



TRAKŲ RAJONO
SAVIVALDYBĖ

ATESTATO
Nr.0428

KOMPLEKSO NR.U -1211

TOMAS
I

METAI
2015

**OBJEKTAS:
ŽEMĖS SKLYPŲ RIBŲ FORMAVIMO TRAKŲ
SENAMIESTYJE (UNIKALUS KODAS
KULTŪROS VERTYBIŲ REGISTRE17114)
SPECIALUSIS PLANAS**

**PLANAVIMO ORGANIZATORIUS:
TRAKŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

**RENGĖJAS:
UAB „URBANISTIKA“**

PAREIGOS

VARDAS, PAVARDĖ

PARAŠAS

L.E. DIREKTORĖS PAREIGAS
DIR. PAV. VYR. ARCHITEKTĖ
PROJEKTO VADOVĖ

A. KAŽIENĖ

TURINYS

1.	Bendroji dalis.....	3 psl.
2.	Esama padėtis.....	6 psl.
3.	Koncepcija.....	27 psl.
4.	Sprendiniai.....	34 psl.
5.	Sprendinių poveikio vertinimas.....	40 psl.

1. BENDROJI DALIS

Žemės sklypų ribų formavimo Trakų senamiestyje (unikalus kodas Kultūros paveldo registre 17114) specialiojo plano rengimo pagrindas

Žemės sklypų ribų formavimo Trakų senamiestyje (unikalus kodas Kultūros paveldo registre 17114) specialusis planas rengiamas kaip Trakų rajono savivaldybės bendrojo plano sprendinius patikslinantis dokumentas.

Specialiojo teritorijų planavimo objektas - Trakų miestas – apie 11 ha.

Specialiojo teritorijų planavimo dokumento lygmuo – savivaldybės lygmuo.

Specialiojo plano organizatorius - Trakų rajono savivaldybės administracijos direktorius.

Žemės sklypų ribų formavimo Trakų senamiestyje (unikalus kodas Kultūros paveldo registre 17114) specialiojo plano rengimo metodika:

Planas parengtas pagal Trakų rajono savivaldybės išduotas planavimo sąlygas. Ankstesniuose Trakų miesto teritorijų planavimo dokumentuose buvo numatytos zonos daugiabučių namų statybai, pažymėtos namų statymo vietos, bet sklypų ribos nebuvo suformuotos, žemė liko valstybinė. Daugiabučių namų butų savininkai nemoka žemės (žemės nuomos) mokesčių, nežino kokią dalį prie savo namo turi prižiūrėti ir tvarkyti. Siekiant išspręsti šias problemas analizuojamas esamas daugiabučių gyvenamųjų namų žemės naudojimas, koncepcijos stadijoje parengta preliminarinė žemės sklypų ribų schema, sprendinių stadijoje suformuoti žemės sklypai prie daugiabučių gyvenamųjų namų, paskaičiuoti sklypų plotai, nustatyta žemės sklypų pagrindinė naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas, nustatyti gamtos ir kultūros paveldo apsaugos apribojimai.

Sprendinių grafinė dalis atliekama GIS programa. Žemės sklypų ribų formavimo Trakų senamiestyje (unikalus kodas Kultūros paveldo registre 17114) specialiojo plano brėžiniai atliekami M 1:1000. Koordinačių sistema „LKS-94“. Skaitmeniniai duomenys rengiami ir perduodami užsakovui dwg, shp, pdf, jpg, doc formatais.

Planavimo sąlygos Žemės sklypų ribų formavimo Trakų senamiestyje (unikalus kodas Kultūros paveldo registre 17114) specialiojo plano rengimui

Specialiojo plano rengimui 2014 m. sausio 27 d. išduotos planavimo sąlygos Nr. 14-026:

- Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos Trakų skyriaus 2014-01-07 planavimo sąlygos rajono lygmens specialiojo planavimo dokumentui rengti Nr. 46 PLS-(14.46.42)-1;
- Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Vilniaus teritorinio padalinio 2014-01-17 planavimo sąlygos rajono lygmens specialiojo planavimo dokumentui rengti Nr. PVS-4;
- AB „Lietuvos dujos“ Vilniaus filialo 2014-01-13 planavimo sąlygos rajono lygmens specialiojo teritorijų planavimo dokumentui rengti Nr. 52;
- Trakų istorinio nacionalinio parko direkcijos 2014-01-13 raštas Nr. S-(10.6)-16 „Dėl sąlygų specialiojo planavimo dokumentui rengti“;
- AB LESTO 2014-01-10 planavimo sąlygos Nr. TS-41104-14-0024;
- Vilniaus visuomenės sveikatos centro 2014-01-23 planavimo sąlygos specialiojo planavimo dokumentui rengti Nr. 12(12-22)-BVS-687;

- UAB „Prienų energija“ 2014-01-27 raštas Nr. 2.15-133 „Dėl sąlygų specialiojo planavimo dokumentui rengti“;

Planuojamoje teritorijoje išduotos kitų atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų rengimo sąlygos:

Trakų senamiesčio kraštovaizdžio tvarkymo specialusis planas. Planavimo sąlygos rajono lygmens specialiojo planavimo dokumentui rengti 2012 m. spalio 18 d. Nr. 12-080.

Žemės sklypų ribų formavimo Trakų senamiestyje (unikalus kodas Kultūros paveldo registre 17114) specialiojo plano tikslai ir uždaviniai

Specialiojo plano tikslai ir uždaviniai:

- Suformuoti sklypų ribas prie esamų pastatų ir statinių.

Suformavus sklypų ribas atsiranda galimybė rengti planuojamoje teritorijoje esančių statinių rekonstrukcijos techninius projektus miesto įvaizdžiui pagerinti, pastatų renovacijos projektams rengti, suformuotų sklypų tvarkymui ir priežiūrai, pardavimui ir nuomai.

Teisinė aplinka

Siekiant užtikrinti efektyvų **Užsakovo laukiamų rezultatų** pasiekiamumą Žemės sklypų ribų formavimo Trakų senamiestyje plane pasiūlyti ir detalizuoti teritorijos tvarkymo principai orientuoti į unikaliausios šalies teritorijos gamtinio ir urbanistinio kraštovaizdžio tobulinimą, išsaugojimą ir reprezentavimą Europos mastu, sudarytos sąlygos daugiabučių gyvenamųjų namų humanizavimui ir renovacijai, sudarytos sąlygos Trakų senamiesčio vizualinės ir fizinės kokybės gerinimui.

Trakų senamiesčio dalies, kurioje išskirta planuojama teritorija, gamtinis ir urbanistinis kraštovaizdis bus planuojamas pagal koncepcijos etape pasirinktą plėtros variantą, kai yra išryškinama gamtinės, urbanistinės ir kultūrinės aplinkos darna, išlaikomi nusistovėję paslaugų ryšiai ir kaimynystės santykiai, darbo ir socialinės infrastruktūros pasiekiamumas, veiklos tęstinumas, intensyvinami integraciniai procesai, racionaliai naudojamas žemės fondas, vizualinės kokybės gerinimo tikslais bus taikomos urbanistinės ir statinių atnaujinimo (renovacijos) priemonės.

Teisės aktai

Specialusis planas rengiamas vadovaujantis teisės aktais:

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu (Žin., 1995, Nr. 107-2391);
- Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymu (Žin., 1993, Nr. 63-1188; 2001, Nr. 108-3902);
- Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu (Žin., 1995, Nr. 3-37; 2004, Nr. 153-5571) bei poįstatyminiais aktais;
- Lietuvos Respublikos miškų įstatymu (Žin., 1994, Nr.96-1872; 2001, Nr. 35-1161; 2011, Nr. 74-3548);
- Lietuvos Respublikos turizmo įstatymu (Žin., 1998, Nr.32-852; 2001, Nr. 34-1128; 2002, Nr. 123-5507);
- Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. gegužės 5 d. įsakymu Nr. D1-246 patvirtintose „Kraštovaizdžio tvarkymo specialiųjų planų rengimo taisyklėse“ reikalavimais.

Specialusis planas rengiamas taip pat vadovaujantis:

- Trakų rajono savivaldybės strateginiu planu;
- Bendrosiomis kultūros paveldo teritorijų planavimą įtakojančiomis Europos Sąjungos nuostatomis, išdėstytomis Europos kraštovaizdžio konvencijoje (2000-10-20 (Žin., 2002, Nr. 104-4621), Pasaulio kultūros paveldo ir gamtos paveldo globos konvencijoje, 1985-10-03 (Žin., 1997, Nr.19-411), Europos architektūros paveldo apsaugos konvencijoje 1985-10-03 (Žin., 1999, Nr. 100-2896).

Rengiant specialųjį planą maksimaliai įvertinta ir panaudota mokslinio darbo „Trakų senamiesčio vizualinio įvaizdžio plėtra ir šilumos taupymo galimybės“ tyrimų medžiaga ir pasiūlymai, kiek jie neprieštarauja galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams ir teisės aktams.

Rengiant specialųjį planą panaudota Trakų senamiesčio kraštovaizdžio specialiojo plano dokumentacija, kurios rengėjas UAB „Urbanistika“.

Teritorijų planavimo dokumentai ir jų apžvalga.

Specialusis planas atitinka patvirtintų teritorijų planavimo dokumentų sprendinius, numatytus:

- Lietuvos Respublikos teritorijos bendrasis planas (Žin., 2002, Nr. 110-4852);
- Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas (patvirtintas 2009 m. gegužės mėn. 28 d. Trakų rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.S1-183);
- Trakų miesto bendrasis planas, reg. Nr.010791001812;
- Trakų istorinio nacionalinio parko planavimo schema, patvirtintoje 1993 m. gruodžio 6 d., LRV nutarimu Nr. 912 9 Žin., 1993, 63-1183, reg. Nr. 110792000003;
- XV-XX a. Respublikinės reikšmės architektūros ir urbanistikos paminklas. Trakų senamiestis. Sklypų išplanavimo projektas, reg. Nr.010792000004;
- XV-XX a. Respublikinės reikšmės architektūros ir urbanistikos paminklas. Trakų senamiestis. Trakų senamiesčio regeneravimo projektas. Tvarkymo ir naudojimo režimo projektas, reg. Nr.010792000005;
- Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijų ir apsaugos zonų vertybių planai.

2. ESAMA PADĖTIS

Nagrinėjamos teritorijos ypatumai

Trakai išsidėstę vaizdingame pusiasalyje, apsuptame penkiais ežerais, apie 30 km į vakarus nuo Vilniaus. Vieta išsiskiria tiek unikaliu gamtiniu kraštovaizdžiu, tiek kultūros paveldo vertybėmis, bylojančiomis apie turtingą miesto istoriją. Trakų miestas, viena iš gausiausiai turistų lankomų Lietuvos vietų. Trakų miestas – tai vienas svarbiausių istorinės Lietuvos valstybės politinių centrų, XIV-XV amžiuje turėjęs didžiulę reikšmę kovose su kryžiuočiais.

Dauguma miesto kultūros paveldo objektų išsidėstę Trakų senamiesčio - urbanistikos vertybės U18 (unikalus kodas vertybių registre – 17114) - teritorijoje. Svarbiausi statinių kompleksai ir statiniai – Trakų Salos pilis, Pusiasalio pilies liekanos, Užutrakio dvaro sodyba, Parapinė bažnyčia 2005 m. LR kultūros ministro įsakymais Nr. ĮV-190, ĮV -395 paskelbti saugomais valstybės.

Pusiasalio pilies liekanoms ir Užutrakio dvaro sodybai suteiktas kultūros paminklo statusas. Salos ir pusiasalio pilių kompleksų apsaugai įsteigtas Trakų pilių kultūrinis rezervatas.

Šios vietovės ir apylinkių kultūrinio palikimo išsaugojimui 1991 metais buvo įsteigtas Trakų istorinis nacionalinis parkas. 2003 metais Trakų istorinis nacionalinis parkas buvo pasiūlytas įrašyti į Pasaulio paveldo sąrašą. Pagal paruoštą nominacinę medžiagą, Trakai įtraukti į preliminarų sąrašą.

Specialiojo plano objektas: Trakų miesto dalis Trakų senamiestyje (unikalus kodas kultūros vertybių registre 17114).

Specialiojo plano teritorija: Trakų senamiesčio dalis – apie 11 ha, nekilnojamojo kultūros paveldo teritorija, kuriai nekilnojamojo kultūros vertybių registre suteiktas urbanistikos vertybės unikalus kodas U18 (17114). Šioje teritorijoje esantys statiniai statyti sovietmečio laikotarpiu. Tai miesto dalis nuo miesto žiedo Vytauto gatvėje – daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalai, įvairios paskirties pastatai, neturintys senamiesčiui būdingų istorinių ar architektūrinių vertybių. Saugomų ar atstatomų istorinių buvusio užstatymo sklypų ribų nėra. Esamų sklypų ribos nekeičiamos.

Planuojama teritorija patenka į kurortinės teritorijos ribas. Įvertinant Trakų miesto išskirtinę svarbą Lietuvos istorijai ir kultūrai bei turistinių senamiesčio patrauklumą LR Vyriausybė 2008 m. rugsėjo 24 d. nutarimu Nr. 945 „Dėl kurortinės teritorijos suteikimo Trakų miestui“ (Žin., 2008 10 04, Nr. 114 4351) patvirtino Trakų kurortinę teritoriją. Kurortinės teritorijos statusas suteiktas Trakų miesto teritorijai miesto administracinėse ribose.

Trakų miestui gavus kurortinės teritorijos statusą padidėjo konkurencingumas kurortinio turizmo srityje, turistai ir lankytojai turi daugiau galimybių rinktis sveikatingumo ir aktyvaus bei kultūrinio poilsio paslaugas, padidėjo turizmo paslaugų ir pramogų įvairovė, leidžianti mažinti sezoniskumo įtaką turizmo plėtrai. Taip pat kuriamos naujos darbo vietos, vietos gyventojai orientuojami teikti kokybiškas tradicines bei naujas turizmo paslaugas.



Trakų kurortinės teritorijos ribos.

Planuojama teritorija galiojančių teritorijų planavimo dokumentų kontekste

Trakų miesto bendrojo plano sprendiniuose Trakų senamiestis išskirtas kaip polifunkcinė zona, kurioje išskiriamos 3 tipų funkcinės zonos:

- uSn* - užstatyta senamiesčio teritorija, kuri nediferencijuojama pagal užstatymo morfotipą, naudojimo intensyvumą ir funkcinę panaudą;
- uC* - koncervacinės paskirties teritorijos;
- nZ* - intensyviai naudojimui išskiriami želdynai.

Laikantis Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos, Saugomų teritorijų ir Teritorijų planavimo įstatymų reikalavimų veikla kultūros paveldo objektuose bei jų teritorijose turi būti vykdoma pagal reglamentus, nustatančius paveldosaugos reikalavimus kiekvienam kultūros paveldo objektui arba pagal detalius reglamentus, numatytus parengtuose planavimo dokumentuose. Saugomose kultūros paveldo vietovėse veikla turi būti vykdoma ir plėtojama vadovaujantis Saugomų teritorijų įstatymo tvarka įsteigtų kultūrinių rezervatų ar kultūrinių draustinių, istorinių nacionalinių ar istorinių regioninių parkų reglamentuojančiais dokumentais.

