

2018-04-18d. Trakų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr.P2E-303 patvirtinto žemės sklypo, Trakų r. sav., Trakų m (unikalus kodas Nr. 17114) , Karaimų g. 1A, kadastrinis Nr. 7977/0002:485, detaliojo plano koregavimas supaprastinta tvarka pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 6 d. nuostatas (reg. Nr. T00083604)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1.BENDRIEJI DUOMENYS

Žemės sklypų savininkas: Fiziniai asmenys.

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

Koregavimo tikslai: Koreguoti pastatų karnyžų aukščių sprendinius, taisyti techninę klaidą/ koreguoti statinio altitudę max m.

Informacija apie esamą žemės sklypą:

Projekto pavadinimas	2018-04-18d. Trakų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr.P2E-303 patvirtinto žemės sklypo, Trakų r. sav., Trakų m (unikalus kodas Nr. 17114) , Karaimų g. 1A, kadastrinis Nr. 7977/0002:485, detaliojo plano koregavimas supaprastinta tvarka pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d. nuostatas
Žemės sklypo adresas, kadastro Nr.	Trakai, Karaimų g. 1A , kadastrinis Nr. 7977/0002:485
Žemės sklypo plotas	0.1275 ha
Naudojimo paskirtis	Kita
Naudojimo būdas	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
Nuosavybės teisė	Fiziniai asmenys
Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis). Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis). Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis). Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis). Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Ektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Kultūriniai draustiniai (V skyrius, septintasis skirsnis).

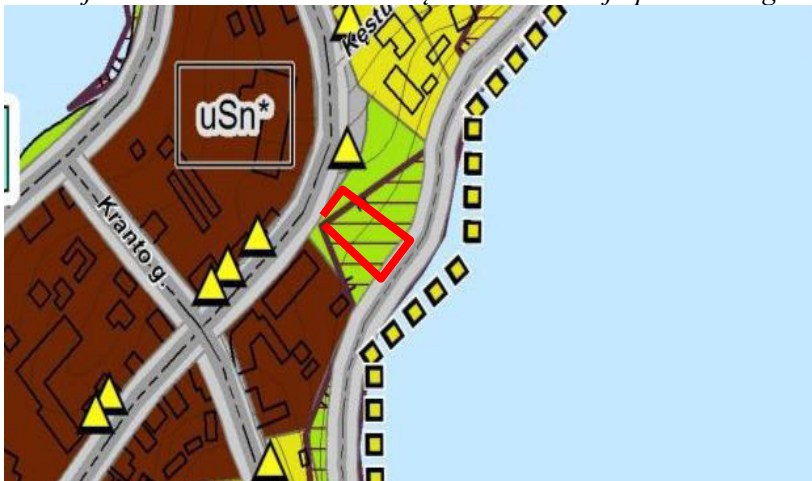
0	2024	Statybos leidimui (konkursui)		
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas ir išleidimo priežastis		
UAB „Z.Bcevičienės projektavimo įmonė“		Objektas	2012-11-29 Trakų rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr..S1-303 patvirtinto žemės sklypo, Trakų r. sav., Trakų sen.,Naujasodžio k., Kad. Nr. 7984/0002:1194, detaliojo plano koregavimas supapr. tvarka pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d.	
PV A1510	Zita Bacevičienė	Detaliojo plano koregavimo sprendinių brėžinys	LAI DA	
PDV A1510	Zita Bacevičienė			0
LT	Užsakovas: Fizinis asmuo	2024-05-DPK-2	LAPAS	LAPŲ
			1	8

Esama sklypo padėtis



2. GALIOJANTYS AUKŠTESNIO LYGMENS TP DOKUMENTAI:

1. Vadovaujantis Trakų miesto bendrojo plano koregavimo sprendimais sklypas patenka į želdynų teritoriją *Situacijos schema. Ištrauka iš Trakų miesto bendrojo plano koregavimo Pagrindinio sprendinių brėžinio*



Žemės sklypo užstatymo/naudojimo reglamentai nustatyti detalajame plane:

