



C I T Y | L
F O R M | T



2022

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

**Trakų rajono savivaldybės teritorijos
bendrojo plano keitimo koregavimas**



Planavimo organizatorius	TRAKŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA Kodas juridinių asmenų registre - 181626536 Vytauto g. 33, LT-21106 Trakai Tel. (8 528) 55 486 El. p. info@trakai.lt www.trakai.lt
Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas	TRAKŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO KEITIMO KOREGAVIMAS
Planuojama teritorija	Trakų rajono savivaldybės teritorijos dalys (Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo 98/i6B ir 99/i6K funkcinės zonos), apie 1081 ha.
Teritorijų planavimo dokumento rūšis	Kompleksinis
Porūšis	Savivaldybės bendrasis planas
Lygmuo	Savivaldybės
Etapas	Rengimo
Stadija	Esamos būklės įvertinimas
TPDIRS TPD Nr.	K-RJ-79-22-735
Bylos žymuo	CF-22U-100
Tomas	II
Data	2022
Rengėjas	UAB CityForm LT Įmonės kodas: 304696907 S. Žukausko g. 4, LT-08244 Vilnius Tel.: +370 616 54100 / El. p.: info@cityform.lt / www.cityform.lt
	<i>Kontaktinis asmuo:</i> Projekto vadovė – Giedrė Ratkutė Skačkauskienė Tel.: +370 616 54100 / El. p.: info@cityform.lt

Atestato Nr.	Pareigos	Vardas Pavardė	Parašas
A1735	Direktorė Projekto vadovė	Gitana Mineikienė Giedrė Ratkutė Skačkauskienė	 



DARBAŲ PARENGUSIŲ SPECIALISTŲ SĄRAŠAS

Eil. Nr.	Atlikta dalis	Vardas, pavardė / pozicija (kvalifikacijos atestato Nr.)
1.	<i>Jvadas, 1-3 sk., GIS</i>	Giedrė Ratkutė Skačkauskienė / projekto vadovė (A 1735)
2.	<i>Jvadas, 1-3 sk., GIS</i>	Milda Urbonavičiūtė / architektė
3.	<i>1-3 sk.</i>	Gitana Mineikienė / projekto dalies vadovė (Nr. 0105)



TURINYS

Įvadas	5
1. Teritorijos vystymo poreikis	7
2. Esamos būklės įvertinimo pagrindiniai aspektai	8
3. Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimo konkretizuoti sprendiniai	13

Grafinė dalis:

1. Galiojančio Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo pagrindinis brėžinys su pažymėta planuojama teritorija, M 1:50 000.



Įvadas

Koreguojamas Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimas, patvirtintas Trakų rajono savivaldybės tarybos 2021 m. kovo 25 d. sprendimu Nr. S1E-59 „Dėl Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“.

Teritorijų planavimo dokumento rengimo pagrindas – Trakų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. birželio 2 d. įsakymas Nr. P2E-562 „Dėl Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo, patvirtinto Trakų rajono savivaldybės tarybos 2021 m. kovo 25 d. sprendimu Nr. S1E-59 „Dėl Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“ koregavimo pradžios“.

Bendrasis planas rengiamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu (toliau – Teritorijų planavimo įstatymas), Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis (toliau – Taisyklės), kitais Lietuvos Respublikos teisės aktais ir metodiniais nurodymais, reglamentuojančiais teritorijų planavimo dokumentų rengimą, derinimą, tikrinimą, viešinimą, strateginį pasekmių aplinkai vertinimą.

Bendrasis planas – kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas, kuriame pagal teritorijų planavimo lygmenį ir uždavinius nustatoma planuojamos teritorijos erdvinė struktūra ir teritorijos naudojimo privalomosios nuostatos ir reikalavimai bei apsaugos principai.

Planuojama teritorija

Trakų rajono savivaldybės teritorijos dalys (Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo 98/i6B ir 99/i6K funkcinės zonos), apie 1081 ha.

Planavimo tikslai ir uždaviniai

- Įvertinus visuomenės pasiūlymus pakeisti funkcinės zonos (pramonės ir sandėliavimo) 98/i6B ir 99/i6K suplanuotos teritorijos privalomuosius reikalavimus kitais, neprieštaraujančiais nustatytiems planavimo tikslams ir uždaviniams;
- Derinti fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių, savivaldybių ir valstybės interesus dėl teritorijos naudojimo ir veiklos plėtojimo teritorijoje sąlygų.

Plano koregavimo etapai

Parengiamasis, rengimo ir baigiamasis.

Kita informacija

Bendrojo plano koregavimas yra kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas, nekeičiantis Bendrajame plane nustatytų vystymo kryptių, tikslų ir uždavinių.