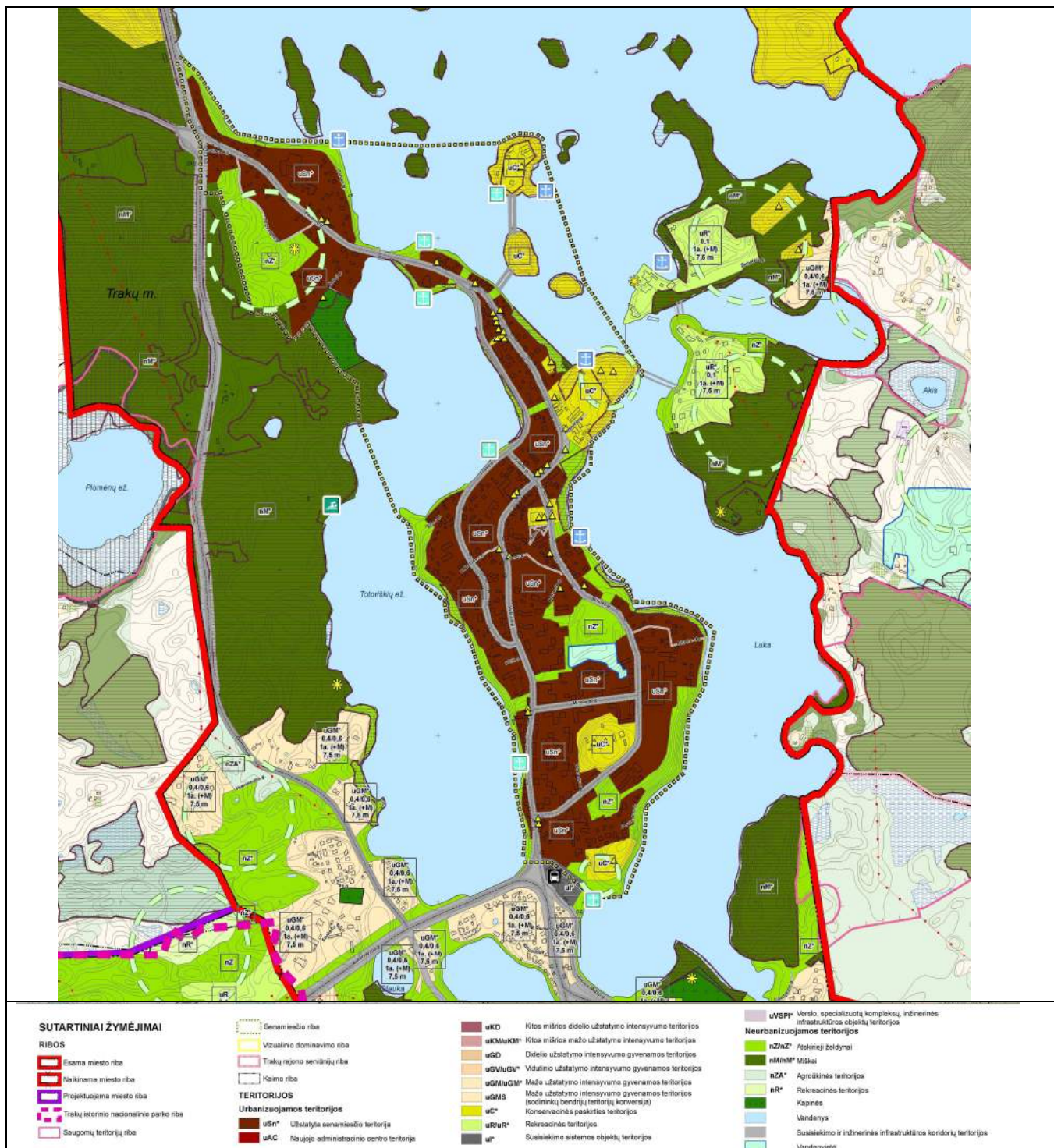
Šiuo pagrindu Trakų miesto bendrojo plano sprendiniuose reglamentai Trakų senamiesčio teritorijos tvarkymui ir naudojimui nenustatyti. Bendrojo plano sprendiniuose laikomasi nuostatos, kad Trakų senamiesčio teritorijų tvarkymas ir plėtra realizuojami vadovaujantis Trakų

istorinio nacionalinio parko specialiuoju planu (planavimo schema), o parengus naują Trakų istorinio nacionalinio parko specialųjį planą – naujojo specialiojo plano sprendiniais. Taip pat nustatyta, kad visų kultūros paveldo objektų bei vietovių (tiek paskelbtų saugomais (tame tarpe ir kultūros paminklų), tiek esančių Registre) teritorijose ir apsaugos zonose planuojama veikla reglamentuojama kultūros paveldo specialiaisiais planais bei kultūros paveldo apsaugą reglamentuojančiais teisės aktais.

Nagrinėjant senamiesčio funkcinę sandarą buvo konstatuotas funkcinės ir kultūrinės aplinkos nesuderinamumas, kuris sukelia susisiekimo, automobilių stovėjimo, reprezentacivumo ir kitas problemas, todėl buvo pasiūlyta naujojo Trakų miesto administracinio centro idėja. Į naująjį Trakų miesto administracinį centrą (uAC), kurio teritorija šiuo metu yra priemiestinėje zonoje, buvo pasiūlyta išskirti visas administracines, valdymo įstaigas, tokiu būdu iš esmės sprendžiant automobilių stovėjimo problemas ir pan. Trakų senamiestyje buvo siūloma palikti pramogų, paslaugų, švietėjiškas, pažintines ir gyvenamąją funkcijas. Idėja atitiko Trakų savivaldybės strateginio plėtros plano siekius, tačiau dėl sudėtingos ekonominės situacijos tai sunkiai įgyvendinama idėja. Didžiausias šios idėjos nuopelnas – teritorijos rezervavimas naujojo miesto centro suformavimui ateityje.

Apibendrinant galima teigti, kad Trakų senamiestis bendrojo plano sprendiniuose buvo nagrinėtas kaip vertingiausias kultūrinis ir gamtinis darinys, kuris dėl savo kraštovaizdinės ir paminklosauginės vertės sukelia apribojimus gretimoms teritorijoms ir įtakoja gretimų teritorijų plėtrą. Rengiant Trakų kraštovaizdžio tvarkymo specialųjį planą privalu vadovautis bendrajame lokalizuotomis žaliųjų plotų funkcinėmis zonomis senamiesčio teritorijoje. Kiti apribojimai Trakų bendrajame plane senamiesčio teritorijai nenumatyti.

ŽEMĖS SKLYPŲ RIBŲ FORMAVIMO TRAKŲ SENAMIESTYJE (UNIKALUS KODAS KULTŪROS VERTYBIŲ REGISTRE17114) SPECIALUSIS PLANAS.



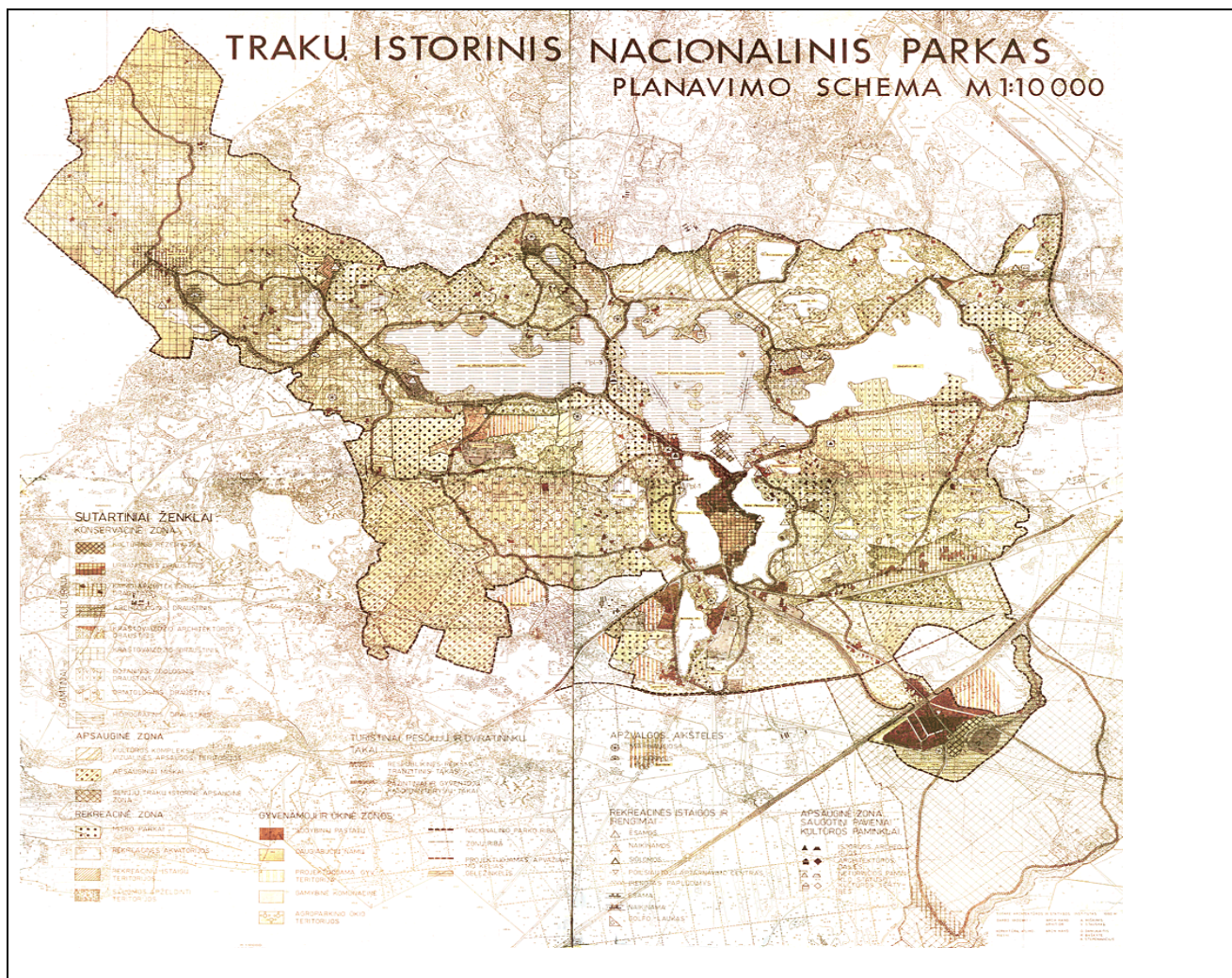
Trakų miesto bendrojo plano Pagrindinio (reglamentų) brėžinio fragmentas.

Trakų istorinio nacionalinio parko planavimo schema nustato reikalavimus Trakų senamiėsčio teritorijoje ir artimoje jo aplinkoje. Pagal Nekilnojamojo kultūros paveldo objektų apsaugos zonų nustatymo taisyklės, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2006 m. gegužės 29 d. nutarimu Nr. 486 (Žin., 2006 05 31, Nr.61, publ. 2197) p.10 apsaugos zonos nenustatomos kultūros paveldo objektams, esantiems Valstybiniuose parkuose, rezervatuose ir draustiniuose. Tačiau planavimo schemoje yra išskirta *Kultūros kompleksų vizualinės apsaugos teritorija* ir tai yra didelis šios schemos privalumas. Kadangi Trakų senamiestį supa atviros erdvės - ežerai, kalvos, todėl svarbiausi paveldo objektai – Senamiestis, Salos pilis yra

ŽEMĖS SKLYPŲ RIBŲ FORMAVIMO TRAKŲ SENAMIESTYJE (UNIKALUS KODAS KULTŪROS VERTYBIŲ REGISTRE17114) SPECIALUSIS PLANAS.

apžvelgiami iš labai tolimų taškų. Šių objektų vizualinės įtakos zonos nustatymas, paremtas tyrimų duomenimis, yra labai svarbus. Trakų istorinio nacionalinio parko schemoje Trakų senamiestis patenka į konservacinę zoną, kurią sudaro kultūros rezervatų ir urbanistinio draustinio teritorijos.

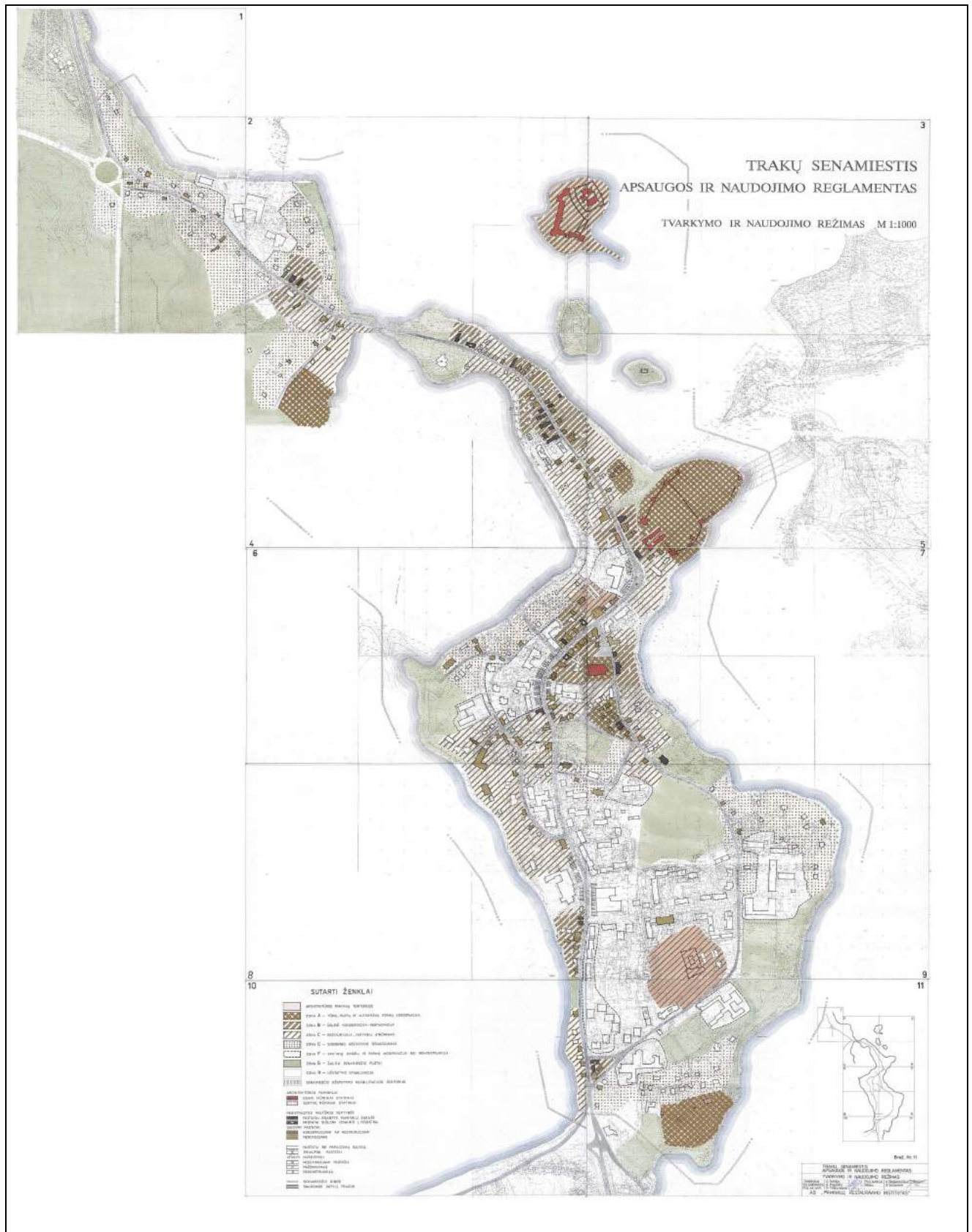
Planavimo schemoje yra fiksuotos svarbiausios senamiesčio ir pilių komplekso apžvalgos vietos, kuriose numatytos apžvalgos aikštelės. Tokių vietų schemoje yra išskirta apie dvylika. Pačios išraiškingiausios panoramos atsiveria nuo šiaurinėje Galvės ežero pakrantėje esančių kalvų. Pažymėtini ir apžvalgos taškai nuo Bernardinų ežero rytinės pakrantės, Totoriškių ežero vakariniame krante ties paplūdimiu.



Trakų istorinio nacionalinio parko planavimo schema

Trakų senamiesčio apsaugos ir naudojimo režime, patvirtintame 1996 m. išskirtos rezervacinio režimo, griežtai reglamentuotos apsaugos zonos, nustatyti apribojimai statinių rekonstravimui ir naujų statinių statybai.

ŽEMĖS SKLYPŲ RIBŲ FORMAVIMO TRAKŲ SENAMIESTYJE (UNIKALUS KODAS KULTŪROS VERTYBIŲ REGISTRE17114) SPECIALUSIS PLANAS.



Trakų senamiestis. Apsaugos ir naudojimo reglamentas

Trakų senamiesčio sklypų išplanavimo projekte, patvirtintame 1993 m. suformuluoti svarbiausi reikalavimai senamiesčio sklypų tvarkymui ir naudojimui, išskirtos saugotinos istorinės sklypų ribos, pažymėtos žaliosios erdvės, kurios turėtų išlikti kaip bendro naudojimo želdynai.

Istorinė apžvalga

Trakų miesto pavadinimas pirmą kartą istoriniuose šaltiniuose paminėtas 1337 m. Kryžiuočių kronikose aprašoma, kad“ apgulusiai šią pilį lietuvių kariuomenei vadovavo pats Gediminas, o kryžiuotis Tilmanas Zunpachas nušovė Trakų karalių.“ Kuris tai buvo Lietuvos kunigaikštis, iki šiol nėra nustatyta, tačiau šis paminėjimas liudija tai, kad XIV a. Trakai jau buvo vienas svarbiausių Lietuvos gynybinių ir politinių centrų.

Trakų miestas išaugo prie XIV a.- XV a. suformuoto gynybinių statinių komplekso, kurio svarbiausi elementai yra dvi mūrinės pilys – pilis Saloje ir pusiasalyje.

Remiantis istoriniais duomenimis, archeologiniais bei architektūriniais tyrimais, nustatyta, kad abi pilys pradėtos statyti valdant Lietuvos Didžiajam kunigaikščiui Kęstučiui, rekonstruotos ir patobulintos Didžiojo kunigaikščio Vytauto laikais. Tuo laikotarpiu pradėjo formotis ir miesto, kaip amatų ir prekybos centro, urbanistinė struktūra.

Miesto užstatymo pobūdžiui didžiausią įtaką turėjo gamtinės sąlygos, reljefo pobūdis ir keliai, vedantys į kitus miestus, bei gynybinės sistemos poreikiai. Pagrindinis miesto traktas tuo metu buvo Birutės gatvė, vadinama Didžiuoju keliu, jungianti Skaisčiausios Dievo Motinos cerkvės ir vienuolyno valdas su Parapijine bažnyčia, Rotušė ir pilių kompleksu. Pietų pusėje šis traktas vedė į Vilnių, šiaurėje – į Kauną, Kernavę, Bražuolę.

