonų funkcijas, tikimašis stiprinti teritorijos gamtiškumą ir pritaikyti jį intensyviai naudojimui.

### 3. SUSISIEKIMO IR INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Siekiant sukurti kokybišką, higienos ir aplinkosaugos reikalavimus atitinkančią gyvenamąją aplinką, specialiojo plano rengėjai siūlo teritorijoje vystyti šią infrastruktūrą: vietinę vandens tiekimo, nuotekų šalinimo ir paviršinių nuotekų tvarkymo bei centralizuotą elektros ir atliekų surinkimo.

Tinklai turėtų būti klojami pagrindinėmis gatvėmis tarp raudonųjų linijų (pagal STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ gatvės juosta tarp raudonųjų linijų yra skirta įrengti važiujamąją dalį ir kitus gatvės elementus (šaligatvius, pėsčiųjų ir dviratininkų takus); inžinerinius tinklus; transporto priemonių aptarnavimo pastatus, stovėjimo vietas).

Specialiuoju planu yra numatytos pagrindinės tinklų trasos teritorijoje bei gatvėje, tačiau konkretūs inžinerinės infrastruktūros techniniai parametrai, prisijungimo taškai ir vietos turi būti nustatomi rengiant pagrindinių gatvių techninį projektą bei specialiuoju planu nustatytų atskirų kompleksinio išplanavimo zonų detaliuosius planus ir techninius projektus.

#### Vandentiekis ir nuotekos

Nagrinėjamoje teritorijoje jokių vandens tiekimo tinklų nėra ir poreikio jiems iki šiol nėra buvę. Artimiausia esama žinybinė vandenvietė yra kitoje Margio ežero pusėje Penkininkų kaime. Trakų rajono bendrajame plane planuojamoje teritorijoje nenumatyta vandentiekio ir nuotekų tinklų plėtra.

Specialiojo plano rengėjai įvertinę:

- LR Geriamojo vandens ir nuotekų tvarkymo įstatymo reikalavimus;
- perspektyvoje numatomą teritorijos urbanizaciją;
- gamtosauginius ir higieninius reikalavimus

siūlo teritoriją vandeniu aprūpinti lokaliomis sistemomis eksploatuojamomis jų savininkų (gręžinių tankis - preliminariai vienas gręžinys dviem-penkiom sodyboms).

Teritorijos užstatymo tankis nėra didelis, sodybos išsidėsčiusios dispersiškai, siekiant išsaugoti unikalų teritorijos kraštovaizdį specialiuoju planu siūloma mažinti Trakų rajono bendrajame plane nustatytą užstatymo intensyvumą, todėl tiesti centralizuotus vandentiekio tinklus yra netikslinga nei ekonominiu nei gamtosauginiu požiūriu.

Šiuo metu planuojamoje teritorijoje nėra paviršinių nuotekų surinkimo tinklų. Pagal paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentą (patvirtintą LR aplinkos ministro 2007–04–02 dienos įsakymu Nr. D1–193), buitinės nuotekos turi būti tvarkomos atskirai nuo paviršinių nuotekų. Įvertinus šias nuostatas konstatuota, kad perteklinės paviršinės nuotekos, kurioms būtų reikalinga atskira nuotakynė ir valymo įrenginiai, planuojamoje teritorijoje nesusidarys. Išimtinu atveju kompensacinę funkciją galės atlikti melioracijos sistema.

Rengiant kompleksinio suplanavimo zonų detaliuosius planus ir techninius projektus turi būti suprojektuoti konkrečią zoną aptarnaujančios infrastruktūros (privažiavimų, lauko tinklų ir statinių) parametrai bei vietos, savininkų grupė taip pat turi išspręsti žemės, reikalingos suprojektuotos infrastruktūros įrengimui, konsolidavimo klausimus, parenkant savininkams priimtina sklypų formavimo ir kompensavimo mechanizmą.

Specialiuoju planu vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo tinklų trasavimas teritorijoje numatomas tarp gatvių raudonųjų linijų, inžinerinės infrastruktūros koridoriuje.

Konkretus vandentvarkos infrastruktūros (vamzdžių, siurblių) poreikis ir techniniai parametrai, prisijungimo taškai ir vietos turi būti numatyti rengiant specialiuoju planu nustatytų atskirų kompleksinio suplanavimo zonų detaliuosius planus ir techninius projektus.

### **Šilumos tiekimas**

Nagrinėjamoje teritorijoje ir gretimose teritorijose nėra centralizuotų šilumos tiekimo tinklų. Nesant numatomi daugiaaukštei statybai tokių tinklų įrengimas nebūtų tikslingas.

Tikėtinos dvi šilumos gamybos alternatyvos planuojamoje teritorijoje:

- Biokuras
- Geoterminė energija

Kiekviena šių alternatyvų turi savo privalumų ir trūkumų.

Pati ekologiškiausia yra geoterminė energija, tačiau ši technologija reikalauja didelių pradinių investicijų.

Tradiciškai kaimo vietovėse populiari šilumos gamyba deginant biokurą (malkas, granules, pjuvenas ir pan.). Ši technologija reikalautų mažiausiai pradinių investicijų, bet yra taršesnė už geoterminę energiją.

Tikėtina, kad planuojamoje teritorijoje bus naudojamos abi šilumos gamybos alternatyvos. Vartotojas gali pasirinkti vieną ar kelis energijos šaltinius. Konkretų pasirinkimą nulems įvairių kuro rūšių panaudojimo technologiškumas, taršos lygmuo ir kaina statybos laikotarpiu.