Bendrojo plano koregavimo koncepcija nerengiama, bendrųjų sprendinių formavimo stadija neatliekama. Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atranka nebus atliekama, strateginis pasekmių aplinkai vertinimas nebus



**Plano koregavimas
atliekamas
vadovaujantis:**

atliekamas. Tyrimai ir galimybių studijos neatliekami.

- Trakų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. birželio 29 d. įsakymu Nr. P2E-681 „Dėl Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimo planavimo darbų programos patvirtinimo“;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2022-08-16 teritorijų planavimo sąlygomis REG237512;
- LITGRID AB 2022-08-17 teritorijų planavimo sąlygomis REG237704;
- Telia Lietuva, AB 2022-08-18 teritorijų planavimo sąlygomis REG237777;
- Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2022-08-18 teritorijų planavimo sąlygomis REG237930;
- Akcinės bendrovės „Lietuvos geležinkeliai“ 2022-08-19 teritorijų planavimo sąlygomis REG237973;
- Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūra 2022-08-19 teritorijų planavimo sąlygomis REG238134;
- Aplinkos apsaugos agentūros 2022-08-22 teritorijų planavimo sąlygomis REG238285;
- Lietuvos kariuomenės 2022-08-23 teritorijų planavimo sąlygomis REG238419;
- Valstybės įmonės Lietuvos automobilių kelių direkcija 2022-08-23 teritorijų planavimo sąlygomis REG238457;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2022-08-23 teritorijų planavimo sąlygomis REG238516;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2022-08-25 teritorijų planavimo sąlygomis REG238780;
- Trakų rajono savivaldybės administracijos 2022-08-29 teritorijų planavimo sąlygomis REG239179;
- AB „Amber Grid“ 2022-08-29 teritorijų planavimo sąlygomis REG239181;
- Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos 2022-08-29 teritorijų planavimo sąlygomis REG239290;
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2022-08-30 teritorijų planavimo sąlygomis REG239518.
- Trakų istorinio nacionalinio parko direkcijos 2022-08-30 teritorijų planavimo sąlygomis REG239522;
- Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos 2022-09-14 teritorijų planavimo sąlygomis REG241572.

**Teritorijų planavimo
sąlygų neišdavė:**

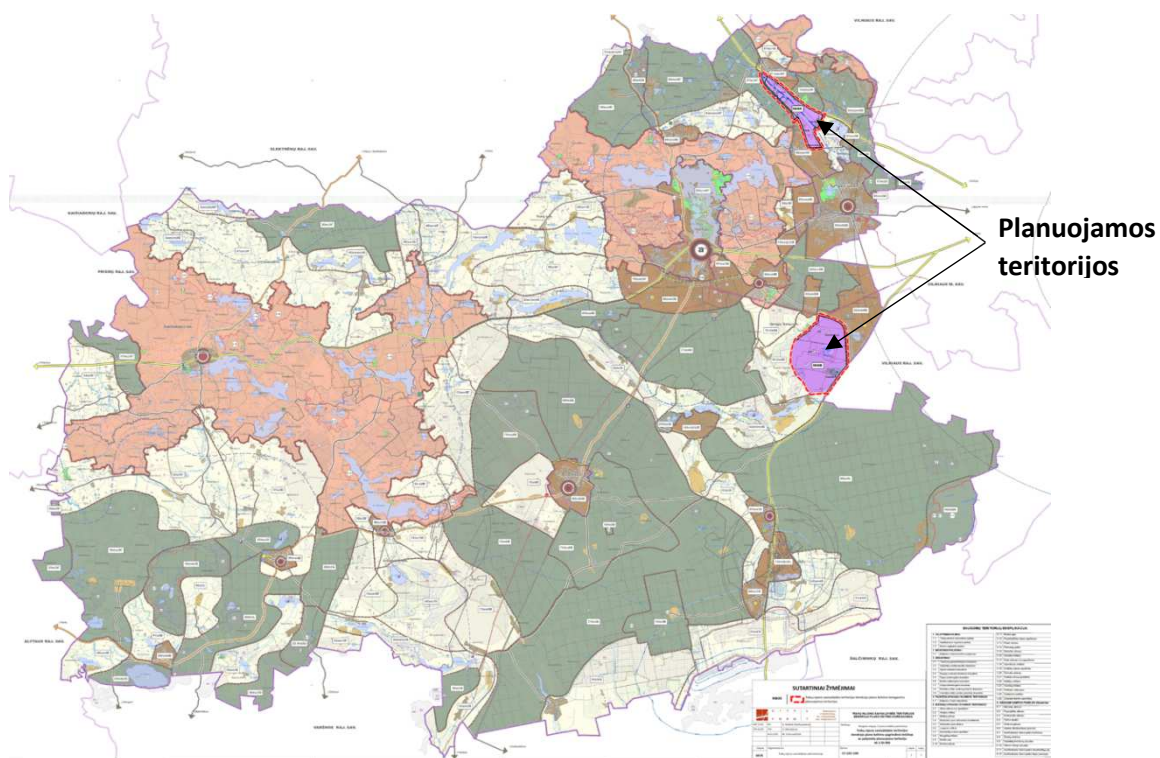
Uždaroji akcinė bendrovė „TRAKŲ VANDENYS“;
Valstybės sienos apsaugos tarnyba prie Lietuvos Respublikos vidaus reikalų ministerijos;
Dzūkijos-Suvalkijos saugomų teritorijų direkcija.