Bažnyčios statėsi ant aukščiausių miesto kalvų, pilys - geriausiai apsaugotose vietose – saloje ir pusiasalyje.

Svarbų vaidmenį miesto augimui turėjo vienuolynų įsikūrimas. 1384 m. kunigaikštis Vytautas stačiatikių Skaisčiausios Dievo Motinos gimimo vienuolynui skiria žemes pietinėje pusiasalio dalyje. Čia, strategiškai labai svarbioje vietoje, prie tilto į Trakų pusiasalį, ant kalvos pastatoma mūrinė cerkvė ir vienuolynas.

Miesto centrinėje dalyje 1409 m. gegužės 24 d. pradedama statyti Vytauto funduota parapijinė bažnyčia. XV a. pabaigoje Trakuose sumanyta statyti šv. Mikalojaus bažnyčią, jos statyba 1522 m. buvo baigta, 1617 m. prie jos buvo įsteigtas bernardinų vienuolynas.

Pilys, vienuolynų kompleksai, bažnyčia – svarbiausi miesto struktūros centrai, tarp kurių kūrėsi skirtingų tautybių gyventojai.

Pagal 1388 m. Vytauto privilegiją, žemės miesto šiaurinėje dalyje buvo padovanotos karaimams, vakarinėje dalyje, šalia taip vadinamo Dūdakalnio, gyveno totoriai, centrinėje dalyje, aplink parapijinę bažnyčią – lietuviai. Miesto apylinkėse stambias valdas turėjo Lietuvos didikų šeimos – Radvilos, Astikai, Sapiegos.

XV – XVI a. Trakų miestas labai dažnai minimas istoriniuose šaltiniuose kaip ryškus LDK centras, čia lankosi daug keliautojų, vyksta svarbūs politiniai susitikimai. Tai buvo Trakų klestėjimo laikotarpis.

1409 m. Trakams buvo suteiktos Magdeburgo teisės. Miesto Rotušėje veikė Magistratas, tvarkęs miestiečių prekybos, amatų reikalus, vykdęs teismo ir policijos funkcijas. Istoriniuose šaltiniuose minima turgaus aikštė, kur vykdavo didieji prekymečiai.

Nuo XVII a. Trakai pradeda atsilikti nuo kitų Lietuvos miestų. Pilys praranda savo gynybinę ir reprezentacinę reikšmę. Didysis kunigaikštis čia užsuka vis rečiau, tuo pačiu menkėja ir prekybinė miesto svarba.

Buvusios reikšmės Trakų miestui jau nepasisekė atgauti. Miestą alino gaisrai, karai, po kurių atsikurti būdavo vis sunkiau. Mažėjo gyventojų skaičius, buvusi LDK sostinė tapo mažu, varganu provincijos miesteliu. Miestas po truputį pradėjo atsigausti tik XIX a.

Miesto augimą iliustruoja gyventojų ir pastatų skaičiaus kaita nuo XIX a. pradžios iki XX pradžios:

1825 - 818 gyventojų, 105 namai,
1848 - 1655 gyventojų, 134 namai,
1868 - 1200 gyventojų, 180 namų,
1880 - 2174 gyventojų, 178 namai,
1904 - 3600 gyventojų,
1914 - 4915 gyventojų,
1919 - 1886 gyventojų,
1931 - 2805 gyventojų, 251 mediniai namai, 11 mūrinių namų.

XIX a. pradžioje pusiasalio pilies statinius rekonstruoja vienuoliai Dominikonai. XVIII a. pabaigoje pusiasalio pilies įvažiavimo vartų bokšto vietoje pradedama statyti didžiulė Dominikonų bažnyčia. Statybos darbus nutraukė 1812 metų karas. Neužbaigtus statyti mūrus 1820-22 m. vienuoliai rekonstruoja ir pritaiko vienuolynui ir koplyčiai.

Nuostabi gamta ir romantiški pilių griuvėsiai traukė turtingesnes šeimas ir poilsiautojus iš Vilniaus.

1896 – 1901 metais Užutrakyje, vaizdingame pusiasalyje tarp Galvės ir Skaisčio ežerų, grafo Juozapo Tiškevičiaus šeima pasistato dvaro rūmus, ūkinius pastatus, pagal prancūzų architekto Eduardo Andre projektą suformuoja peizažinį parką.

Miestas ypatingai pradeda augti antroje XX a. pusėje.

Tai liudija gyventojų skaičiaus augimas:

1959 – 3100 gyventojų,
1974 - 5160 gyventojų,
1984 - 6200 gyventojų,
1991 - 7300 gyventojų.

Intensyvios daugiabučių gyvenamų namų bei visuomeninių objektų statybos ypatingai išsiplečia pietinėje pusiasalio dalyje, tuo metu neįtrauktoje į Trakų senamiesčio teritoriją.

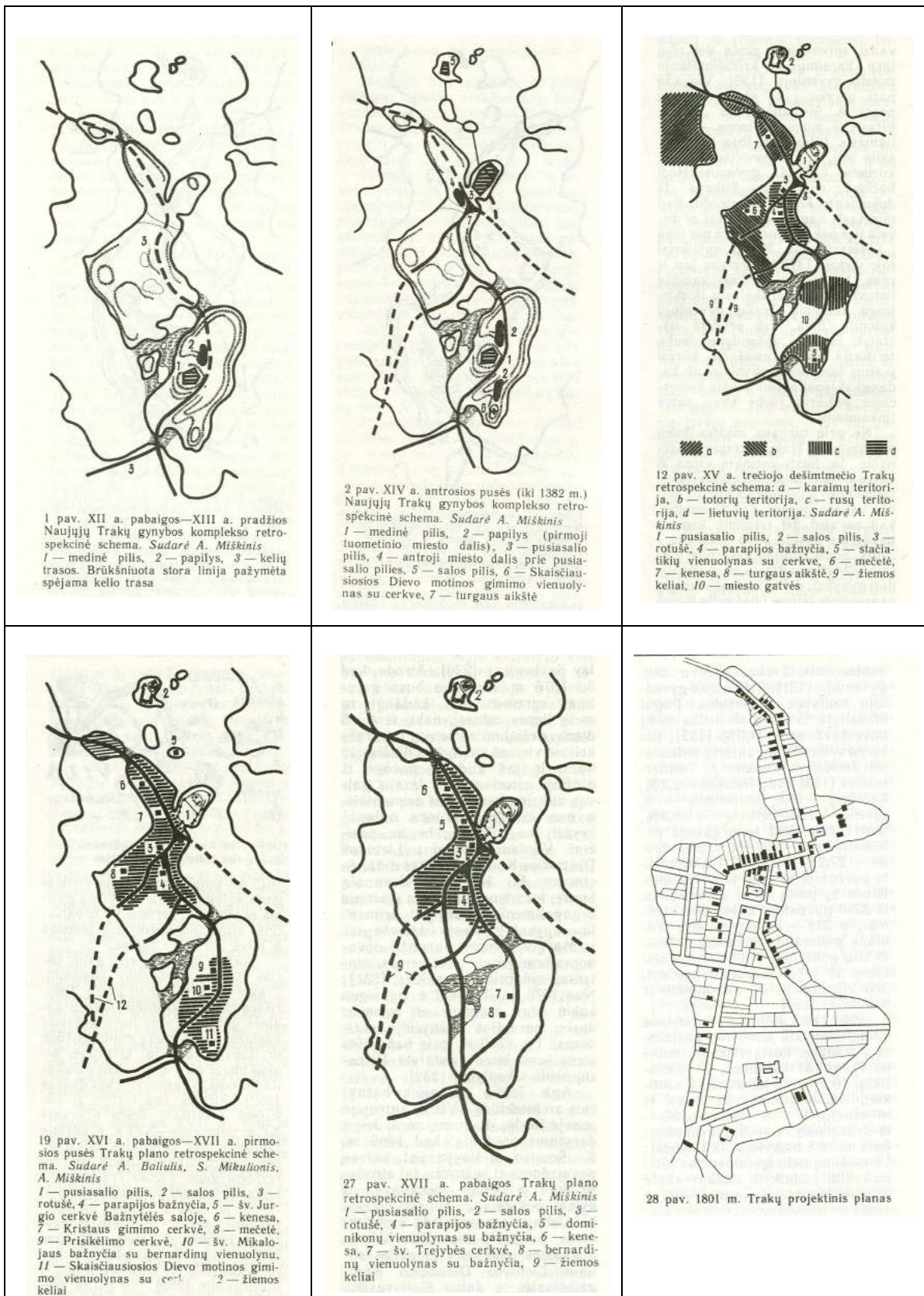
Trakų architektūrinio palikimo susidomėta XIX a. pabaigoje. Pradėti pilių griuvėsių konservavimo darbai, pirmieji archeologiniai tyrimai.

XX amžiaus II-oje pusėje Trakai tampa turistiniu – rekreaciniu centru. 1962 m. Salos pilyje įsteigtas Trakų istorijos muziejus, vienas gausiausiai lankomų Lietuvoje.

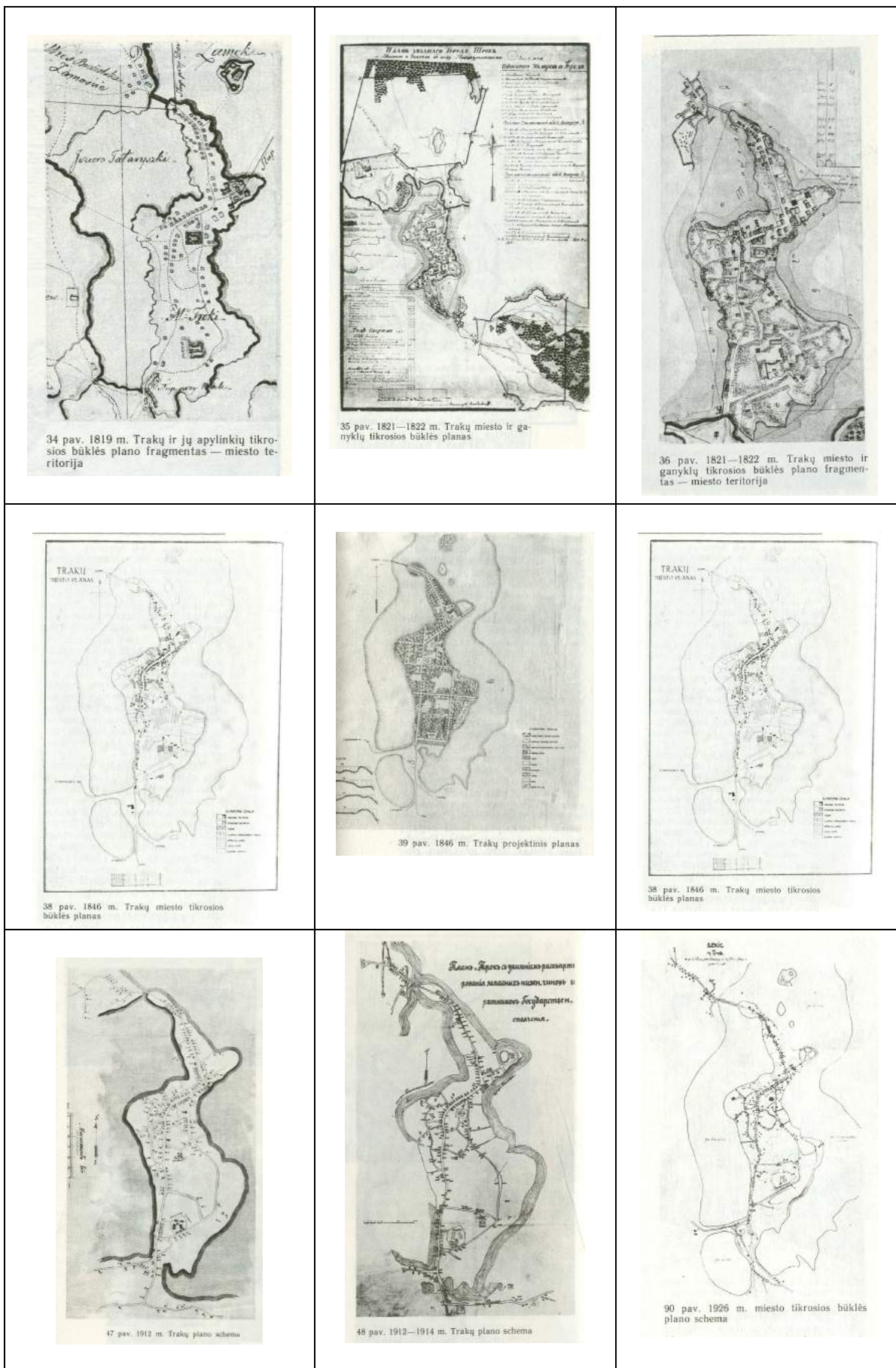
Skaisčiausios dievo Motinos gimimo cerkvė, pagal istorinius duomenis, buvo seniausias kulto statinys Trakuose. Šioje cerkvėje priėmė stačiatikių krikštą Lietuvos Didysis kunigaikštis Vytautas.

ŽEMĖS SKLYPŲ RIBŲ FORMAVIMO TRAKŲ SENAMIESTYJE (UNIKALUS KODAS KULTŪROS VERTYBIŲ REGISTRE17114) SPECIALUSIS PLANAS.

Abu šie paveldo objektai yra pietinėje Trakų senamiesčio dalyje, užstatytoje XX a. antroje pusėje pastatais, kurie gali būti rekonstruojami ir perstatomi. Siekiant neprarasti vertingų, dar neištirtų kultūrinių sluoksnių, būtina nedelsiant parengti šių objektų apskaitos dokumentus bei nustatyti tikslias teritorijas.



ŽEMĖS SKLYPŲ RIBŲ FORMAVIMO TRAKŲ SENAMIESTYJE (UNIKALUS KODAS KULTŪROS VERTYBIŲ REGISTRE17114) SPECIALUSIS PLANAS.



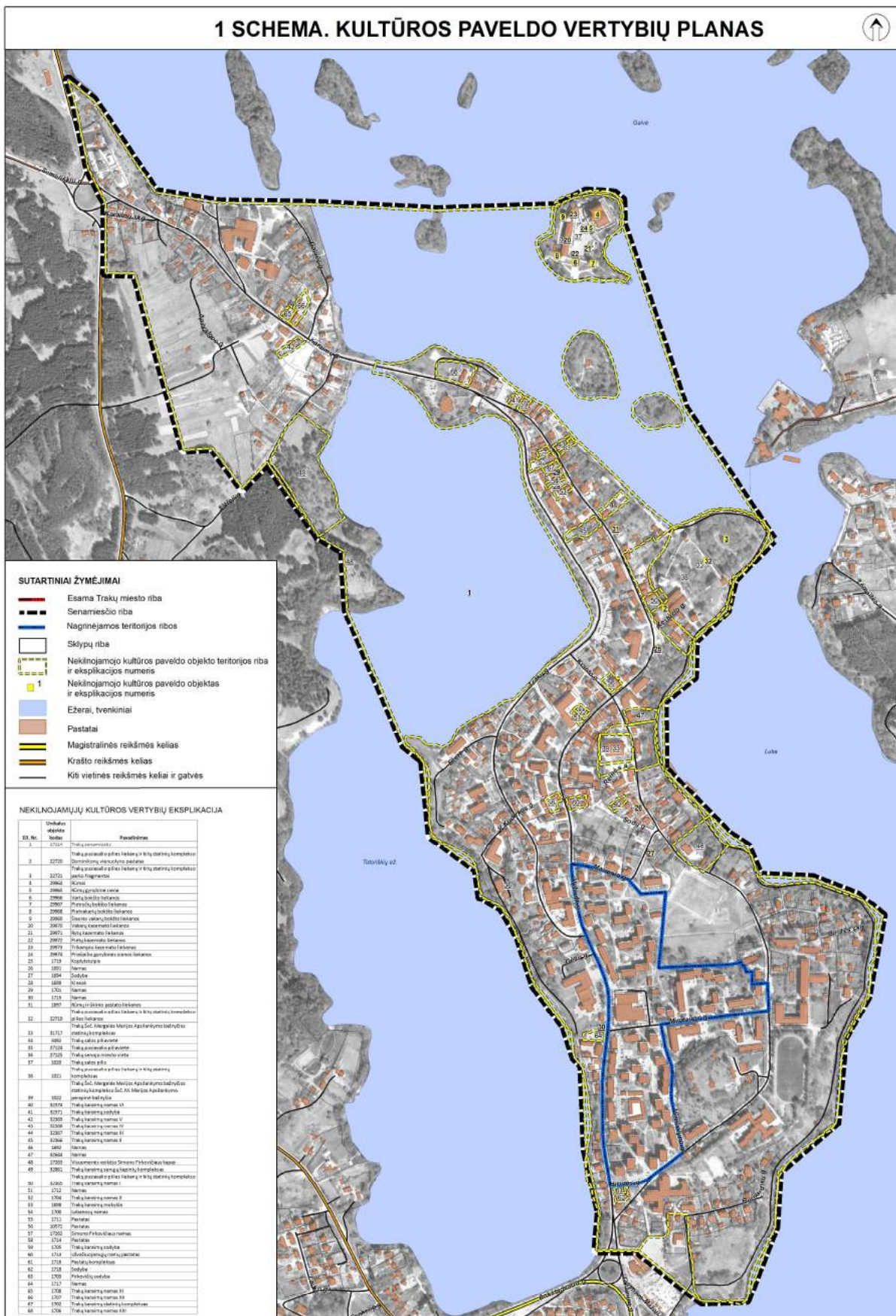
Trakų miesto urbanistinės struktūros istorinė raida

