

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendrieji duomenys

1.1 Projekto pavadinimas:

Detalijame plane nustatytų statybos zonos ir statybos ribos koregavimas žemės sklypuose Trakų g. 11F ir Trakų g. 11G, Padvarionių k., Trakų sen., Trakų r. sav.

Iniciatorius: žemės sklypuose Trakų g. 11F ir Trakų g. 11G, Padvarionių k., Trakų sen., Trakų r. sav. savininkas (ė).

1.1 **Detaliojo plano koregavimo rengėjas:** Sigitos Janušauskienės įmonė (Ežero g. 16-8, Šiauliai, tel. 8 614 20783, el. p. sigita@monoarka.lt.)

1.2 Planavimo tikslai:

Trakų rajono savivaldybės tarybos 2002 m. balandžio 30 d. sprendimu Nr. 72 „Dėl žemės sklypo Padvarionių k., Trakų sen., Trakų r. (reg. Nr. 79/20561) detaliojo plano tvirtinimo“ detalioju planu nustatytų statybos zonos ir statybos ribos koregavimas žemės sklypuose Trakų g. 11F ir Trakų g. 11C, Padvarionių k., Trakų sen., Trakų r. sav.

1.2.1 **Uždaviniai:** atsižvelgus į planavimo tikslus: koreguoti statybos zonas ir statybos ribas.

2. Esamos situacijos analizė

2.1 Planuojama teritorija.

Sklypų paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, pobūdis mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos).

Planuojami sklypai yra Trakų rajono savivaldybėje, Padvarionių kaime, detalioju planu suplanuotame mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos teritorijoje. Teritorija yra netoli Viesų ežero, į sklypus patenka dalis nepratekamo dirbtinio vandens telkinio - prūdo. Sklypai ribojasi su vienbučių – dvibučių gyvenamųjų pastatų sklypais, kurie priklauso tam pačiam savininkui – planavimo inicijatoriui. Įvažiavimas į sklypus yra esamas per besiribojančiuose to paties savininko sklypuose esantį vietinį vidaus kelią iš Trakų gatvės.

2.2 Duomenys apie sklypus:

2.2.1 Sklypas Nr. 01:

Adresas - Trakų g. 11F Padvarionių k., Trakų sen., Trakų r. sav.

Kadastrinis Nr. – 7984/0005:337 Žaidrių k.v.

Pagrindinė naudojimo paskirtis – kita

Naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, pobūdis mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Žemės sklypo plotas – 0. 3020 ha

Sklypo naudojimo apribojimai (registruoti).

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) 0. 3020 ha;

Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) 0. 3020 ha;

2.2.2 Sklypas Nr. 02:

Adresas - Trakų g. 11G Padvarionių k., Trakų sen., Trakų r. sav.

Kadastrinis Nr. – 7984/0005:339 Žaidrių k.v.

Pagrindinė naudojimo paskirtis – kita

Naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, pobūdis mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Žemės sklypo plotas – 0. 3080 ha

Sklypo naudojimo apribojimai (registruoti).

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) 0. 3080 ha;

Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) 0. 3080 ha;

2.3 Nuosavybės teisė – privatus asmuo.

2.4 Sklypuose registruoti servitutai: nėra.

Teritorijos įvertinimas paminkloauginiu aspektu:

Planuojama teritorija nėra kultūros paveldo objektų teritorijose ar apsaugos zonose ir, kaip atskiras objektas, neturi nustatyto teritorijos tvarkymo režimo, todėl papildomų reikalavimų ir apribojimų nėra.

2.5 Kraštovaizdis. Planuojamoje teritorijoje yra keletas saugojamų želdinių.

2.6 Trakų rajono bendrasis planas.

Koreguojami nepagrindiniai detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Trakų rajono savivaldybės bendrajam planui. Planuojamas sklypas yra Trakų rajono gamtinio karkaso teritorijoje.