1. Teritorijos vystymo poreikis

Įgyvendinant Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius 98 ir 99 pramonės ir sandėliavimo funkcinėse zonos – t.y. pritraukiant įvairias minėtose funkcinėse zonos galimas veiklas, identifiukuota situacija, kai potencialių objektų įgyvendinimui, taip pat technologiniams statiniams, įrenginiams, kai kurie Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniai (ypač užstatymo intensyvumas, statinių aukštis) yra pernelyg ribojantys.

Pavyzdžiui pažymėtina, kad Teritorijų planavimo normose rekomenduojamos didžiausios leistinos žemės sklypų užstatymo intensyvumo rodiklių reikšmė pramonės ir sandėliavimo teritorijoje yra 2,5 (nepriklausomai nuo užstatymo tipo). Tuo tarpu šiai dienai 98 zonoje numatytas užstatymo intensyvumo $\leq 0,8$, o 99 - $\leq 0,6$ – ženkliai mažesni. Suprantama, kad ne visose teritorijose būtina, galima numatyti didžiausias leistinas reikšmes, tačiau įvertinat valstybės politiką, kad užstatomos teritorijos turi būti formuojamos santykinai kompaktiškoms, optimalioms, siekiant ir racionalaus infrastruktūros išvystymo bei išlaikymo, tikslinga dar kartą peržiūrėti, patikslinti 98 ir 99 funkcinių zonų reglamentavimą nesudarant neigiamo poveikio aplinkai, tačiau taip pat sudarant sąlygas racialesniam užstatomų teritorijų vystymui.



1 pav. Koreguojamos teritorijos, pažymėtos Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo Pagrindinio brėžinio informacijoje



2. Esamos būklės įvertinimo pagrindiniai aspektai

Vadovaujantis *Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo* sprendiniais (TPD registracijos numeris T00086049, patvirtintas Trakų rajono savivaldybės tarybos 2021 m. kovo 25 d. sprendimu Nr. S1E–59), koreguojamos teritorijos patenka į pramonės ir sandėliavimo funkcines zonas, industrinio technogenizuoto bendro kraštovaizdžio pobūdžio kraštovaizdžio tvarkymo zonas 98/i6B ir 99-i6K. Įvardytos funkcinės zonos – vienintelės, kuriose numatyta Trakų rajono savivaldybėje pramonės plėtra, kurių formavimo tikslas sutelkti inovacines veiklas, pritraukti investuotojus, didinti įmonių konkurencingumą, kurti naujas darbo vietas, reikalingą infrastruktūrą ir komunikacijas, todėl itin svarbu, kad šių funkcinių zonų naudojimo reikalavimai koreliuotų su pramonės vystymo rinkos poreikiais.

Vyraujančio technologinio vystymo zonose (KTZ 98-99) prioritetą teikiamas europinius technologinius standartus atitinkančios pramonės plėtrai; statomos pramonės įmonės bei leidžiamos veiklos rūšys, kurioms reikalingi Taršos integruotos prevencijos ir kontrolės (TIPK) leidimai plėtrai ar statybai; kiekybiškai ir kokybiškai vystoma susisiekimo sistema; vykdomas apsauginių želdinių sistemos kūrimas. Šių teritorijų formavimo tikslas sutelkti inovacines veiklas, pritraukti investuotojus, didinti įmonių konkurencingumą, kurti naujas darbo vietas, reikalingą infrastruktūrą ir komunikacijas.

Vadovaujantis Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo 1 priedu „Privalomieji teritorijos naudojimo reikalavimai“, koreguojamai teritorijai **98/i6B funkcinės zonos teritorijoje taikomi privalomieji teritorijos naudojimo reikalavimai:**

- Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys ir žemės naudojimo būdai:
 - Miškų ūkio paskirtis / M (ūkinių miškų sklypai / M4);
 - Vandens ūkio paskirtis / H (bendrojo naudojimo vandens telkiniai / H4);
 - Kita paskirtis / KT (pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos / P, komercinės paskirties objektų teritorijos / K, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos /I1, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos / I2, naudingųjų iškasenų teritorijos / N, atskirųjų želdynų teritorijos /E.
- Galimas kraštovaizdžio tvarkymo zonos žemėnaudos struktūros pokytis (+ %) nuo zonos ploto:
 - Agrarinis naudmuo (ŽŪ): 0 %;
 - Miškų naudmuo (MŪ): 24,5 %;
 - Užstatomų teritorijų (URBO) naudmuo: 60,6 %.
- Užstatomų teritorijų tipas: kompaktiško užstatymo teritorijos ir vientiso užstatymo teritorijos.
- Užstatymo intensyvumas:
 - Sodyboms: $\leq 0,4$;
 - Kitiems negyvenamiesiems pastatams: $\leq 0,8$;
 - Specializuotiems rekreaciniams kompleksams: $\leq 1,0$.
- Formuojamo sklypo dydis ha: gyv. pastatams/ negyv. pastatams / SRK: 0 / -- / --
- Statinių aukštis (m):
 - Gyvenamiesiems ir negyvenamiesiems pastatams: ≤ 12 ;
 - Specializuotiems rekreaciniams kompleksams: ≤ 15 .
- Neužstatomos reljefo formos (laipsn.): ≥ 25 .
- Prioritetinis urbanizuotos/užstatytos ir urbanizuojamos/užstatomos teritorijos plėtojimo būdas: nauja plėtra.
- Atskirųjų želdynų plotas, % / kompaktiško, vientiso užstatymo teritorijai (ha): ≥ 10 / ≥ 2 .
- Įgyvendinimo prioritetai: 1,3.



- Privalomieji tekstiniai reikalavimai konkrečiose KTZ: 40; 41; 43; 44; 45; 49; 51.

99/i6K funkcinės zonos teritorijoje taikomi privalomieji teritorijos naudojimo reikalavimai:

- Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys ir žemės naudojimo būdai:
 - Miškų ūkio paskirtis / M (ūkinių miškų sklypai / M4);
 - Vandens ūkio paskirtis / H (bendrojo naudojimo vandens telkiniai / H4);
 - Kita paskirtis / KT (pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos / P, komercinės paskirties objektų teritorijos / K, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos /I1, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos / I2, rekreacinės teritorijos/ R, atskirųjų želdynų teritorijos /E.
- Galimas kraštovaizdžio tvarkymo zonos žemėnaudos struktūros pokytis (+ %) nuo zonos ploto:
 - Agrarinis naudmuo (ŽŪ): 0 %;
 - Miškų naudmuo (MŪ): 17,1 %;
 - Užstatomų teritorijų (URBO) naudmuo: 50,8 %.
- Užstatomų teritorijų tipas: kompaktiško užstatymo teritorijos ir vientiso užstatymo teritorijos.
- Užstatymo intensyvumas:
 - Sodyboms: $\leq 0,4$;
 - Kitiems negyvenamiesiems pastatams: $\leq 0,6$;
 - Specializuotiems rekreaciniams kompleksams: $\leq 0,8$.
- Formuojamo sklypo dydis ha: gyv. pastatams/ negyv. pastatams / SRK: 0 / -- / --
- Statinių aukštis (m):
 - Gyvenamiesiems ir negyvenamiesiems pastatams: ≤ 10 ;
 - Specializuotiems rekreaciniams kompleksams: ≤ 12 .
- Neužstatomos reljefo formos (laipsn.): ≥ 20 .
- Prioritetiniai urbanizuotos/užstatytos ir urbanizuojamos/užstatomos teritorijos plėtojimo būdai: nauja plėtra.
- Atskirųjų želdynų plotas, % / kompaktiško, vientiso užstatymo teritorijai (ha): ≥ 10 / ≥ 1 .
- Įgyvendinimo prioritetai: 1,3.
- Privalomieji tekstiniai reikalavimai konkrečiose KTZ: 40; 41; 44; 45; 48; 49; 51.

Privalomųjų tekstinių reikalavimų konkrečiose KTZ išaiškinimai:

40. *Pramonės ir sandėliavimo funkcinėje zonoje galimas pramonės parkų steigimas Investicijų įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.*

41. *Formuojant kitos paskirties žemės sklypus urbanistinio prioriteto kraštovaizdžio tvarkymo zonose (išskyrus pramonės ir sandėliavimo objektų ir atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo teritorijas) atskirieji želdynai gali būti nenumatomi 400 m pločio pamiškės juostoje, jeigu miško sklypo plotas ne mažesnis kaip 5 ha, atskirųjų želdynų norma gali būti mažinama dvigubai, jei ne toliau kaip 600 m atstumu nuo nurodytų žemės sklypų ribos yra miškas ar atskirasis želdynas, du kartus didesnio ploto už formuojamų kitos paskirties žemės sklypų bendrą plotą.*

43. *Išžvalgytuose naudingųjų iškasenų telkiniuose, kurių ištekliai patvirtinti, žemės savininkui, naudotojui draudžiama statyti gyvenamuosius namus, gamybinius statinius, įrenginius, kasti naudingąsias iškasenas, išskyrus kasamas savo reikmėms.*



44. Vertinant naujo užstatymo mastą iš numatyto užstatomų teritorijų (URBO) naudmens rodiklio, nustatyto konkrečioms kraštovaizdžio tvarkymo zonoms, turi būti atimamas užstatomų teritorijų (URBO) naudmuo, suformuotas patvirtintais kompleksiniais teritorijų planavimo dokumentais, žemės sklypų formavimo pertvarkymo projektais, įregistruotais ūkininkų ūkiais, savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymais dėl žemės paskirties keitimo.