Kultūros paveldo apskaitos dokumentų apžvalga

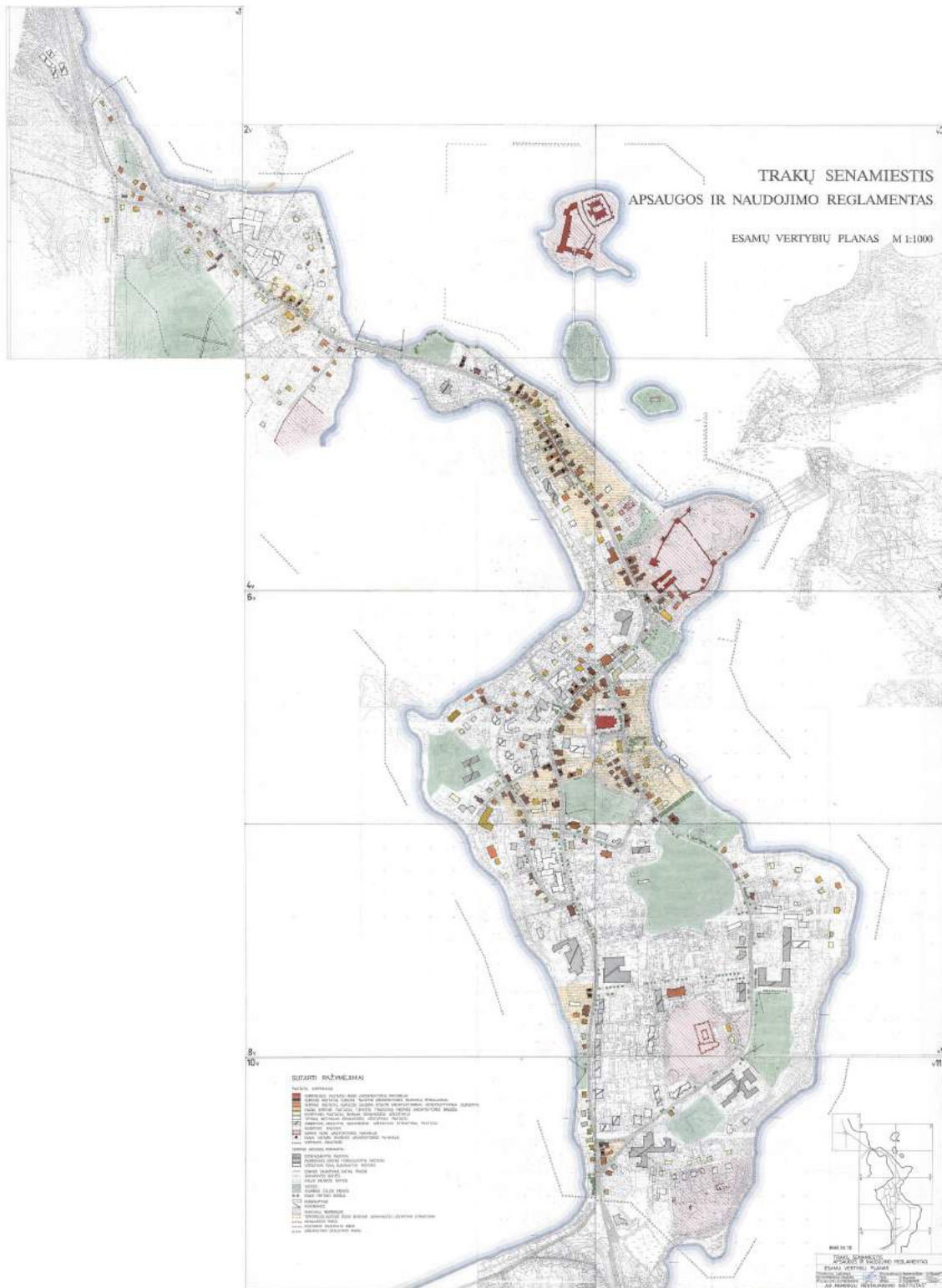
Urbanistikos vertybės. Trakų miesto centrinė dalis, išsidėsčiusi pusiasalyje tarp Galvės, Bernardinų (Lukos), Totoriškių ežerų, įrašyta į kultūros vertybių registrą, kaip urbanistikos vertybė U18 (17114) - Senamiestis. Senamiesčio ribos ir vertingosios savybės nustatytos 2007 02 17 KPD Vertinimo tarybos patvirtintame vertinimo tarybos akte Nr. KPD-RM_216

Trakų senamiesčio dalyje, kuriai rengiamas sklypų ribų formavimo specialusis planas, nekilnojamojo kultūros vertybių (pavienių ir kompleksų) nėra. Planuojama teritorija nepatenka į greta esančių nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos zonas.

ŽEMĖS SKLYPŲ RIBŲ FORMAVIMO TRAKŲ SENAMIESTYJE (UNIKALUS KODAS KULTŪROS VERTYBIŲ REGISTRE17114) SPECIALUSIS PLANAS.




ŽEMĖS SKLYPŲ RIBŲ FORMAVIMO TRAKŲ SENAMIESTYJE (UNIKALUS KODAS KULTŪROS VERTYBIŲ REGISTRE17114) SPECIALUSIS PLANAS.



Esamų vertybių planas pagal Trakų senamiesčio apsaugos ir naudojimo reglamentą.

Reikalavimai kraštovaizdžio priemonių taikymui Trakų senamiesčio nekilnojamo kultūros paveldo vertybei

Unikalus objekto kodas (kiti kodai); Kultūros vertybės pavadinimas; Adresas	Paveikslas Kultūros vertė ir pagrindiniai duomenys	Apsaugos lygmuo, apsaugos tikslas	Kraštovaizdžio priemonių taikymas pagal Tvarkymo ir naudojimo brėžinį
KULTŪROS PAMINKLAI IR SAUGOMOS NEKILNOJAMOSIOS KULTŪROS VERTYBĖS			
<p>17114 (U18)</p> <p>Trakų senamiestis</p> <p>Trakai</p>	 <p>Vertingųjų savybių pobūdis: Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą, svarbus), Kraštovaizdžio, Archeologinis (lemiantis reikšmingumą), Povandeninis (lemiantis reikšmingumą, svarbus), Urbanistinis (lemiantis reikšmingumą, svarbus), Istorinis (lemiantis reikšmingumą, unikalus)</p> <p>Teritorijos plotas: 163,95 ha</p> <p>Vertingosios savybės : Planavimo sprendiniai – linijinė planinė struktūra, gatvių tinklas (iš dalies pakitusi P dalį sovietmetyje užstačius tipiniais gyvenamaisiais ir visuomeniniais pastatais); Š ir centrinės senamiesčio dalių tūrinės-erdvinės struktūros, suformuotos gynybinių ir kulto pastatų bei jų liekanų ir gyvenamosios zonos medinio užstatymo, fragmentai (teritorija - nuo senamiesčio Š teritorijos ribos iki Maironio g., Trakų ir Vytauto g. sankryžos; iš dalies pakitusi); trikampės aikštės senamiesčio centrinėje dalyje erdvinė kompozicija (iš dalies pakitusi); senamiesčio Š dalyje - Karaimų gatvės užstatymas vienaaukščiais su dvišlaičiais stogais ir trijų langų gatvės fasadais mediniais namais, išsidėsčiusiais ilguose sklypuose, galu į gatvę; ūkio trobesiai priblokšti iš galo arba išsidėstę už namo, sklypo gale (centrinė Karaimų g. dalis, vad. „Karaimų galas“ ir Užtiltėje Karaimų g. atkarpa prie tilto; iš dalies pakitęs); senamiesčio centrinėje ir P dalyse – Vytauto, Birutės, Kęstučio, Sodų gatvių, Karaimų ir Trakų gatvių P atkarpa vyraujančio vienaaukščio užstatymo mediniais pastatais skirtingos konfigūracijos sklypuose, pobūdis; pastatai orientuoti į gatvę šoniniu arba galiniu fasadu (iš dalies pakitęs, P dalyje išlikę tik istorinio užstatymo fragmentai); Vytauto g. Š dalies, prie aikštės, užstatymo dviaukščiais mūriniais ir mediniais pastatais pobūdis (iš dalies pakitęs); Užtiltės teritorijoje - Karaimų, Žaliosios gatvių sodybinio tipo užstatymo vienaaukščiais, būdingais kaimo gyvenvietei mediniais pastatais, pobūdis (iš dalies pakitęs); Karaimų g. centrinės dalies ŠR ir PV pusių, P dalies prie aikštės ir Užtiltėje ŠR pusės užstatymo išsklotinės; Vytauto g. P dalies prie parapiškos bažnyčios ŠV pusės užstatymo išsklotinė (senamiesčio Š ir centrinėje dalyse; iš dalies pakitęs); Vytauto, Karaimų, Birutės, Kęstučio gatvių, Trakų g. P atkarpos perspektyvos (iš dalies pakitusios); Vytauto, Birutės, Karaimų, Kęstučio, Maironio gatvių, Trakų g. P atkarpos bei R atšakos Š dalyje, Kudirkos g. vidurinės atkarpos, Ežero g. trasos; Užtiltėje – Karaimų skg., Apžvalgos g. PR atkarpos, Žaliosios g. ŠR atkarpos trasos (nepakitę); vizualiniai ryšiai su apylinkėm (žemesnio lygio regyklos pusiasalio V ir R pakraščiuose- nuo Totoriškių, Galvės ir Lukos ežerų pakrančių, iš Karaimų ir Pilies salų, aukščiausio lygio regyklos nuo Trakų pusiasalio kalvų viršūnių; iš dalies pakitę); senamiesčio Š ir centrinės dalių panoramos nuo Totoriškių ežero V kranto, Galvės ir Lukos ežerų R krantų (iš dalies pakitusios); senamiesčio Š ir centrinės dalių siluetas (iš dalies pakitęs);</p> <p>Buvusių komplekso dalių (statinių) liekanos ar jų vietos – Trakų pusiasalio P dalyje – Skaisčiausios Dievo Motinos gimimo cerkvės, datuojamos XIV a. pab. – XVIII a. pr., liekanos; šv. Jurgio graikų apeigų cerkvės, pastatytos 1418 m., liekanos Galvės ežero Bažnytėlės saloje; Užtiltėje, Karaimų g. 60 – XVI a. pab. - XVII a. datuotino menamo sargybinio bokšto mūrinio rūsio liekanos; Trakų vaivadų dvaro liekanos Galvės ežero V krante, į ŠV nuo Pusiasalio pilies; mūrinių pastatų liekanos rotušės vietoje, Vytauto g. 3-5; Galvės ežero dugne - medinių tiltų, jungusių Trakų pusiasalį ir Karaimų salą, Karaimų salą su Pilies ir Bažnytėlės salomis, liekanos; tilto liekanos tarp Trakų pusiasalio ir Karaimų salos datuotos XV a. – XVI a.;</p> <p>Žemės ir jos paviršiaus elementai – susiformavęs kalvotas reljefas;</p> <p>Takai, keliai ar jų dalys, dangos – lauko akmenimis grįsta turgaus aikštė prieš parapiškos bažnyčią, Birutės g. Š atkarpos fragmentai (būklė gera);</p> <p>Želdynai ir želdiniai – Vytauto, Karaimų, Mindaugo, Birutės gatvių perimetrinio apželdinimo pobūdis; pusiasalio V ir R pakraščiu - Galvės, Lukos, Totoriškių ežerų pakrančių – apželdinimo mišrių medynų masyvais ir medžių grupėmis pobūdis; Galvės ežero salų - Pilies, Karaimų, Bažnytėlės - želdynų masyvai, vyrauja: juodalksniai, liepos, gluosniai, beržai, pušys, tuopos (būklė gera); Užtiltės teritorijos apsodinimo vaismedžiais pobūdis; liepų alėja, jungianti Lukos ežero pakrantę ir Birutės g. (būklė gera); liepų eilė Birutės g. (būklė gera);</p> <p>Upės, natūralūs vandens telkiniai ir hidrotechniniai įrenginiai – senamiesčio Š dalį ribojančių Totoriškių ir Galvės ežerų dalys (būklė gera); Totoriškių, Galvės ir Lukos ežerų kranto linijos, formuojančios pusiasalio kontūrą (būklė gera);</p> <p>Pirminė ir istoriškai susiklosčiusi paskirtis – miesto;</p> <p>Faktai apie svarbias visuomenės, kultūros ir valstybės istorijos asmenybes, įvykius, tautosakos, literatūros ar kitus meno kūrinius, netradicinius ieškojimus, kurie susiję su objektais ar vietovėmis – Naujieji Trakai kūrėsi XIV amžiuje. XIV a. vid. išaugo pagrindinis ir stipriausias Naujųjų Trakų gynybinis kompleksas, sudarytas iš pilių. XIV a. 3–4 d–mečiuose Trakuose apsigyveno vokiečių pirklių ir amatininkų. Manoma, kad 1341 m. Lietuvos didysis kunigaikštis Gediminas (apie 1275–1341) Trakus atidavė savo sūnui Kęstučiui (apie 1300–1382). 1377 m. Trakus puolė kryžiuočiai. Nepajėgę paimti pilies (manoma, salos), sudegino miestą ir pasitraukė. 1379–1382 Trakų kunigaikščiu buvo Kęstutis. 1382 m. nužudžius Kęstutį, Trakus iki 1392 m. valdė Skirgaila (apie 1353-1397); tada juose apsigyveno nemažai rusų; iki 1384 m. jie sudarė stačiatikių bendruomenę, pasistatė vienuolyną ir cerkvę. Lietuvos didžiajam kunigaikščiui Vytautui (apie 1350-1430) valdant, Trakai buvo viena svarbiausių didžiojo kunigaikščio rezidencijų. 1396-1397 m. Trakuose įkurdinti totoriai, o 1398 m. dar ir karaimai; jie saugojo didžiojo kunigaikščio pilį. Apie 1409 m. Trakai gavo Magdeburgo teises. 1413 m. Trakai tapo Trakų vaivadijos centru. 1430-10-27 Trakuose mirė Vytautas. 1430-1432 m. Trakus valdė Lietuvos didysis kunigaikštis Švitrigaila (apie 1370-1452), 1432-1440 m. – Lietuvos didysis kunigaikštis Žygimantas Kęstutaitis (apie 1365-1440). Juose gyveno Lietuvos didysis kunigaikštis Kazimieras Jogailaitis (1427-1492). 1496–1915 m. (išskyrus 1839-1842 m.) ir 1918-1919 m. - Trakų apskrities centras. XVI a. pab. Trakuose vykdavo Lietuvos vyriausiojo Tribunolo sesijos. 1950 m. miestas tapo Trakų rajono centru.);</p> <p>Amžius: XIV a. – XX a. I p.</p>	<p>Valstybės saugomas</p> <p>Saugoti viešajam pažinimui ir naudojimui</p> <p>Objektas įrašytas kaip vietovė (valstybinis)</p>	<p>Tvarkymas pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano – Trakų senamiesčio reglamento reikalavimus</p>

Esama urbanistinio kraštovaizdžio sistema pagal žemėnaudos pobūdį, funkcinį prioritetą bei naudojimo intensyvumą, vertybių išryškavimo, išsaugojimo ir reikšmė kraštovaizdyje.

Trakų senamiesčio žemėvalda ir žemėnauda.

Trakų senamiesčio teritorija užima 169 ha. VĮ „Registru centras“ duomenimis Trakų senamiesčio teritorijoje įregistruoti kitos žemės naudojimo paskirties sklypai užėmė tik 36,47 ha, t.y. 65% visos senamiesčio teritorijos. Kartu su vandenimis įteisinta teritorija užima 88,20 ha, t.y. 52%. Tačiau esamos padėties vizualinės ir natūrinės analizės metu nustatyta, kad Trakų senamiestis labai kompaktiškai užstatytas. Užstatymui tinkamos neįteisintos teritorijos nėra laisvos, nes neįteisintų teritorijų kategoriją Trakų senamiestyje sudaro teritorijos prie esamų daugiabučių gyvenamųjų namų, esamų gatvių ir privažiavimų teritorijos, atskirų esamų pavienių visuomeninių objektų, potencialios želdynų teritorijos. Tokia situacija su sklypų įteisinimu gali turėti neigiamas pasekmes statinių renovacijai.