### **Elektros energijos tiekimas**

Šiuo metu teritorijos elektros energijos tiekimas yra pakankamas esamiems poreikiams tenkinti. Nauji elektros tinklai planuojami tik naujai užstatomoms teritorijoms. Papildomas specialiuoju planu planuojamos teritorijos elektrifikavimas galimas iš teritorijoje esančių 10 kV elektros oro linijų. Specialiuoju planu elektros kabelių trasavimas teritorijoje numatytas tarp gatvių raudonųjų linijų, inžinerinės infrastruktūros koridoriuje.

Konkretūs elektros infrastruktūros (kabelių, skirstomųjų punktų, transformatorinių pastočių) techniniai parametrai, prisijungimo taškai ir vietos turi būti numatyti rengiant specialiuoju planu nustatytų atskirų kompleksinio suplanavimo zonų detaliuosius planus ir techninius projektus.

Vadovaujantis LR Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 (red. 1995 12 29 nutarimu Nr. 1640) „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“ požeminėms elektros kabelių linijoms nustatoma apsaugos zona – po 1 metrą nuo linijos konstrukcijų kraštinių taškų, 10 kV įtampos elektros oro linijoms nustatytas apsaugos zonos plotis – po 10 m, 110 kV – po 20 m (*kai elektros oro linijos apsaugos zona – žemės juosta ir oro erdvė tarp dviejų vertikalių plokštumų, lygiagrečių elektros linijos ašiai, matuojant horizontalų atstumą nuo kraštinių jos laidų*).

Žemės sklypai, esantys elektros tinklų apsaugos zonose, naudojami žemės ūkio bei kitoms reikmėms laikantis Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų ir Elektros tinklų apsaugos taisyklių reikalavimų.

### **Telekomunikacijos**

Telekomunikacijų ryšiams užtikrinti planuojamoje teritorijoje numatoma panaudoti Trakų rajono bendrajame plane numatyto mobilaus ryšio bokštą šalia Gojaus kaimo. Ryšių kabelių išdėstymas specialiuoju planu planuojamoje teritorijoje numatomas tarp gatvių raudonųjų linijų, inžinerinės infrastruktūros koridoriuje.

Konkretūs tinklų parametrų ir klojimo technologijų sprendimai bus padaryti techninių projektų rengimo metu. Projektuojant naujus tinklus būtina laikytis šių reikalavimų:

- ryšių kabelių linijas nuvesti susisiekimo sistemos ir inžinerinių tinklų koridoriuose – juostose tarp gatvių raudonųjų linijų;
- planuojami telekomunikacijų tinklai neturi patekti po planuojamais pastatais bei į gatvės važiuojamąją dalį;
- klojant inžinerinius tinklus būtina laikytis reglamentuotų vertikalių ir horizontalių atstumų iki kitų statinių ir pastatų, medžių ir pan.
- Ryšių linijoms, vadovaujantis LR Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 (red. 1995 12 29 nutarimu Nr. 1640) „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“ nustatoma 2,0 m (nuo ašinės linijos) apsaugos zona.

## Atliekų tvarkymas

Atliekas numatoma tvarkyti, nesukeliant pavojaus žmonių sveikatai ir aplinkai. Atliekos tvarkomos vadovaujantis Trakų rajono savivaldybės atliekų tvarkymo taisyklėmis. Šiomis taisyklėmis siekiama užtikrinti kokybišką atliekų tvarkymą ir skatinti gyventojus rūšiuoti atliekas. Pagal Atliekų tvarkymo taisyklės Savivaldybės teritorijoje esantys atliekų turėtojai privalo naudotis Savivaldybės atliekų tvarkymo operatorių paslaugomis, t.y. atliekų turėtojams komunalinių atliekų surinkimo, išvežimo bei perdavimo naudoti ar šalinti viešąją paslaugą teikia tik Savivaldybės atliekų tvarkymo operatorius (-iai).

Kiekvieno žemės sklypo, esančio Savivaldybės teritorijoje, valdytojas (kuriam žemės sklypas priskirtas valdyti, naudoti, prižiūrėti ir tvarkyti įstatymų nustatyta tvarka), yra atsakingas už atliekų surinkimą, išvežimą ir tvarkymą iš jam priskirto žemės sklypo. Atliekų turėtojai privalo rūšiuoti susidariusias komunalines atliekas. Mišrios komunalinės atliekos ir antrinės žaliavos renkamos į konteinerius. Konkrečias vietas konteinerių aikštelėms įrengti ir konteinerių, kuriuos galima statyti tokiose aikštelėse tipą, parenka Savivaldybės administracijos specialistai, atsižvelgdami į Savivaldybės atliekų tvarkymo operatorių rekomendacijas. Pagal Valstybinį strateginį atliekų tvarkymo planą miestų savivaldybių gyvenamuosiuose individualių namų kvartaluose turi būti įrengta ne mažiau kaip po vieną antrinių žaliavų konteinerių aikštelę prie pagrindinio išvažiavimo iš tokio kvartalo ar bendrijos teritorijos arba įvažiavimo į juos, šalia mišrių komunalinių atliekų konteinerių ar kitose gyventojams patogiose, estetiškai įrengtose ir visuomenės sveikatos saugos reikalavimus atitinkančiose vietose.

V. Šeibokas

V. Volkovaitė