45. Pramonės ir sandėliavimo objektų, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų sklypuose kompensacinė priemonė, numatyta priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo p.5.3. ir 5.4. netaikoma.

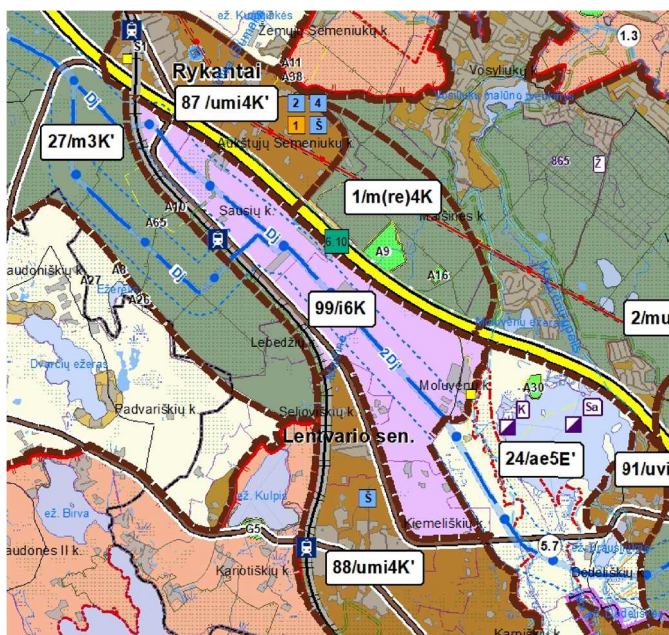
48. Funkcinėse zonose ar jų dalyse, kurios patenka į magistralinio dujotiekio vietovės klasės teritoriją, pažymėtą brėžiniuose „Pagrindinis brėžinys“ bei „Pagrindinio brėžinio detalizavimas. Lentvario seniūnija. Senųjų Trakų seniūnija“, nustatyti šie reikalavimai:

Magistralinio dujotiekio vietovės klasių teritorijose (išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos po 200 m į abi puses nuo vamzdyno ašies) yra taikomi užstatymo normatyvai: didžiausias leistinas žmonėms būti skirtų pastatų skaičius vietovės klasės vienetė, pastatų aukštų skaičius bei mažiausias leistinas atstumas nuo magistralinio dujotiekio vamzdyno iki viešam žmonių susibūrimui skirtų statinių ir įrenginių. Šiose teritorijose negavus magistralinio dujotiekio savininko rašytinio pritarimo, yra draudžiama projektuoti ir statyti bet kokius naujus statinius ar įrenginius, juos rekonstruoti, projektuoti ir atlikti statinių bei įrenginių remonto arba griovimo darbus, keisti pastatų (patalpų) paskirtį, formuoti naujus nekilnojamojo turto kadastro objektus kaip atskirus nekilnojamojo turto objektus suformuojant patalpas pastate arba padalijant, atidalijant, sujungiant ar perdalijant pastatus ir (ar) patalpas, planuoti teritorijas, nustatyti ar keisti žemės sklypų pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir /ar būdą, formuoti naujus ar pertvarkyti esamus žemės sklypus ir pan.

Teritorijose, kuriose yra pasiekti magistralinio dujotiekio vietovės klasėje taikomi užstatymo normatyvai (informaciją teikia magistralinio dujotiekio savininkas) ir pageidaujama vykdyti veikla (veiksmi) būtų galima tik rekonstravus MDV į aukštesnę vietovės klasę, MDV gali būti rekonstruojamas suinteresuoto asmens (iniciatoriaus) prašymu, jei pagal sutartį su magistralinio dujotiekio eksploatuojančia įmone suinteresuotas asmuo užtikrins išankstinį visų dėl magistralinio dujotiekio rekonstravimo darbų vykdymo susijusių išlaidų apmokėjimą.

49. Pramonės ir sandėliavimo objektams numatytose teritorijose formuoti apsauginės ir ekologinės paskirties želdynus, skiriančius gyvenamosios paskirties kvartalus ir pramonei bei sandėliavimui skirtas teritorijas.