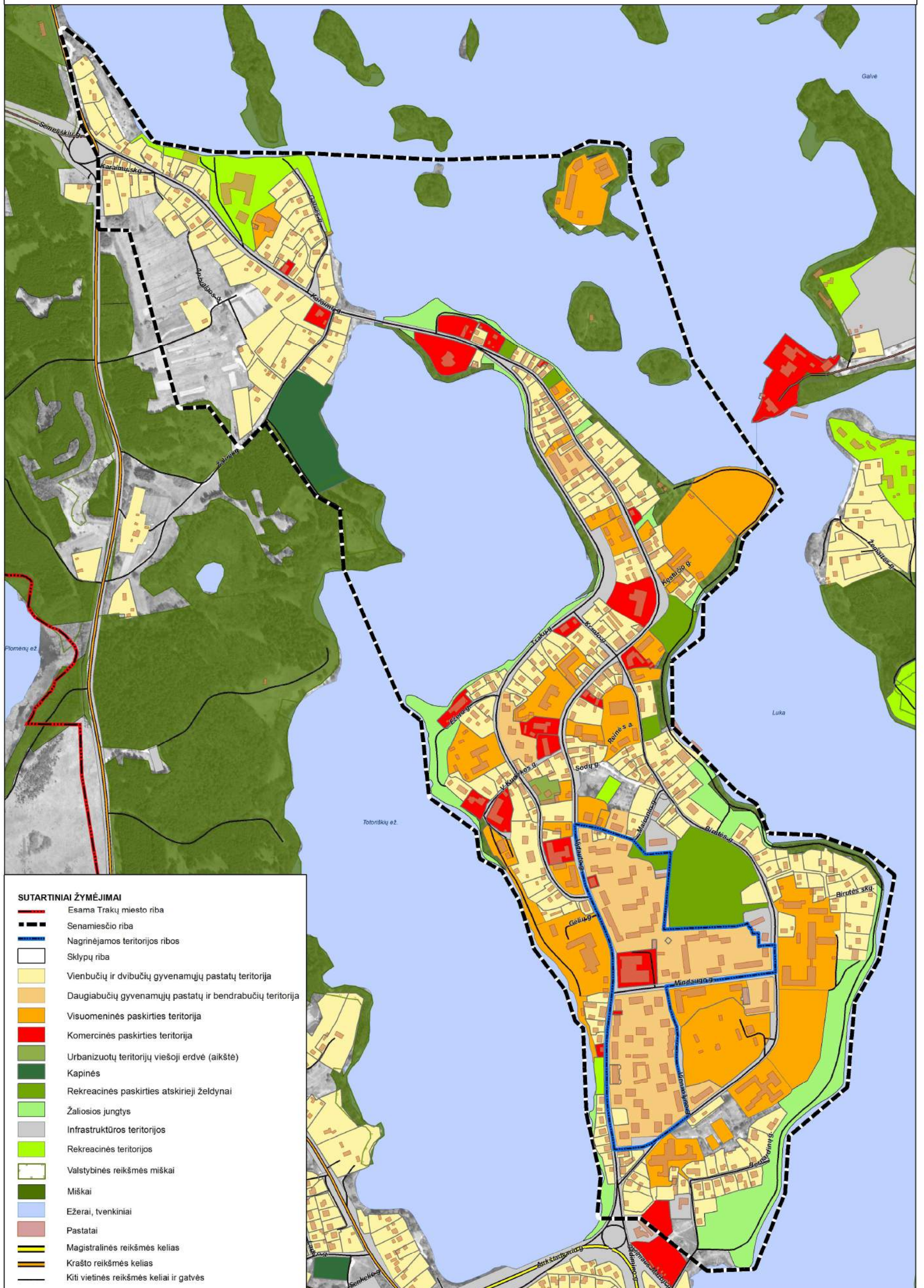
Esamų įteisintų žemės sklypų teritorijos balansas

Eil. Nr.	Įteisintų ir neįteisintų sklypų balansas	Plotas, ha	%
1	2	3	4
1	Įteisintų sklypų teritorijos	88,20	52
2	Neįteisintos teritorijos	80,80	48
Viso:		169,00	100

Siekiant atskleisti tikrą žemėnaudos situaciją Trakų senamiesčio žemės naudojimas vertinamas pagal žemės naudojimo būdus ir pobūdžius, o ne pagal įteisintus sklypus.

Trakų senamiesčio teritorijoje išskiriami du dominuojantys naudojimo būdai: vandenys, kurie užima 51,73 ha, t.y. 31% senamiesčio teritorijos ir gyvenamosios teritorijos, kurios užima 41,38 ha, t.y. 24% senamiesčio teritorijos. Likusių teritorijų plotai svyruoja nuo 1 iki 11 proc. senamiesčio teritorijos. Sąlyginai laisvos teritorijos užima 14 proc.

3 SCHEMA. ESAMOS ŽEMĖNAUDOS PLANAS

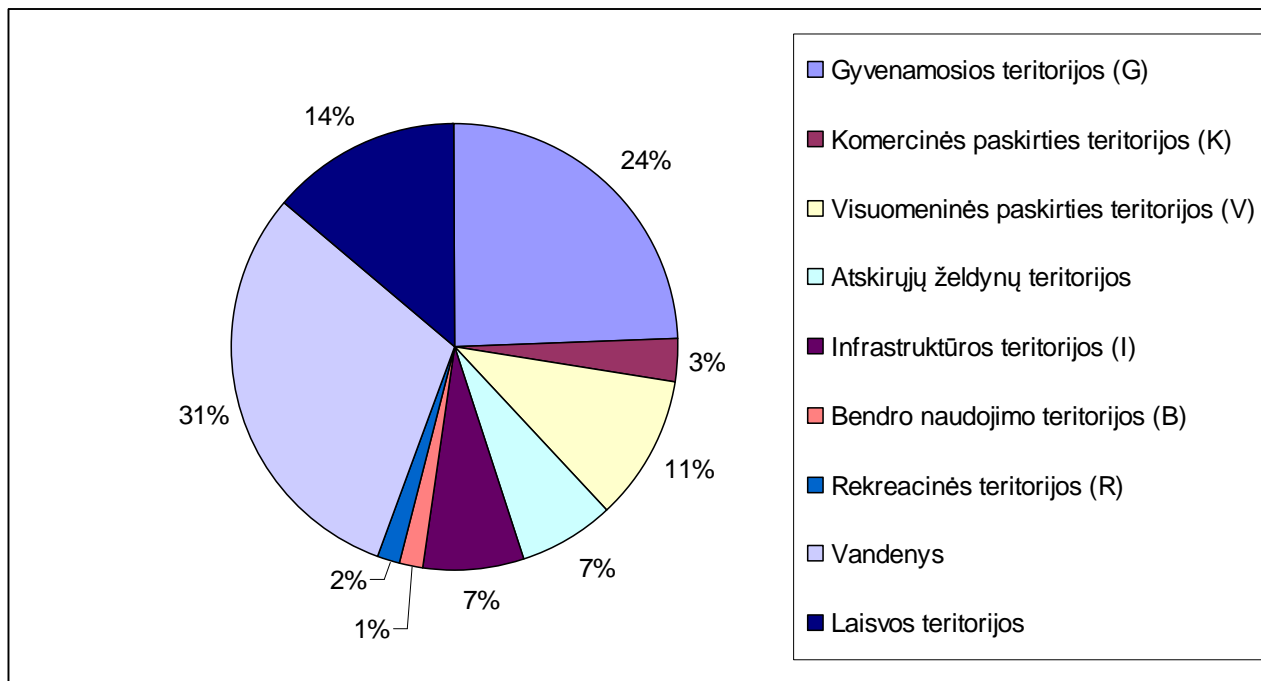


- SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI**
- Esama Trakų miesto riba
 - Senamiėsčio riba
 - Nagrinėjamos teritorijos ribos
 - Sklypų riba
 - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija
 - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorija
 - Visuomeninės paskirties teritorija
 - Komerinės paskirties teritorija
 - Urbanizuotų teritorijų viešoji erdvė (aikšte)
 - Kapinės
 - Rekreacinės paskirties atskirieji želdynai
 - Žaliosios jungtys
 - Infrastruktūros teritorijos
 - Rekreacinės teritorijos
 - Valstybinės reikšmės miškai
 - Miškai
 - Ežerai, tvenkiniai
 - Pastatai
 - Magistralinės reikšmės kelias
 - Krašto reikšmės kelias
 - Kiti vietinės reikšmės keliai ir gatvės

ŽEMĖS SKLYPŲ RIBŲ FORMAVIMO TRAKŲ SENAMIESTYJE (UNIKALUS KODAS KULTŪROS VERTYBIŲ REGISTRE17114) SPECIALUSIS PLANAS.

Trakų senamiesčio teritorijos balansas pagal naudojimo būdus / pobūdžius, 2010 m.

Eil. Nr.	Teritorijos pavadinimas, naudojimo būdo ir pobūdžio indeksas	Plotas, ha	%
1	2	3	4
1	Gyvenamosios teritorijos (G)	41,38	24
1.1.	Vienbučio / dvibučio gyvenamojo užstatymo teritorijos (G1)	30,50	18
1.2.	Daugiabučio gyvenamojo užstatymo teritorijos (G2)	10,88	6
2	Komercinės paskirties teritorijos (K)	4,96	3
3.	Visuomeninės paskirties teritorijos (V)	17,95	11
4.	Atskirųjų želdynų teritorijos	11,8	7
4.1	Atskirieji rekreacinės paskirties želdynai	4,22	
4.2.	Atskirieji ekologinės apsaugos želdynai	7,58	
5.	Infrastruktūros teritorijos (I)	12,36	7
5.1.	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų	8,97	
5.2.	Inžinerinės infrastruktūros koridorių teritorijos	3,39	
6.	Bendro naudojimo teritorijos (B)	2,42	1
6.1.	Kapinės	2,17	
6.2.	Aikštės	0,25	
7.	Rekreacinės teritorijos (R)	2,81	2
8.	Vandenys	51,73	31
9.	Laisvos teritorijos	23,59	14
Iš viso:		169,00	100

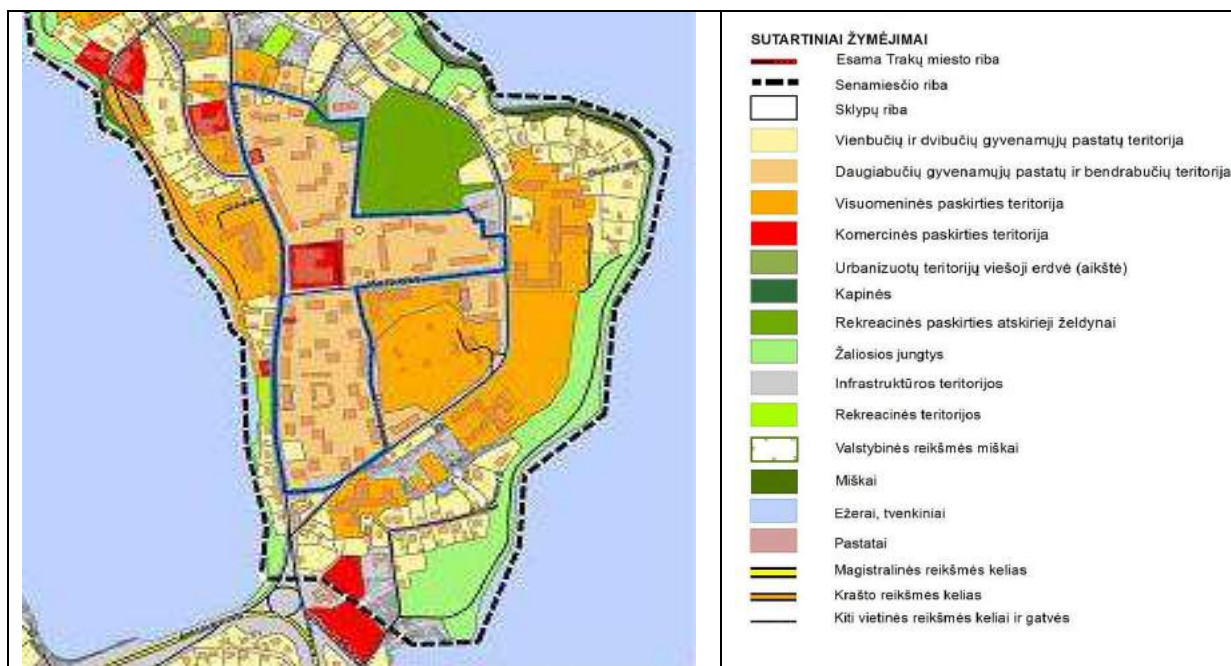


Trakų senamiesčio teritorijos balansas pagal naudojimo būdus / pobūdžius

Žemėnaudos pobūdis, funkcinis prioritetas bei naudojimo intensyvumas pagal morfotipus.

Trakų senamiesčio urbanistinę struktūrą pagal morfotipą galima suskirstyti į tris dalis:

- **Šiaurinė Trakų senamiesčio dalis.**
- **Centrinė Trakų senamiesčio dalis.**
- **Pietinė Trakų senamiesčio dalis.** Pusiasalio pietinė dalis nuo Maironio g. iki autobusų stoties. Dominuoja daugiabučių gyvenamųjų namų morfotipas (aukštingumą 2-6 aukštai). Struktūra ir užstatymo istorinis morfotipas beveik visiškai panaikinti. Teritorijoje plėtojama dominuojanti gyvenamoji funkcija, tačiau visuomeninė ir aptarnavimo funkcijos taip sudaro nemažą apimtį funkcijų. Naudojamo intensyvumas mažas (intensyvumo rodiklis 0,25) vienučio / dvibučio užstatymo gyvenamosiose teritorijose iki didelio intensyvumo daugiabučių gyvenamųjų paskirties objektų sklypuose (intensyvumo rodiklis 0,4 -1,2). Nekilnojamosioms kultūros vertybėms ir istoriniam užstatymui nustatyti tvarkymo ir naudojimo režimai pagal Trakų senamiesčio apsaugos ir naudojimo reglamentą, o didžioji dalis pietinės dalies senamiesčio teritorijos liko neregamentuota, todėl šioms teritorijoms Trakų senamiesčio kraštovaizdžio tvarkymo specialiajame plane siūlomi tvarkymo ir naudojimo režimai ir pastatų renovacijos kryptys. Renovacijos priemonės leis iš dalies sumažinti neigiamą tipinių daugiabučių gyvenamųjų namų įtaką istoriškai susiklosčiusiam miesto įvaizdžiui. Kartu atskirose vietose siūloma rekonstruoti, pažeminti arba pagal galimybes net nugriauti sovietiniais laikais pastatytus objektus.



Senamiesčio pietinės dalies morfotipų su funkcine paskirtimi žemėlapis ir jo legenda

Nagrinėjamos teritorijos esama žemėvalda ir žemėnauda.

Nagrinėjama Trakų senamiesčio teritorija užima 11 ha. VĮ „Registru centras“ duomenimis Trakų senamiesčio teritorijoje įregistruoti ir suformuoti žemės sklypai užėmė tik 1,22 ha, t.y. apie 12% nagrinėjamos teritorijos. Esamos padėties vizualinės ir natūrinės analizės metu nustatyta, kad Trakų senamiestis labai kompaktiškai užstatytas, o ypač intensyviai užstatyta planuojama teritorija pietinėje pusiasalio dalyje, kurioje pastatyti 3 daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalai. Sklypai prie daugiabučių gyvenamųjų namų nesuformuoti, nepakanka automobilių stovėjimo vietų, nesuformuotos viešosios erdvės, nėra atskirųjų želdynų. Teritorija pietinėje pusiasalio dalyje turi būti tvarkoma sekančiai:

- taikant priemones, geriančias vizualinį daugiabučių gyvenamųjų namų įvaizdį;
- gerinat komunalinę – inžinerinę infrastruktūrą;
- formuojant viešąsias erdves ir atskiruosius želdynus.

Esamų suformuotų žemės sklypų teritorijos balansas nagrinėjamoje teritorijoje

Eil. Nr.	Įteisintų ir neįteisintų sklypų balansas	Plotas, ha	%
1	2	3	4
1	Įteisintų ir suformuotų sklypų teritorijos	1,22	12,5
2	Nesuformuotų sklypų teritorijos	9,78	87,5
Viso:		11,00	100

Esami suformuoti žemės sklypai nagrinėjamoje teritorijoje

Sklypo numeris 4 scheme	Sklypo kadastrinis numeris	Sklypo plotas, ha
1	7977/2:421	0,076
2	7977/2:63	0,024
3	7977/2:110	0,023
4	7977/2:450	0,086
5	7977/2:390	0,043
6	7977/2:141	0,046
7	7977/2:151	0,009
8	7977/2:392	0,018
9	7977/2:148	0,59
10	7977/2:376	0,014
11	7977/2:102	0,081
12	7977/2:174	0,1
Viso:		1,22

Planuojamos teritorijos (Trakų senamiesčio dalies) balansas pagal naudojimo būdus

Zonos riba	Teritorijos pavadinimas, naudojimo būdo ir indeksas	Plotas, ha	Plotas, proc.
T1	Gyvenamosios teritorijos (G)	0,12	2,9
	Vienbučio / dvibučio gyvenamojo užstatymo teritorijos (G1)	0,12	2,9

ŽEMĖS SKLYPŲ RIBŲ FORMAVIMO TRAKŲ SENAMIESTYJE (UNIKALUS KODAS KULTŪROS VERTYBIŲ REGISTRE17114) SPECIALUSIS PLANAS.