3. Detaliojo plano sprendinių koregavimas

3.1 Sklypo tvarkymo reglamentai.

2002 m. buvo parengtas ir patvirtintas teritorijos detalusis planas, kuriuo žemės ūkio paskirties sklypas padalintas į 8 sklypus, pakeista dalies žemės ūkio paskirties sklypo paskirtis į kitą ir keturiems sklypams nustatytas naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, pobūdis mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos Patvirtintame detaliojame plane planuojami sklypai pažymėti Nr. 2.1 (Trakų g. 1F) ir 3.1 (Trakų g. 1G).

Detaliojo plano nepagrindinių sprendinių koregavimas žemės sklypuose Trakų g. 11F ir Trakų g. 11G, Padvarionių k., Trakų sen., Trakų r. sav. rengiamas pagal Teritorijų planavimo įstatymo 28 str., 9 p. Sklypuose numatoma vienbučių gyvenamųjų namų statyba bei numatomos pagalbinio ūkio pastatų statybos vietos (pridedamas Vieno buto gyvenamojo namo Trakų g. 11F ir vieno buto gyvenamojo namo Trakų g. 11G, Padvarionių k., Trakų sen., Trakų r. sav., statybos projektų sklypo plano brėžinys). Planuojamuose sklypuose koreguojamos detaliojame plane sklypuose nustatytos statybos zonos ir statybos ribos. Kiti patvirtinto detaliojo plano sprendiniai nekeičiami.

Koreguojama statybos zona bei statybos riba. Nurodytas atstumas - 3m nuoleidžiamos užstatyti ribos iki gretimo sklypo ribos galioja pastatams iki 8,5 m aukščio. aukštesniems pastatams didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

Prie sklypų privažiuojama vienu (esamu) privažiavimo keliu - per besiribojančiuose to paties savininko sklypuose esantį vietinį vidaus kelią iš Trakų gatvės.

Rengiant statinių projektus turi būti išlaikyti normatyviniai atstumai tarp pastatų, sklypų ribų, želdinių ir inžinerinių tinklų.

Sklypo plano sprendiniai nepažeidžia gretimų sklypų savininkų, naudotojų ar gyventojų teisių ir įstatymų saugomų interesų.

3.2 Inžinerinis teritorijos aprūpinimas.

Elektros tinklai – iš esamų elektros tinklų pagal gautas prisijungimo sąlygas.

Geriamas vanduo – iš vietinio vandens tiekimo įrenginio - artezinio gręžinio, kuriam turi būti nustatoma 5 m griežto režimo apsaugos zona.

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

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

Aplinkos apsauga

Susidarantys teršalai – buitinės nuotekos ir buitinės atliekos. Atliekų (buitinių) surinkimas į buitinių atliekų kontenerius. Atliekų tvarkymas pagal galiojančius reikalavimus.

Aplinkos oro taršai detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamos įtakos neturės.

Teritorija suplanuota, išsaugant gamtinio karkaso bei kraštovaizdžio elementus, tausojant gamtinę aplinką. Gręžiniui turi būti nustatoma 5 m griežto režimo apsaugos zona. Valymo įrenginiai turi būti sertifikuoti, užtikrinama griežta išvalytų nuotekų kontrolė. Sprendinių koregavimas nepablogins planuojamos teritorijos paviršinių vandenių kokybės, neturės įtakos kraštovaizdžio ekologiškai pusiausvyrai.

Želdinių plotai sklype, išlaikant ne mažesnę kaip 50 % skl. priklausomųjų želdynų plotą (sklypai yra gamtinio karkaso teritorijoje). Saugomi esami želdiniai.

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

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

3.5 Sprendinių pasekmių vertinimo išvados:

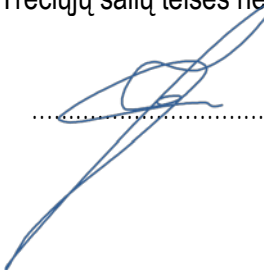
Detaliojo plano sprendinių koregavimas neprieštarauja Trakų rajono savivaldybės bendrajam planui, kitiems kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, įstatymams ir kitiems teisės

aktams, tarp jų teritorijų planavimo normų ir statybos techninių reikalavimų reglamentų reikalavimams, darantiems įtaką projekto sprendiniams.

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

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

Parengė architektė


.....Sigita Janušauskienė