51. Žemės sklypų, esančių kraštovaizdžio tvarkymo zonose KTZ Nr.12; 14; 79; 80; 81; 82; 83; 84; 85; 86; 87; 88; 89; 90; 91; 92; 93; 94; 95; 96; 97; 98 ir 99 pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimas, pertvarkymas keičiant pagrindinę žemės naudojimo paskirtį galimas parengus visos kraštovaizdžio tvarkymo zonos ar jos dalies kompleksinio teritorijų planavimo dokumentą (bendrąjį ar detalųjį planą). Planuojamos teritorijos dydis nustatomas įvertinant pertvarkymo mastą. Numatytos išimties – aiški urbanistinė situacija, kai veikla numatoma susiklosčiusioje urbanistinėje struktūroje, esant aiškiam teritorijos morfotipui ir esant suformuotiems susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridoriams.



FUNKCINĖS ZONOS

Urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų funkcinės zonos

- Planuojama kompaktiško užstatymo gyvenamoji zona
 - Esama vientiso užstatymo gyvenamoji zona
 - Planuojama vientiso užstatymo gyvenamoji zona
 - Pramonės ir sandėliavimo zona
- Neurbanizuotų ir neurbanizuojamų teritorijų funkcinės zonos**
- Žemės ūkio teritorijų zona
 - Miškų ir miškingų teritorijų zona
 - Vandenių zona
 - Konservacinės teritorijos zona

Kraštovaizdžio tvarkymo zonų žymėjimai:

- 1/m3L Kraštovaizdžio gamtinis pobūdis
- 1/m3L Kraštovaizdžio tvarkymo zonos numeris
- 1/m3L Bendras kraštovaizdžio pobūdis
- 1/m3L Kraštovaizdžio naudojimo pobūdis

Bendras kraštovaizdžio pobūdis pagal

kraštovaizdžio natūralumo ir sukultūrinimo santykį, žemėnaudų požiūriu:

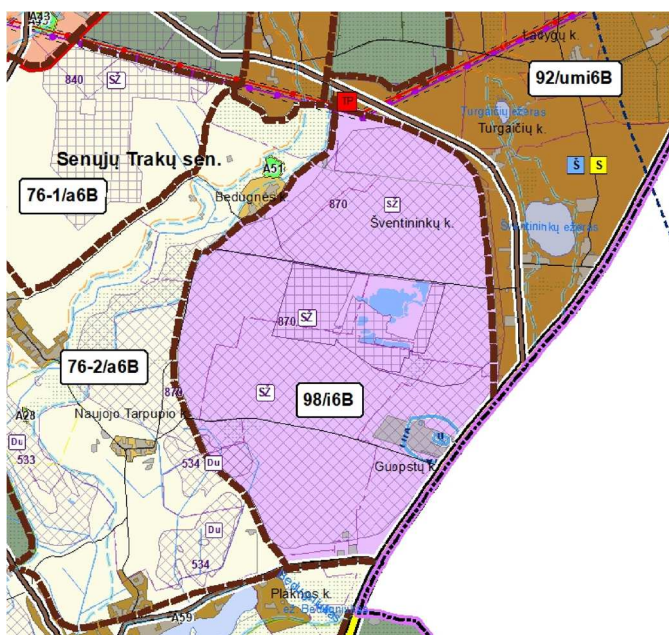
i – industrinis technigenuotas

Kraštovaizdžio naudojimo pobūdis pagal galimą (leistiną) naudojimo intensyvumą:

6 – intensyvus

Kraštovaizdžio gamtinis pobūdis pagal gamtinio komplekso tipus:

- B – Smėlinga banguota pakiluma
- K – Smėlingas kalvynas



2 pav. Iškarpos iš Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo Pagrindinio brėžinio

Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniuose 98 ir 99 pramonės ir sandėliavimo funkcinės zonos strategiškai yra parinktos tinkamai – gas pasiekiamumas, prie magistralinių kelių, santykinai mažai gyvenamųjų pastatų, nėra gamtinių saugomų teritorijų. Jos yra vienintelės kuriose teikiamas prioritetas pramonės ir sandėliavimo funkcijoms vystyti savivaldybės teritorijoje. 99 funkcinės zonos potencialą didina ir LRBP numatytos Vilniaus – Kauno tarptautinio lygmens partnerystės, kur prioritetas teikiamas paslaugų, verslo sąlygų gerinimui, investicijų pritraukimui, mokymo, mokslo ir inovacijų centrų bendradarbiavimui, siekiant konkurencingumo ir ekonominės, socialinės, kultūrinės ir kitų sričių integracijos tarptautiniu mastu.