	Daugiabučio gyvenamojo užstatymo teritorijos (G2)	-	-
	Komercinės paskirties teritorijos (K)	0,71	16,9
	Visuomeninės paskirties teritorijos (V)	-	-
	Atskirųjų želdynų teritorijos	-	-
	Infrastruktūros teritorijos (I)	-	-
	Laisvos, nesuformuotos teritorijos	3,37	80,2
	T1 teritorija iš viso:	4,20	100
	Gyvenamosios teritorijos (G)	-	-
	Vienbučio / dvibučio gyvenamojo užstatymo teritorijos (G1)	-	-
	Daugiabučio gyvenamojo užstatymo teritorijos (G2)	-	-
T2	Komercinės paskirties teritorijos (K)	0,009	
	Visuomeninės paskirties teritorijos (V)	-	-
	Atskirųjų želdynų teritorijos	-	-
	Infrastruktūros teritorijos (I)	-	-
	Laisvos, nesuformuotos teritorijos	2,39	
	T1 teritorija iš viso:	2,4	100
T3	Gyvenamosios teritorijos (G)	0,18	4,3
	Vienbučio / dvibučio gyvenamojo užstatymo teritorijos (G1)	0,1	-
	Daugiabučio gyvenamojo užstatymo teritorijos (G2)	0,081	-
	Komercinės paskirties teritorijos (K)	0,014	0,3
	Visuomeninės paskirties teritorijos (V)	-	-
	Atskirųjų želdynų teritorijos	-	-
	Infrastruktūros teritorijos (I)	-	-
	Laisvos, nesuformuotos teritorijos	4,2	95,4
	T1 teritorija iš viso:	4,4	100

Išvados:

- Specialiuoju planu formuojamos sklypų ribos yra Trakų senamiesčio dalyje – apie 11 ha, Patenka į nekilnojamojo kultūros paveldo teritoriją, kuriai nekilnojamojo kultūros vertybių registre suteiktas urbanistikos vertybės unikalus kodas U18 (17114);
- Planuojama teritorija išsidėsčiusi šalia pagrindinių Trakų miesto gatvių;
- Specialiuoju planu turėtų būti formuojami 24 sklypai esamiems pastatams ar statiniams, ar jų grupėms;
- Pagal galiojantį Trakų miesto bendrąjį planą, planuojama teritorija patenka į naująjį Trakų miesto administracinį centrą – uAC.
- Esamas užstatymas planuojamoje teritorijoje yra netolygus: vietomis tankus, kitur gana erdvus;
- Užstatymo tankinimas netikslingas visose zonose;
- Inžinerinė infrastruktūra ir susisiekimas Trakų mieste išvystyti gerai, trūksta parkavimo vietų prie daugiabučių namų;
- Kvartaluose nėra įrengtos kokybiškos bendrojo naudojimo teritorijos.

3. KONCEPCIJA

Žemės sklypų ribų formavimo koncepcija Trakų senamiesčio tvarkymo reikalavimų kontekste

Trakų senamiestis suskirstytas į šešias tvarkymo zonas:

1. Kultūrinių rezervatų kraštovaizdžio tvarkymo zona;
2. Griežtos apsaugos kraštovaizdžio tvarkymo zona;
3. Kraštovaizdžio išsaugančiojo tvarkymo zona;
4. Kraštovaizdžio atnaujinamojo tvarkymo zona;
5. Kraštovaizdžio pertvarkomojo tvarkymo zona;
6. Gamtinio kraštovaizdžio tvarkymo zona.

Toks zonavimas pagrįstas Senamiesčio kraštovaizdžio ypatumų, nekilnojamojo kultūros paveldo vertingųjų savybių ir urbanistinių struktūrų analize bei galiojančių nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos teritorijų planavimo dokumentų nuostatomis.

Pagrindiniai tvarkymo zonų koncepcijos tikslai ir uždaviniai:

- išsaugoti unikalią gamtos ir kultūros paveldo vietovę, jos savitą planinę - erdvinę struktūrą, ryšius su gamtine aplinka;
- išryškinti savitus senamiesčio bruožus, atskleidžiant vertingiausias kompozicinius elementus, atkuriant sunykusias istorines struktūras;
- pertvarkyti kultūrinę vertę praradusias miesto dalis ir disonuojančius elementus vadovaujantis darnaus vystymo principais.

Planuojama teritorija pietinėje pusiasalio dalyje, kurioje pastatyti 3 daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalai, patenka į Kraštovaizdžio pertvarkomojo tvarkymo zoną. Šiaurinėje planuojamos teritorijos dalyje išskiriamos atnaujinamojo ir gamtinio kraštovaizdžio tvarkymo zonų dalys.

Kraštovaizdžio pertvarkomojo tvarkymo zona.

Apima teritorijas, kuriose išliko atskiri gamtinės ir istorinės struktūros elementai, užstatytas XX-o amžiaus II-oje pusėje moderniais statybos objektais, disonuojančiais gamtinėje aplinkoje, Senamiesčio panoraminiuose vaizduose, ardančiais tradicinį senamiesčio audinį.

Tai Trakų senamiesčio tvarkymo ir naudojimo režimo projekte nustatytos zonos „F“ ir „H“.

Tikslas – išsaugoti urbanistiniu požiūriu vertingus planinės ir erdvinės struktūros elementus; teritorijos dalis, praradusias užstatymo kultūrinę vertę, pertvarkyti transformavimo ir renovavimo priemonėmis pagrįstais būdais, pagerinant kokybines gyvenimo sąlygas.

Tvarkymo kryptis - rekonstravimas, ribojant užstatymo intensyvumą, tūrių ir formų modifikacija, pritaikant esamą užstatymą prie senamiesčio mastelio.

Kraštovaizdžio atnaujinamojo tvarkymo zona.

Apima senamiesčio dalį, kurioje išliko istorinis gatvių tinklas, tūrinė ir erdvinė struktūra, tradicinis sodybinio užstatymo struktūros pobūdis.

Tai Trakų senamiesčio tvarkymo ir naudojimo režimo projekte nustatyta zona „D“.

Tikslas – išsaugoti bendrą teritorijos vaizdą ir jo ryšius su aplinka tradicinį pobūdį, istorinius užstatymo struktūros elementus, išryškinti arba atkurti sunykusius elementus, sudaryti istorinio užstatymo foną, riboti teritorijos užstatymo intensyvumą.

Tvarkymo kryptis – vertingų autentiškų užstatymo struktūrų ir elementų restauravimas, pritaikymas; kiti statiniai – renovavimas, rekonstravimas, nekeičiant užstatymo pobūdžio, sunykusių užstatymo elementų ir dalių atkūrimas.

Senamiesčio žaliosios erdvės (Gamtinio kraštovaizdžio tvarkymo zona)

Apima neužstatytas teritorijas, atskleidžiančias senamiesčio gamtinę struktūrą, reljefo ypatumus.

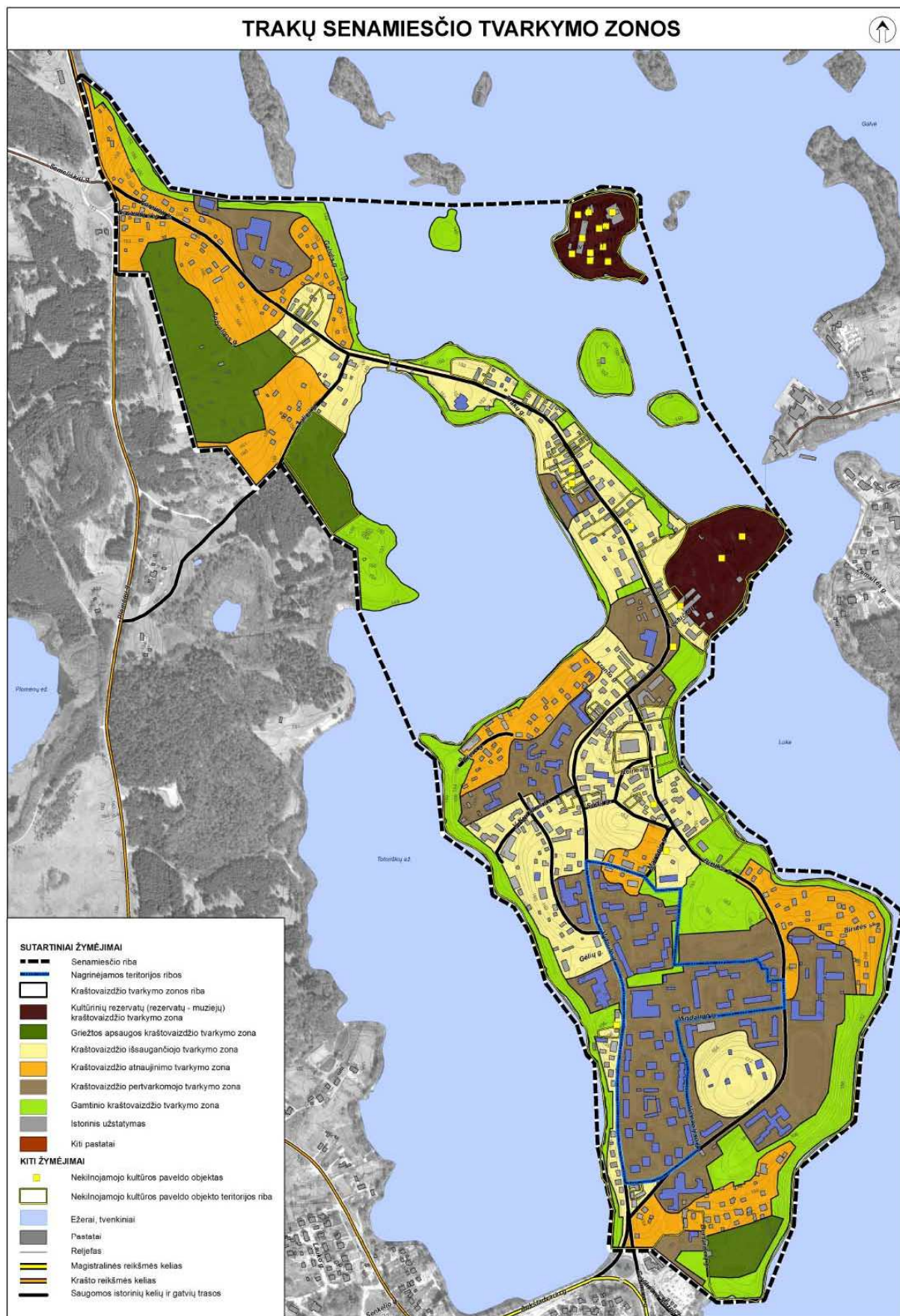
Tai Trakų senamiesčio tvarkymo ir naudojimo režimo projekte nustatyta zona „G“.

Tikslas - išsaugoti, atkurti ir eksponuoti būdingus gamtinės struktūros elementus, apsaugoti kraštovaizdžio erdves nuo neigiamą vizualinį poveikį turinčių objektų atsiradimo.

Tvarkymo kryptis – gamtinės struktūros elementų regeneravimas, išryškinant nepakitusias reljefo formas, atidengiant vertingas senamiesčio ir supančios gamtinės aplinkos perspektyvas.

Pastabos:

1. Bendrieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo principai nustatyti pagal Saugomų teritorijų tipinius apsaugos reglamentus, patvirtintus Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 19 d. nutarimu Nr. 996 (Žin., 2004, Nr. 131-4704).
2. Reikalavimai teritorijos elementų tvarkymui parengti pagal Trakų senamiesčio tvarkymo ir naudojimo režimo projektą, patvirtintą 1996 07 17 Kultūros vertybių apsaugos departamento direktoriaus įsakymu Nr. 71.



Kraštovaizdžio tvarkymo zonų apsaugos reglamentai

Eil. Nr.	Tvarkymo zona	Bendrieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo principai	Reikalavimai teritorijos elementų tvarkymui
1.	Kraštovaizdžio atnaujinamojo tvarkymo zona	<p>a. vykdomi renovavimo, taip pat dalinio regeneravimo, restauravimo ir transformavimo darbai, kuriais užtikrinamas dalinis tradicinės architektūros išsaugojimas;</p> <p>b. apsaugos reglamente nustatyta tvarka saugomas esamas užstatymo charakteris (tiek statant naujus, tiek rekonstruojant senus pastatus) ir neužstatytos erdvės</p> <p>c. orientuojamasi į imituojančius arba kopijuojančius tradicinę regioninę architektūrą mažaukščius pastatus su dvišlaičiu stogu;</p> <p>d. visomis galimomis priemonėmis (perdažant, uždengiant želdiniais, kitaip) mažinamas neigiamas vizualinis netradicinės architektūros statinių poveikis.</p>	<p>a. reljefas nekeičiamas arba keičiamas minimaliai, vizualiai svarbiose vietose atstatomas sunaikintas;</p> <p>b. sklypų ribos – pagal projektą;</p> <p>c. susisiekimo įranga – pagrindinės gatvių trasos tvarkomos kompleksiskai; galimas vietinis papildymas;</p> <p>d. pastatai - siektinas vertingų pastatų individualaus režimo išlaikymas, kitų pastatų renovacija, rekonstrukcija ar statyba galima nustatytų tipologinių dėsningumų ir taisyklių pagrindu, užstatymo atkūrimas galimas pagal istorinių tyrimų duomenis;</p> <p>e. kiti sklypo struktūros elementai – esami vertingi saugomi, rekonstrukcija ar papildymas galimi išlaikant tradicinius apdailos medžiagos ir vaizdo reikalavimus.</p>
2.	Kraštovaizdžio pertvarkomojo tvarkymo zona	<p>a. vykdomi užstatymo transformavimo ir renovavimo darbai privalo užtikrinti urbanistiniu požiūriu vertingo gatvių tinklo, aikščių ar kitų planinės struktūros elementų išsaugojimą;</p> <p>b. leidžiama formuoti vietos sąlygas atitinkantį architektūrinių elementų kompleksą;</p> <p>c. užstatymo pertvarkymo planuose numatoma išsaugoti pavienius kultūros paveldo požiūriu vertingus objektus.</p>	<p>a. reljefas pagal galimybę atstatomas;</p> <p>b. išlikusios istorinės sklypų ribos saugomos, pagal galimybę atstatomos ar dalinai respektuojamos;</p> <p>c. susisiekimo įranga kokybiškai gerinama, rekonstruojama, pritaikant prie senamiesčio charakterio;</p> <p>d. pastatai rekonstruojami, renovuojami suteikiant artimesnių istoriniam užstatymui planinės, erdvinės, tūrinės ir fasadų struktūros bei medžiaginių elementų bruožų.</p>
3.	Senamiesčio žaliosios erdvės		<p>a. reljefas nekeičiamas, pagal galimybes atstatomas;</p> <p>b. susisiekimo įranga vystoma rekreaciniais tikslais, esama nebūdinga - rekonstruojama, naikinama;</p> <p>c. pastatai ir statiniai - esami netinkami iškeliami; naujų statyba draudžiama, išskyrus mažos apimties poilsio įrangą;</p> <p>d. želdiniai tvarkomi pagal detalius projektus.</p>

Žemės sklypų ribų formavimo koncepcija

Žemės sklypų ribų formavimo Trakų senamiestyje specialiojo plano koncepcijoje siekta suformuoti darnią daugiabučių namų teritorijų aplinką, suformuoti sklypų ribas ir priskirti teritorijas daugiabučiams gyvenamiesiems namams, jų grupėms ir kitiems statiniams. Įvertinami skirtingi gyventojų poreikiai ir siekiama ribotoje erdvėje rasti optimalų sprendimą. Privažiavimai prie pastatų paliekami esami, tačiau įvertinta jų rekonstrukcijos galimybę pagal galiojančių statybos techninių reglamentų reikalavimus, užtikrinant specialiosios paskirties transporto priemonių (gaisrinių, greitosios pagalbos, šiukšliavežių, kito aptarnaujančio transporto) funkcijų atlikimą. Įvertinti automobilių stovėjimo aikštelių plėtros poreikiai, normalizuojant parkavimo procesą, bet paliekant pakankamai teritorijos želdiniams, vaikų žaidimo ir poilsio aikštelėms įrengti. Atsižvelgiant susiklosčiusi užstatymą ir į ribotą teritorijos dydį, normatyvinio automobilių stovėjimo vietų skaičiaus kvartalų viduje įrengti nėra galimybių, todėl trūkstamam stovėjimo vietų skaičiui siūloma naudoti už kvartalų ribų 300 metrų atstumu esančias automobilių stovėjimo aikšteles ir įrengti naujas.

Funkcinio zonavimo koncepcija

Įvertinus planuojamos teritorijos esamą būklę bei Trakų miesto bendrojo plano sprendinius, formuojamos šios teritorijų vystymo funkcinį prioritetų zonos:

- gyvenamųjų teritorijų;
- inžinerinės infrastruktūros teritorijų;
- žaliųjų erdvių teritorijų.