98 ir 99 funkcinės zonos turėtų būti ir toliau vystytinos pramonės ir sandėliavimo, komercinėms veikloms, tačiau racionaliau ir optimaliau išnaudojant galimybes užstatytų teritorijų įsisavinimui, tikslinant minėtų funkcinų zonų reglamentavimą. Šiai dienai Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniuose pramonei ir sandėliavimui skirtose funkcinėse zonose užstatymo intensyvumas yra tris ir daugiau kartų mažesnis nei rekomenduojamas didžiausias leistinas pagal Teritorijų planavimo normas. Identifikuotas neatitikimas užstatymo rodiklių tarp nustatytų Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniuose (98 ir 99 funkcinėms zonoms) ir tarp nustatytų galiojančių detaliųjų planų sprendiniuose. Pažymėtina, kad koreguojamoje teritorijoje yra patvirtinti 29 detalieji planai ir net 15 iš jų leistinas pastatų aukštis viršija Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitime nustatytą 10 metrų ribojimą negyvenamiesiems pastatams funkcinėje zonoje 99/i6K ir 12 metrų ribojimą negyvenamiesiems pastatams funkcinėje zonoje 98/i6B (daugumoje detaliųjų planų sprendiniuose nustatytas žemės naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos). Taip pat identifikuoti neatitikimai dėl užstatymo intensyvumo – detaliuosiuose planuose nustatytos reikšmės daugeliu atveju yra didesnės už nustatytas savivaldybės bendrojo plano keitime. Tokie užstatymo parametrų skirtinguose teritorijų planavimo dokumentuose neatitikimai tai pačiai teritorijai nusako Trako rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo nesuderinamumą su pramonės vystytojų poreikiais. Suprantama, kad ne visose teritorijose būtina, galima numatyti didžiausias leistinas reikšmes, tačiau įvertinat valstybės politiką, kad užstatomos teritorijos turi būti formuojamos santykinai kompaktiškoms, optimalioms, siekiant ir racionalaus infrastruktūros išvystymo bei išlaikymo, tikslinga dar kartą peržiūrėti, patikslinti 98 ir 99 funkcinų zonų reglamentavimą nesudarant neigiamo poveikio aplinkai, tačiau taip pat sudarant sąlygas racialesniam užstatomų teritorijų vystymui.

Lyginant 98 ir 99 funkcinės zonas gamtinės kraštovaizdžio, gamtinės aplinkos požiūriu, 99 funkcinė zona yra santykinai turinti jautresnę aplinką (gretimybę) – yra tarp ypač saugomo estetinio potencialo arealų ir vietovių, ribojasi su saugoma teritorija, santykinai arčiau yra Trakų istorinis nacionalinis parkas. Į 99 funkcinę zoną patenka nekilnojamojo kultūros paveldo objektai, jų dalys. Kita vertus, 98 funkcinėje zonoje yra nustatyti smėlio ir žvyro telkiniai.

Tiek inžinerinės infrastruktūros, tiek susisiekimo aspektais 99 funkcinėi zonai poveikį darys Projekto „Rail Baltica“ geležinkelio linijos Kaunas–Vilnius susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo plano sprendiniai, kuriuose 99 funkcinės zonos teritorijoje numatoma nauja geležinkelio linijos atkarpa, keičiama magistralinio dujotiekio trasa. Suplanuota (tačiau dar nepatvirtinta) naujoji „Rail Baltica“ geležinkelio linijos trasa atkirs pietinę 99 funkcinės zonos dalį, kurioje identifikuota gyvenamųjų pastatų. 99 funkcinės zonos didžioji dalis liks „įrėmintą“ kelių ir geležinkelių infrastruktūros koridorių.

Didžiausi iššūkiai dėl teritorijų vystymo 98 funkcinėje zonoje sietini su nustatytais naudingųjų iškasenų telkiniais, o 99 – su dėl magistralinio dujotiekio kylančiais apribojimais bei nauja „Rail Baltica“ geležinkelio linija.



3. Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimo konkretizuoti sprendiniai

Bendrojo plano korektūra yra kompleksinio planavimo dokumentas, nekeičiantis nustatytos Trakų rajono teritorijos erdvinio vystymo koncepcijos bei funkcinio vystymo kryptių, teritorijos naudojimo bei apsaugos principų, Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniuose įgyvendinamų uždavinių.

Atliekant Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimo sprendinių formavimą, užtikrinamas darnaus vystymosi principų įgyvendinimas. Darnus vystymasis tenkina žmonijos reikmes dabar, neapribodamas ateities kartų galimybių tenkinti savąsias (JTO, 1987). Jis remiasi trimis pamatinėmis dimensijomis – ekonomikos augimu, visuomenės gerove bei aplinkos kokybe, užtikrinant subalansuotą visų vystymą, neprioritetizuojant nei vienos kitų dviejų sąskaita. 2015 m. JT priėmė 17 darnaus vystymosi tikslų (DVT), kurie yra paremti penkiais principais: žmonės, planeta, gerovė (klestėjimas), taika ir partnerystė. DVT – ne tik plati vizija darnesnei pasaulio ir visų gyventojų ateičiai, bet tai ir konkreti uždaviniais ir rodikliais paremta sistema. Darnaus vystymosi tikslai siekia socialinės-ekonominės atskirties mažinimo, nevaldomos ir nedarnios plėtros ribojimo, taršos ir kito neigiamo urbanizuotų teritorijų poveikio aplinkai mažinimo. Darnus vystymas gali būti užtikrintas tik tuomet, kai skirtingi prioritetai yra derinami tarpusavyje, jų siekiama sinergiškai, atsižvelgiant į sąveikas ir sąryšius tarpusavyje.