Gyvenamųjų teritorijų funkciniam prioritetui priskiriamos daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Šios teritorijos formuojamos prie daugiabučių gyvenamųjų namų ar jų grupių (kai grupę sudaro blokuti ar bendrą jungtį turintys gyvenamieji pastatai). Gyvenamųjų teritorijų funkcinį prioritetų ribos identifikuojamos pagal urbanistinius, techninius ar gamtinius elementus. Tais atvejais, kai dėl esamo laisvo planavimo užstatymo (kuriam nebūdinga privataus sklypo politika) sudėtinga identifikuoti gyvenamųjų namų teritorijų ribas, numatomas vienodas atstumas tarp pastatų ar atstumas, nustatytas įvertinus pastatų aukštingumą. Priskiriant teritorijas daugiabučiams gyvenamiesiems namams siekiama, kad šiose teritorijose būtų išlaikyta priklausomųjų želdynų norma, taikoma daugiabučių gyvenamųjų namų statybos sklypams.

Inžinerinės infrastruktūros teritorijų funkciniam prioritetui priskiriamos miesto gatvės, daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalų gatvės ir privažiavimai, automobilių stovėjimo vietos, inžinerinės infrastruktūros objektų teritorijos.

Pagal galimybes taikomos atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normos – numatomi vietiniai želdynai priskiriami **žaliųjų erdvių teritorijų funkciniam prioritetui**. Žaliųjų erdvių teritorijos taip pat išskiriamos kvartalų gyventojų aktyviam ir pasyviu poilsiui, sportui, rekreacijai. Jose dėstomi socialinės infrastruktūros objektai. Specialiojo plano koncepcijoje, daugiabučių gyvenamųjų namų kvartale, formuojama vientisa ir integruota senamiesčio ir Trakų miesto žaliųjų plotų sistema, kuri nulems ekologinį stabilumą, socialinį pagrįstumą bei vizualinį estetinį patrauklumą. Didžiausio vizualinio konfliktiškumo teritorijoje, rekomenduojami maksimaliai maskuojantys želdynai. Planuojama miesto žaliųjų plotų kompozicija didina miestovaizdžio ir kraštovaizdžio rišlumą, formuoja miesto gamtoje suvokimo įspūdį.

Žemės sklypų ribų formavimo koncepcija

Nagrinėjamoje teritorijoje sklypų formavimą įtakoja susiklosčiusi esama situacija – seniai pastatyti pastatai yra apgyvendinti, naudojimo ir tvarkymo taisyklės yra nusistovėjusios.

Planuojamoje teritorijoje sklypų ribos formuojamos aplink esamus pastatus ir pastatų grupes pagal STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ reikalavimus, nurodytus VII skyriuje „Bendrieji reikalavimai“ I skirsnyje „Paskirties reikalavimai“.

Išoriniai sklypų ribas ribojantys veiksniai: kelių ir gatvių ribos, kaimyniniai sklypai,

Koncepcijoje formuojant preliminarius sklypus buvo atsižvelgta į jau registruotų sklypų ribas. Tose teritorijose, kur formuojami sklypai ribojasi su kaimyniniais sklypais, formuojama riba apribota registruotų sklypų ribomis. Kitos ribos, kai nėra ribojančių veiksnių, nustatomos atsižvelgiant į esamų pastatų išsidėstymą bei nusistovėjusią tvarką, tolygiai išdėstant sklypus.

Specialiajame plane formuojant sklypų ribas ir atliekant reikalingų plotų skaičiavimą yra įvertintas pagrindinis žemės naudojimo reglamentantas – paskirtis ir naudojimo būdas pagal esamą pastatų funkciją.

Trakų senamiesčio planuojamos teritorijos balansas pagal naudojimo būdus

Eil. Nr.	Teritorijos pavadinimas, naudojimo būdo ir pobūdžio indeksas	Plotas, ha	%
1	2	3	4
1	Gyvenamosios teritorijos (G)	5,5	50
1.1.	Vienbučio / dvibučio gyvenamojo užstatymo teritorijos (G1)	0,3	-
1.2.	Daugiabučio gyvenamojo užstatymo teritorijos (G2)	5,2	-
2	Komercinės paskirties teritorijos (K)	0,74	6,7
3.	Visuomeninės paskirties teritorijos (V)	-	-
4.	Atskirųjų želdynų teritorijos	1,7	15,5
5.	Infrastruktūros teritorijos (I)	3,06	27,8
5.1.	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų	2,46	-
5.2.	Inžinerinės infrastruktūros koridorių teritorijos	0,6	-
Iš viso:		11,00	100

Infrastruktūros formavimo koncepcija

Vadovaujantis darniosios plėtros principais siekiama rasti balansą tarp teritorijų, skirtų susisiekimo poreikiams tenkinti (privažiavimai, automobilių stovėjimo aikštelės), socialiniams poreikiams tenkinti (erdvės skirtos žmonių bendravimui, poilsio ir vaikų žaidimo aikštelės) bei ekologiškai aplinkos kokybei užtikrinti (želdiniai).

Specialiojo plano koncepcijoje, daugiabučių gyvenamųjų namų kvartale įvertinami šie socialinės infrastruktūros objektai gyventojų aktyviam ir pasyviai poilsiui tenkinti:

- bendro naudojimo vaikų žaidimų aikštelės;
- bendro naudojimo poilsio aikštelės.

Socialinės infrastruktūros objektai turi būti dėstomi žaliųjų erdvių funkcinio prioriteto teritorijoje. Numatomos 6 bendro naudojimo vaikų žaidimų aikštelės (penkios esamų pagrindų) ir poilsio aikštelės.

Koncepcijos metu esamą buitinių atliekų aikštelių sistemą siūloma sutvarkyti taip, kad visiems kvartalo gyventojams artimiausia aikštelė būtų pasiekama 100 – 150 m atstumu, o šiukšles išvežantiems automobiliams būtų užtikrintas kaip galima patogesnis privažiavimas. Planuojamoje teritorijoje šiuo metu yra 3 buitinių atliekų surinkimo aikštelės.

Bendrojo naudojimo vaikų žaidimo aikštelės ir buitinių atliekų surinkimo aikštelės yra rekomendacinio pobūdžio, tačiau planuojamoje teritorijoje jų poreikis didelis.

Vienas iš svarbiausių darnaus judrumo užtikrinimo būdų miestuose yra kelionių dalies, atliekamos nemotorizuotu transportu, didinimas. Norint tai pasiekti yra svarbu formuoti patogų pėsčiųjų takų tinklą. Atsižvelgiant į kvartalo viduje nusistovėjusius ryšius, plečiamas pėsčiųjų takų tinklas ir formuojami nauji pėsčiųjų takai. Numatoma, kad prie visų gatvių ir privažiavimų būtų įrengtas šaligatvis bent iš vienos pusės. Suformuotu tinklu gyventojams būtų patogų realizuoti netolimus rekreacinius, buitinius, mokymosi, darbo ar transporto priemonių pasiekiamumo ryšius.

Vadovaujantis Trakų miesto bendrajame plane pateiktais gatvių ir kelių parametrais – raudonosiomis linijomis, yra formuojamos išorinių sklypų ribos. Formuojant sklypų ribas yra nagrinėjamas įvažiavimų į sklypus galimybės. Dažniausiai yra paliekami esami įvažiavimai, tose vietose, kur jų nėra, numatomi įvažiavimai per kaimyninius sklypus.

Nagrinėjamoje teritorijoje atlikus automobilių stovėjimo vietų analizę, esamam būtų skaičiui aptarnauti jų nepakanka.

Siūlomi sekantys būdai spęsti parkavimo problemą:

- numatyti bendramiestines aikšteles. Šituose sklypuose numatomas pagrindinis parkavimo vietų kiekis, tačiau jis negali patenkinti poreikio;
- trūkstamam stovėjimo vietų skaičiui siūloma naudoti už kvartalų ribų 300 metrų atstumu esančias automobilių stovėjimo aikšteles;
- automobilių saugojimo vietos numatomos formuojamų sklypų ribose. Labai nedidelis skaičius stovėjimo vietų pagrindė esamų aikštelių pagrindų;
- automobilių saugojimas išplečiant arba rekonstruojant esamus garažus / saugyklas šiaurinėje planuojamos teritorijos dalyje.

4. SPRENDINIAI

Žemės sklypų ribų formavimo sprendiniai

Specialiojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis koncepcija, kuri buvo patvirtinta Trakų rajono savivaldybės tarybos 2015 m. vasario 12 d. Nr. S1-31.

Planuojant teritoriją ir formuojant sklypų ribas aplink esamus pastatus ir statinius, atsižvelgta į esamą būklę ir esamus užstatymo parametrus, esamą pastatų ir statinių paskirtį, Trakų miesto bendrojo plano sprendinius. Viso planuojamoje teritorijoje suformuojamos ribos 23 žemės sklypams, kurių bendras plotas 58229 m².

Nustatomos žemės sklypų ribos 20 sklypų prie esamų daugiabučių gyvenamųjų pastatų.

Nustatomos žemės sklypų ribos 3 sklypams prie susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų.

Žemės sklypų ribų formavimo pagrindžiamoji dalis

Formuojant žemės sklypų ribas prie esamų daugiabučių gyvenamųjų pastatų vadovautasi STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ reikalavimais, nurodytais VII skyriuje „Bendrieji reikalavimai“ I skirsnyje „Paskirties reikalavimai“ :

4. Pastato sklypas ir jame esantys priklausiniai. Pastato sklypas yra skiriamas pastatui statyti, jo gyventojų rekreacijai, namų ūkio reikmėms bei priėjimams ir privažiavimams. Minimalių sklypo struktūrą sudaro tokios jo dalys (plotai):

- 4.1. pastato užimamas plotas;*
- 4.2. priėjimai ir privažiavimai prie pastato;*
- 4.3. automobilių saugykla*;*
- 4.4. želdynai su vaikų žaidimo ir sporto aikštelėmis, ramaus poilsio vietomis vyresnio amžiaus ir neįgaliems žmonėms;*
- 4.5. dviračių saugykla*;*
- 4.6. vieta buitinėms atliekoms laikinai sandėliuoti*;*
- 4.7. inžinerinių sistemų statiniai (transformatorinės ir kita).*

*√ Pastaba: * pažymėtų sklypo elementų alternatyvos – patalpinti juos požeminėje ir/ar antžeminėje pastato erdvėje, priestate. Galimos kitos automobilių saugyklų alternatyvos čia nėra reglamentuojamos.*

Tenkinant minėto reglamento reikalavimus prie esamų daugiabučių gyvenamųjų namų formuojamos žemės sklypų ribos prie pavienių pastatų ir pastatų grupių. Žemės sklypų plotas nustatytas skaičiavimo būdu.

Planuojamų žemės sklypų sąrašas

Sklypo Nr.	Adresas	Sklypo naudojimo paskirtis ir būdas
1.	Maironio g. 5A	Inžinerinės infrastruktūros Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos (II)
2.	Vytauto g. 36 Vytauto g. 38	Kitos paskirties žemė. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)

ŽEMĖS SKLYPŲ RIBŲ FORMAVIMO TRAKŲ SENAMIESTYJE (UNIKALUS KODAS KULTŪROS VERTYBIŲ REGISTRE17114) SPECIALUSIS PLANAS.

3.	Vytauto g. 40 Vytauto g. 40a Vytauto g. 46a Vytauto g. 48 Vytauto g. 48b	Kitos paskirties žemė. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)
4.	Maironio g. 7B	Inžinerinės infrastruktūros Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos (II)
5.	Vytauto g. 44 Vytauto g. 46 Vytauto g. 54	Kitos paskirties žemė. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)
6.	Vytauto g. 50a Vytauto g. 50b Vytauto g. 52	Kitos paskirties žemė. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)
7.	Vytauto g. 52 A	Paslaugų teritorija Komerčinės paskirties objektų teritorija (K)
8.	Vytauto g. 60	Paslaugų teritorija Komerčinės paskirties objektų teritorija (K)
9.	Mindaugo g. 4A	Inžinerinės infrastruktūros Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos (II)
10.	Mindaugo g. 4 Mindaugo g. 6	Kitos paskirties žemė. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)
11.	Mindaugo g. 8 Mindaugo g. 10 Mindaugo g. 12 Mindaugo g. 14	Kitos paskirties žemė. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)
12.	Mindaugo g. 16 Mindaugo g. 18	Kitos paskirties žemė. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)
13.	Mindaugo g. 20 Mindaugo g. 22 Birutės g. 29	Kitos paskirties žemė. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)
14.	Vytauto g. 62 Mindaugo g. 1 Mindaugo g. 5	Kitos paskirties žemė. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)
15.	Vienuolyno g. 3 Vienuolyno g. 7 Vienuolyno g. 9	Kitos paskirties žemė. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)
16.	Vytauto g. 64 Vytauto g. 66	Kitos paskirties žemė. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)
17.	Vytauto g. 64a Mindaugo g. 1a Mindaugo g. 1B	Kitos paskirties žemė. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)
18.	Vytauto g. 68	Kitos paskirties žemė. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)
19.	Vytauto g. 68a Vytauto g. 74a Vytauto g. 74b	Inžinerinės infrastruktūros Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos (II)
20.	Vienuolyno g. 11 Vienuolyno g. 11a	Kitos paskirties žemė. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)

	Mindaugo g. 11B	teritorijos (G2)
21.	Vytauto g. 70 Vytauto g. 72 Vytauto g. 74, Vytauto g. 76	Kitos paskirties žemė. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)
22.	Vieniuolyno g. 39 Birutės g. 41 Birutės g. 43	Kitos paskirties žemė. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)
23.	Vytauto g. 78 Birutės g. 45	Kitos paskirties žemė. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)

Reikalavimai žemės sklypų plotų formavimui

Bendros žemės sklypų plotų nuostatos:

- Plane suformuoti žemės sklypai yra racionaliai išdėstyti, sklypų plotas paskaičiuotas vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ reikalavimais, nurodytais VII skyriuje „Bendrieji reikalavimai“ I skirsnyje „Paskirties reikalavimai“, numatytos teritorijos atskirųjų želdynų ir inžinerinės infrastruktūros formavimui;
- Specialiuoju planu siūlomų 23 žemės sklypų bendras plotas 58229 m²;
- Siūlomuose žemės sklypuose nustatoma preliminarai naudojimosi konkretaus žemės sklypo dalimis tvarkos riba (žiūrėti schema);
- Planuojamoje teritorijoje pagal užimamą plotą vyrauja daugiabučiai 4-5 aukštų gyvenamieji namai. Žemės sklypų pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir būdas vėliau bus nustatomi pagal esamą pastatų ir statinių paskirtį;
- Numatomuose žemės sklypuose pagal esamą būklę įvertinami servitutai, skirti kaimyninių sklypų įvažiavimams, pėstiesiems;
- Kiekviename numatomame daugiabučių gyvenamųjų pastatų žemės sklype įveertinama bendro naudojimo vaikų žaidimo aikštelių ir vyresnio amžiaus žmonių poilsio aikštelių įrengimo galimybė, ir įvertinams 10 metrų atstumas iki artimiausių gyvenamųjų namų langų;
- Kiekviename numatomame žemės sklype įveertinama priklausomųjų želdynų norma priklausomai nuo pastato paskirties. Priklausomųjų želdynų plotas skaičiuojamas pagal Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą. („Tvarkos aprašas netaikomas sklypams, esantiems senamiesčiuose, miestų centro susiklosčiusioje užstatymo zonoje“), kuriuo vadovaujantis daugiaaukščių gyvenamųjų pastatų žemės sklypuose želdynai turi sudaryti ne mažiau kaip 35 proc. sklypo ploto, komercinės paskirties teritorijoje – 15 proc., inžinerinės infrastruktūros teritorijoje – 10 proc.;
- Buitinių atliekų aikštelių sistemą siūloma sutvarkyti taip, kad visiems kvartalo gyventojams artimiausia aikštelė būtų pasiekiamą 100 – 150 m atstumu, o šiukšles išvežantiems automobiliams būtų užtikrintas kaip galima patogesnis privažiavimas. Planuojamoje teritorijoje numatomos 5 buitinių atliekų surinkimo aikštelės.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir apribojimai.

Numatomuose sklypuose ir šalia jų yra ryšių, elektros, vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos inžineriniai tinklai. Kiekvienam formuojamam žemės sklypui pagal esančius inžinerinius tinklus nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995-12-29 nutarimu Nr. 1640 (kiekvienam atskiram sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pateiktos brėžinio lentelėje).

Žemės sklypams nustatomi Specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir apribojimai:

- I. Ryšių linijų apsaugos zonos;
- VI. Elektros linijų apsaugos zonos;
- XIX. Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijos apsaugos zona;
- XXVII. Saugotini medžių ir krūmų želdiniai augantys ne miško žemėje;
- XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos;
- XXXIV. Nacionaliniai ir regioniniai parkai;
- XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos;
- IX. Dujotiekių apsaugos zonos.

Servitutai.

Servitutai (kodai):

- 202** – Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas). Jis nustatomas visam sklypui, išskyrus užstatytą plotą;
- 222** – Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);
- 115** – Kelio servitutas, teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas);
- 215** – Kelio servitutas, teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas);

Pastaba. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų ir servitutų plotai nustatomi teisės aktų nustatyta tvarka kadastrinių matavimų metu.