Formuojami koregavimo sprendiniai atitinka ir neprieštarauja teritorijai taikomų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, taip pat Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo plano sprendiniams (patvirtintiems Lietuvos Respublikos vyriausybės 2021 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 789).

Įvertinus Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimo esamos būklės įvertinime išdėstytus aspektus, Teritorijų planavimo normose teikiamas rekomendacijas dėl užstatymo parametų bei siekiant sudaryti sąlygas racionaliau išnaudoti jau numatytas pramonės ir sandėliavimo funkcines zonas, šiuo Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimu keičiami tik 98/i6B ir 99/i6K funkcinų zonų šie užstatymo parametrai (nurodyti Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo 1 priede „Privalomieji teritorijos naudojimo reikalavimai“):

- Užstatymo intensyvumas – kitiems negyvenamiesiems pastatams dvigubinamas esamas:
 - 98 funkcinėje zonoje – iki 1,6 (imtinai);
 - 99 funkcinėje zonoje, dėl jautresnės gamtinės aplinkos pastarosios funkcinės zonos gretimybėje, užstatymo intensyvumas kiek mažesnis - iki 1,2 (imtinai).

- Statinių aukštis – negyvenamiesiems statiniams numatoma padidinti iki 20 m (imtinai). Toks aukštis santykyje su medžių masyvais nesukurs neigiamo poveikio kraštovaizdžiui. Numatoma, kad dėl technologinės specifikos, technologinių įrenginių, inžinerinių statinių (neturinčių stogo) aukštis gali būti numatytas iki 30 m, jei nesudarys neigiamo poveikio ir/ar bendro neigiamo poveikio su kitais technologiniais įrenginiais ir/ar inžineriniais statiniais gyventojams ir visuomenės sveikatai, įskaitant neigiamą poveikį gyvenamajai, rekreacinei, visuomeninei aplinkai, gyventojų saugai ir visuomenės sveikatai dėl fizinės, cheminės, biologinės taršos ir kvapų, kraštovaizdžiui, nekilnojamojo kultūros paveldo objektams ir kitoms vertybėms (taip pat saugomoms teritorijoms).



Kita Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinių nei grafinė, nei tekstinė informacija nekeičiama - lieka galioti tokia, kokia ir buvo patvirtinta.

1. lentelė. Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo 1 priede „Privalomieji teritorijos naudojimo reikalavimai“ keičiami sprendiniai.

	IŠ	I
	(Galiojančio Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniai)	(Šiuo Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimu numatomi sprendiniai)
Kraštovaizdžio tvarkymo zonos numeris brėžinyje - 98		
Kraštovaizdžio tvarkymo zonos indeksas brėžinyje - i6B		
Užstatymo intensyvumas: sodyboms / kitiems negyv. pastatams / SRK (13 stulpelis) -	$\leq 0,4 / \leq 0,8 / \leq 1,0$	$\leq 0,4 / \leq 1,6 / \leq 1,0$
Statinių aukštis (m): gyv. ir negyv. pastatams / SRK (15 stulpelis):	$\leq 12 / \leq 15$	$\leq 12(\text{gyv.}) \text{ ir } \leq 20(\text{negyv.})^* / \leq 15$
Kraštovaizdžio tvarkymo zonos numeris brėžinyje - 99		
Kraštovaizdžio tvarkymo zonos indeksas brėžinyje - i6K		
Užstatymo intensyvumas: sodyboms / kitiems negyv. pastatams / SRK (13 stulpelis) -	$\leq 0,4 / \leq 0,6 / \leq 0,8$	$\leq 0,4 / \leq 1,2 / \leq 0,8$
Statinių aukštis (m): gyv. ir negyv. pastatams / SRK (15 stulpelis):	$\leq 10 / \leq 12$	$\leq 10(\text{gyv.}) \text{ ir } \leq 20(\text{negyv.})^* / \leq 12$

* - Technologinių įrenginių ir inžinerinių statinių (neturinčių stogo), aukštis gali būti numatytas iki 30 m, jei nesudarys neigiamo poveikio ir/ar bendro neigiamo poveikio su kitais technologiniais įrenginiais ir/ar inžineriniais statiniais gyventojams ir visuomenės sveikatai, įskaitant neigiamą poveikį gyvenamajai, rekreacinei, visuomeninei aplinkai, gyventojų saugai ir visuomenės sveikatai dėl fizinės, cheminės, biologinės taršos ir kvapų, kraštovaizdžiui, nekilnojamojo kultūros paveldo objektams ir kitoms vertybėms (taip pat saugomoms teritorijoms).