ŽEMĖS SKLYPŲ RIBŲ FORMAVIMO TRAKŲ SENAMIESTYJE (UNIKALUS KODAS KULTŪROS VERTYBIŲ REGISTRE17114) SPECIALUSIS PLANAS.

Teritorijų naudojimo specialieji reikalavimai.

TERITORIJŲ NAUDOJIMO SPECIALIŲŲ REIKALAVIMŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ								
Sklypo Nr.	Pastatų adresas	Butų skaičius, butai	Sklypo rodikliai				Kiti specialieji reikalavimai	
			Sklypo plotas, m ²	Pastatais užstatytas plotas, m ²	Priklausomųjų žemės plotas sklype, m ² %	Kietomis dangomis padengiamas plotas, m ²	Servitutų kodas plotas m ²	Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Maironio g. 5A	-	238	71	24m ² / 10%	143	-	I, VI, XIX, XXVII, XXXIV.
2	Vytauto g. 36, Vytauto g. 38	64	3977	1105	1392m ² / 35%	1480	202 / 2872m ² , 222 / -	I, VI, XIX, XXVII, XLIX, XXXIV, XLVIII, IX.
3	Vytauto g. 40, Vytauto g. 40A, Vytauto g. 46A, Vytauto g. 48, Vytauto g. 48B.	73	4240	1884	1484m ² / 35%	872	202 / 2356m ² , 222 / -	I, VI, XIX, XXVII, XLIX, XXXIV, XLVIII, IX.
4	Maironio g. 7B	-	181	47	18m ² / 10%	116	-	VI, XIX, XXXIV, XLVIII.
5	Vytauto g. 44, Vytauto g. 46, Vytauto g. 54	62	3562	1361	1247m ² / 35%	954	202 / 2201m ² , 222 / -	I, VI, XIX, XXVII, XLIX, XXXIV, XLVIII, IX.
6	Vytauto g. 50A, Vytauto g. 50B, Vytauto g. 52	65	3270	1224	1145m ² / 35%	901	202 / 2046m ² , 222 / -	I, VI, XIX, XXVII, XLIX, XXXIV, XLVIII, IX.
7	Vytauto g. 52A	-	296	101	44m ² / 15%	151	115 / 1313m ² , 202 / 199m ² , 222 / -	I, VI, XIX, XLIX, XXXIV, XLVIII.
8	Vytauto g. 60	-	5960	3151	894m ² / 15%	1915	202 / 2809m ² , 215 / 1313m ² , 222 / -	I, VI, XIX, XXVII, XLIX, XXXIV, XLVIII.
9	Mindaugo g. 4A	-	186	107	19m ² / 10%	60	-	I, VI, IX, XIX, XXXIV.
10	Mindaugo g. 4, Mindaugo g. 6	20	1347	390	471m ² / 35%	486	202 / 957m ² , 215 / 45m ² , 222 / -	I, VI, IX, XIX, XXVII, XLIX, XXXIV, XLVIII.
11	Mindaugo g. 8, Mindaugo g. 10, Mindaugo g. 12, Mindaugo g. 14,	102	6250	1782	2186m ² / 35%	2282	202 / 4468m ² , 222 / -	I, VI, IX, XIX, XXVII, XLIX, XXXIV, XLVIII.
12	Mindaugo g. 16, Mindaugo g. 18	32	2344	719	820m ² / 35%	805	202 / 1625m ² , 222 / -	I, VI, IX, XIX, XXVII, XLIX, XXXIV, XLVIII.
13	Mindaugo g. 20, Mindaugo g. 22, Birutės g. 29	44	3714	686	1300m ² / 35%	1728	202 / 3028m ² , 222 / -	I, VI, IX, XIX, XXVII, XLIX, XXXIV, XLVIII.
14	Vytauto g. 62, Mindaugo g. 1, Mindaugo g. 5	42	2723	1008	953m ² / 35%	762	115 / 121m ² , 202 / 1715m ² , 222 / -	I, V, IX, XIX, XXVII, XLIX, XXXIV, XLVIII.
15	Vienuolyno g. 3, Vienuolyno g. 7, Vienuolyno g. 9	134	2824	1399	988m ² / 35%	437	202 / 1425m ² , 222 / -	I, V, IX, XIX, XXVII, XLIX, XXXIV, XLVIII.
16	Vytauto g. 64, Vytauto g. 66	42	2288	919	801m ² / 35%	568	202 / 1369m ² , 215 / 121m ² , 222 / -	I, V, IX, XIX, XXVII, XLIX, XXXIV, XLVIII.
17	Vytauto g. 64A, Mindaugo g. 1A, Mindaugo g. 1B	36	2472	911	865m ² / 35%	698	202 / 1561m ² , 222 / -	I, V, IX, XIX, XXVII, XLIX, XXXIV, XLVIII.
18	Vytauto g. 68	24	1425	458	499m ² / 35%	468	202 / 967m ² , 222 / -	I, V, IX, XIX, XXVII, XLIX, XXXIV, XLVIII.
19	Vytauto g. 68A, Vytauto g. 74A, Vytauto g. 74B	-	2558	922	895m ² / 35%	741	202 / 1638m ² , 222 / -	VI, XIX, XXVII, XXXIV.
20	Vienuolyno g. 11, Vienuolyno g. 11A, Mindaugo g. 11B	60	2301	954	805m ² / 35%	542	202 / 1347m ² , 222 / -	I, V, IX, XIX, XXVII, XLIX, XXXIV, XLVIII.
21	Vytauto g. 70, Vytauto g. 72, Vytauto g. 74, Vytauto g. 76	76	3491	1300	1222m ² / 35%	969	202 / 2191m ² , 222 / -	I, V, IX, XIX, XXVII, XLIX, XXXIV, XLVIII.
22	Vienuolyno g. 39, Birutės g. 41, Birutės g. 43	92	3012	1128	1054m ² / 35%	830	202 / 1884m ² , 222 / -	I, V, IX, XIX, XXVII, XLIX, XXXIV, XLVIII.
23	Vytauto g. 78, Birutės g. 45	50	2570	648	900m ² / 35%	1022	202 / 1922m ² , 222 / -	I, V, IX, XIX, XXVII, XLIX, XXXIV, XLVIII.

Susisiekimas

Planuojama teritorija yra Trakų senamiesčio ribose, tarp Vytauto, Birutės, Mindaugo, Maironio gatvių. Pagal Trakų miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius, Vytauto, Birutės ir Mindaugo gatvės yra D1 kategorijos pagalbinės gatvės su 12-20 m pločio raudonosiomis linijomis, Maironio gatvė yra D2 kategorijos su 12-15 m pločio raudonosiomis linijomis.

Rengiant Trakų senamiesčio teritorijos žemės sklypų ribų formavimo specialųjį planą, atsižvelgta į ribojančių gatvių kategorijas, esamų sklypų ribas ir vietovės sąlygas, nustatomi susisiekimo infrastruktūros koridoriai tikslinant Trakų miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius. D1 kategorijos gatvėms nustatomos 12-18 m pločio raudonosios linijos, D2 kategorijos Maironio g. nustatomos 8-10 m pločio raudonosios linijos. Vadovaujantis nustatytais gatvių raudonosiomis linijomis formuojamos teritorijos sklypų ribos. Formuojant sklypų ribas atsižvelgta į įvažiavimų į sklypus galimybes. Esami sklypų privažiavimai ir priėjimai atitinka STR 2.03.01:2001 „Statiniai ir teritorijos. Reikalavimai žmonių su negalia reikmėms“ reikalavimus.

Privalomas automobilių stovėjimo vietų normatyvas prie esamų daugiabučių gyvenamųjų namų reglamentuojamas STR 2.06.04:2014. Atsižvelgiant į visus ribojančius faktorius esamoje užstatytoje gyvenamojoje teritorijoje numatomose sklypuose automobilių stovėjimo vietų normatyvas tenkinamas dalinai. Trūkstamas automobilių stovėjimo vietų skaičius bus kompensuojamas sekančiais:

- statant automobilius numatomoje dviaukštėje automobilių stovėjimo aikštelėje;
- statant automobilius Vytauto, Mindaugo, Birutės ir kitose gretimose gatvėse už nagrinėjamos teritorijos ribų 300 m atstumu nuo įėjimų į daugiabučius gyvenamuosius namus;
- statant automobilius greta planuojamos teritorijos esančiuose garažuose.

Atsižvelgiant į visus ribojančius faktorius (vertingų želdynų, inžinerinių tinklų koridorių, gyvenamųjų pastatų, vaikų žaidimo aikštelių išdėstymas ir kt.), nagrinėjamoje teritorijoje, pagal galimybes, siūlomos papildomos automobilių stovėjimo vietos Vienuolyno gatvėje, Mindaugo gatvėje esančiose automobilių stovėjimo aikštelėse. Vytauto gatvėje, prie pastatų Nr. 68, Nr.72, Nr.66, vietoje esamo garažų masyvo siūloma įrengti 2 aukštų automobilių stovėjimo aikštelę talpinančią iki 100 automobilių, išlaikant norminį atstumą iki gyvenamųjų pastatų langų. Visos kitos automobilių stovėjimo aikštelės išlieka esamos su ribota plėtros galimybe.

Naujų automobilių stovėjimo aikštelių ir papildomų vietų esamoje aikštelėse įrengimas ribojamas LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr.343 „Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“ reglamentuojamo atstumo iki gyvenamųjų pastatų langų.

Naujai numatomos automobilių aikštelės ir vietos atitinka LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr.343 „Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“ reglamentuojamą atstumą iki gyvenamųjų pastatų langų.

Privalomų daugiabučių gyvenamųjų namų automobilių stovėjimo vietų įrengimui už statinio ar statinių grupės žemės sklypo ribų kiekvienu konkrečiu atveju bus spendžiamas sekančiose planavimo ir projektavimo stadijose pasirašius žemės sklypų savininkų susitarimą ir Trakų rajono savivaldybės tarybai priėmus sprendimą dėl automobilių stovėjimo vietų normatyvo įgyvendinimo ypatumo.

Specialiojo plano sklypų ribų formavimo sprendiniai nesudaro prielaidų transporto srautų padidėjimui ar eismo saugumo pokyčiams gatvėse, todėl neturi poveikio susisiekimo sistemos kokybei ir eismo saugumui.

5. SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMAS

I. Poveikis teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai.

Planuojant žemės sklypų ribas aplink esamus daugiabučius namus ir kitus pastatus ir statinius, labai žymaus poveikio teritorijos vystymui nenumatoma. Žemės sklypų suformavimas įtakos esamos būklės įteisinimą, bus nustatytos ribos prie esamų pastatų ir statinių, o tai yra svarbu naudojant esamas teritorijas šiuo metu bei vystant teritorijų plėtrą ateityje. Nustatytos žemės sklypų ribos bus naujos plėtros gairės. Tačiau šiuo specialiuoju planu nauja veikla nenumatoma. Teritorijos vystymo darnai numatomas ilgalaikis teigiamas poveikis.

II. Poveikis ekonominei aplinkai.

Specialiojo plano sprendinių įgyvendinimas neturės įtakos ekonominei aplinkai iš esmės, nes nenumatomas jokios naujos veiklos vystymas. Teigiamas poveikis numatomas Trakų rajono savivaldybės biudžetui, nes suformavus sklypų ribas ir priskyrus žemės sklypus daugiabučiams namams, tikėtinos mažesnės išlaidos komunalinėms paslaugoms, teritorijų tvarkymui, bus lengviau administruojami mokesčiai.

III. Poveikis socialinei aplinkai.

Socialinės būklės, gyventojų užimtumo, bendruomenės raidos, švietimo, kultūros, sveikatos apsaugos specialiojo plano sprendinių įgyvendinimas tiesiogiai neįtakos. Tikėtina, kad suformavus sklypų ribas ir priskyrus žemės sklypus daugiabučiams namams, vietiniai gyventojai daugiau iniciatyvos rodys tvarkydami savo namo aplinką, įrengiant bendrojo naudojimo zonas, tuo gerindami gyvenamąją aplinką, ypatingai vaikams ir pagyvenusiems žmonėms.

IV. Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.

Kadangi specialusis planas rengiamas formuojant sklypų ribas aplink esamus ir jau seniai naudojamus pastatus ir statinius, didelės tiesioginės įtakos gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui nebus.

V. Poveikis saugiam eismui.

Trakų miesto žemės sklypų ribų suformavimo senamiestyje specialiojo plano sprendiniai neturės tiesioginės įtakos eismo saugumui, kadangi nauji objektai nėra planuojami, įvažiavimai į sklypus numatomi esami, todėl esama būklė neturėtų keistis. Formuojant sklypų ribas, yra įvertintos gatvių raudonosios linijos, išlaikyti norminiai atstumai, tad poveikis šiuo aspektu numatomas teigiamas.

VI. Poveikis valstybinės reikšmės automobilių kelių tinklo plėtrai.

Valstybinės reikšmės automobilių kelių tinklo plėtrai žymus poveikis taip pat nenumatomas, kadangi neprojektuojami nauji objektai, papildomų nuvažų nenumatoma. Formuojamos sklypų ribos šalia gatvių sutapatinamos su RL, išlaikomi norminiai atstumai, o tai teigiamai įtakos automobilių kelių tinklo plėtrą.

VII. Poveikis visuomenės sveikatai.

Poveikio visuomenės sveikatai nėra, nes :

- **Elektromagnetinės spinduliuotės šaltiniai.** Numatomų sklypų ribose naujas užstatymas nenumatytas. Esami gyvenamieji pastatai nepatenka į elektromagnetinės spinduliuotės šaltinių poveikio zoną bei esamų transformatorių 10m pločio sanitarinę apsaugos zoną.
- **Planuojamos veiklos pobūdis planuojamoje teritorijoje.** Planuojamoje teritorijoje neplanuojama jokia gamybinė veikla, nenumatoma cheminė, biologinė, mikrobinė tarša, nebus jokių pašalinių kvapų ir kitų teršalų, bloginančių gyvenamos aplinkos kokybę. Sklypuose nenumatoma veikla, kuriai būtų nustatytos sanitarinės apsaugos ir apsaugos zonos, nustatytas pagal 1992-05-12 LRV nutarimą Nr.343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ ir pagal 2004-08-19 Sveikatos ministro įsakymo Nr.V-586 „Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklės“. Sklype Nr.8 numatoma komercinė ūkinė veikla neturi įtakos esamos ir planuojamos gyvenamosios aplinkos kokybei.
- **Kelių apsaugos zonos.** Numatomi žemės sklypai nepatenka į magistralinių ir rajoninių kelių apsaugos zonas. Naujai numatomos automobilių aikštelės ir vietos atitinka LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr.343 „Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“ reglamentuojamą atstumą iki gyvenamųjų pastatų langų. Esami žemės sklypų privažiavimai ir priėjimai atitinka STR 2.03.01:2001 „Statiniai ir teritorijos. Reikalavimai žmonių su negalia reikmėms“ reikalavimus.
- **Buitinių atliekų šalinimas.** Visos susidarančios atliekos bus rūšiuojamos. Visos susidariusios atliekos bus laikinai (iki jų išvežimo) saugomos konteineriuose specialiai tam tikslui įrengtose konteinerių aikštelėse. Žemės sklypų ribos formuojamos taip, kad buitinių atliekų aikštelių sistemą numatoma sutvarkyti taip, kad visiems kvartalo gyventojams artimiausia aikštelė būtų pasiekiamą 100 – 150 m atstumu, o šiukšles išvežantiems automobiliams būtų užtikrintas kaip galima patogesnis privažiavimas. Planuojamoje teritorijoje įvertintas 5 buitinių atliekų surinkimo aikštelių įrengimas. Trečiųjų asmenų interesai nepažeidžiami.
- **Triukšmas.** Planuojamoje teritorijoje numatomi minimalūs srautai, kuriuos sudarys tik planuojamo gyvenamųjų kvartalų lankytojų automobiliai Specialiojo plano sklypų ribų formavimo sprendiniai nesudaro prielaidų transporto srautų padidėjimui ar eismo saugumo pokyčiams gatvėse, todėl neturi poveikio susisiekimo sistemos kokybei ir eismo saugumui. Vadovaujantis protingumo kriterijais, esant nedideliame automobilių sraute, triukšmo ir oro taršos skaičiavimai specialiojo plano stadijoje neatliekami. Vadovaujantis analogais triukšmo poveikis perspektyvinių srautų dienos, vakaro, nakties ekvivalentinio triukšmo lygis (dBA) teritorijoje prie projektuojamų gyvenamųjų namų neviršys normos. Kiti triukšmo šaltiniai planuojamos teritorijos aplinkoje nėra žinomi.
- **Laisvalaikio objektai.** Kiekviename numatomame daugiabučių gyvenamųjų pastatų žemės sklype įvertita bendro naudojimo vaikų žaidimo aikštelių ir vyresnio amžiaus žmonių poilsio aikštelių galimybė. Nuo aikštelių iki artimiausių gyvenamųjų namų langų išlaikomas 10 metrų atstumas.