1. Sklypo plotas	ha	0,1275	
2. Sklypo užstatymo intensyvumas	%	36	
3. Sklypo užstatymo tankumas	%	18	
4. Apželdintas sklypo plotas	%	25	
5. Užstatytas plotas	m2	300,0	

2024-05-DPK-2	Lapas	Lapų	Laida
	2	8	0

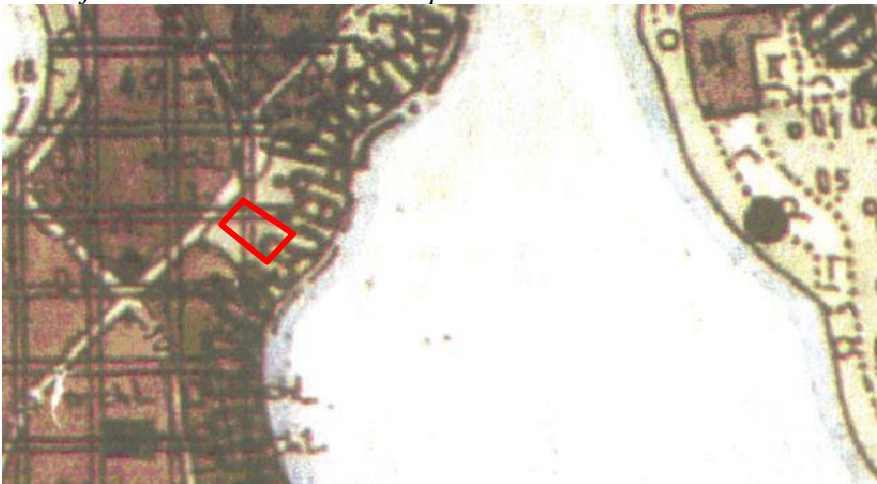
2. Vadovaujantis Trakų senamiesčio kraštovaizdžio tvarkymo specialiojo plano sprendiniais, sklypas patenka į želdynų teritoriją.

Situacijos schema. Ištrauka iš Trakų senamiesčio kraštovaizdžio tvarkymo Specialiojo plano



3. Vadovaujantis TINP planavimo schemos sprendiniais, planuojama teritorija yra Trakų urbanistiniame draustinyje, kur tikslas - išsaugoti, atkurti bei eksponuoti istorškai susiklosčiusios Trakų miesto planinės erdvinės struktūros, jos ryšio su gamtine aplinka, užstatymo elementų ir formų visumą, šioje zonoje atliekamos Trakų istorinio nacionalinio parko administracinio ir gyvenamojo centro funkcijos, neprieštaraujančios parko uždaviniams.

Situacijos schema. Ištrauka iš TINP planavimo schemos



4. Vadovaujantis „XV-XXa. Respublikinės reikšmės architektūros ir urbanistikos Paminklas. Trakų senamiestis. Sklypų išplanavimo projektas, sprendiniais: sklypas patenka į Zoną E- atkuriamas sunaikintas istorinis užstatymas. Tai išnykusios valdos, kurias siūloma atstatyti, arba esamos valdos, kurių užstatymo charakteris dėl

2024-05-DPK-2	Lapas	Lapų	Laida
	3	8	0

modernios architektūros intervencijos visai pasikeitė. Istorinio užstatymo atkūrimas galimas tiek maketo principu (atstatymas pagal ikonografinę medžiagą), tiek projektuojant naujus statinius, laikantis bendrų reikalavimų senamiesčiui. Intensyvus archeologinis sluoksnis, privalomi archeologiniai Tyrimai. Siūlomos atstatyti istorinės ribos.

Schema. Ištrauka iš Trakų senamiesčio sklypų išplanavimo projekto



Rengiamu projektu koreguojami 2018-04-18d. Trakų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr.P2E-303 patvirtinto Trakų r. sav., Trakų m (unikalus kodas nr. 17114) , Karaimų g. 1A, kadastrinis nr. 7977/0002:485, detaliojo plano sprendiniai.

3. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO RENGIMAS:

Vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija nuo 2024-05-01) 28 str. 6 punkto nuostatomis, kompleksinio teritorijų planavimo dokumentai, jeigu jų neprivaloma keisti pagal šio straipsnio 5 dalį (*kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas turi būti keičiamas, kai numatomi kompleksinio teritorijų planavimo dokumento sprendiniai neatitinka teritorijos planavimo sąlygų, išduotų rengiant patvirtintą teritorijų planavimo dokumentą, ir reikia kreiptis visų naujų teritorijos planavimo sąlygų visoje anksčiau suplanuotoje teritorijoje ir (ar) kai visoje anksčiau suplanuotoje teritorijoje numatoma keisti visas galiojančiame kompleksinio teritorijų planavimo dokumente pagal teritorijų planavimo lygmenį nustatytas teritorijos naudojimo privalomąsias nuostatas, privalomuosius reikalavimus arba privalomą teritorijos naudojimo reglamentą. Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas taip pat turi būti keičiamas, kai šio dokumento sprendinių įgyvendinimo stebėsenos ataskaitoje nurodoma, kad jį reikia keisti*), gali būti koreguojami taisant technines klaidas, keičiant kompleksinio teritorijų planavimo dokumento sprendinius, nustatant papildomus sprendinius ar kai yra priimtas teismo sprendimas, kad kompleksinio teritorijų planavimo dokumento sprendinys (sprendiniai) neteisėtas (neteisėti), jeigu dėl teismo sprendimo neatsiranda pagrindas naikinti arba keisti kompleksinio teritorijų planavimo dokumentą.

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

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

2024-05-DPK-2	Lapas	Lapų	Laida
	4	8	0

Vadovaujantis kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių (aktuali redakcija nuo 2024-05-01) p. 318. nuostatomis, galiojantys detalieji planai gali būti koreguojami, jeigu jų neprivaloma keisti pagal teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 5 dalį ir taisyklių 315 punktą, šiais vienu ar keliais atvejais, kai:

318.1. Numatomi teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 6 dalyje nurodyti detaliojo plano sprendinių keitimai, neprieštaraujantys įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams, teritorijų planavimo įstatymo 4 straipsnio 4 dalyje nurodytų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams:

318.1.1. Taisomos techninės klaidos (brėžiniuose ir (ar) tekstinėje dalyje);

318.1.2. Keičiami nustatyti sprendiniai, išskyrus taisyklių 315.1 (*numatomi sprendiniai neatitinka planavimo sąlygų, išduotų rengiant patvirtintą detalųjį planą, ir reikia kreiptis visų naujų planavimo sąlygų visoje planuojamoje teritorijoje*) ir 315.2 (*visoje planuojamoje teritorijoje numatyta keisti visą galiojančiame detaliojame plane nustatytą Teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 1 dalyje nurodytą teritorijos naudojimo reglamentą*) papunkčiuose nurodytus atvejus;

318.1.3. Nustatomi papildomi sprendiniai, išskyrus taisyklių 315.1 papunktyje nurodytus atvejus;

318.2. Priimtas teismo sprendimas, kad detaliojo plano sprendinys (sprendiniai) neteisėtas (neteisėti), jeigu dėl teismo sprendimo neatsiranda pagrindas naikinti arba keisti detalųjį planą;

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

318.3.1. Statybos zona, statybos riba, statybos linija;

318.3.2. Inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos;

318.3.3. Konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto;

318.3.4. Automobilių stovėjimo vietų išdėstymas;

318.3.5. Apželdinama teritorijos dalis;

318.3.6. Planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis.

Koreguojamas 2018-04-18d. Trakų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. P2E-303-303 patvirtintas Žemės sklypo Trakų r. sav., Trakų m. (unikalus kodas Nr. 17114), Karaimų g. 1A, kadastrinis Nr. 7977/0002:485, kad. Nr. 7984/0002:1194, detalusis planas, kuriame numatoma patikslinti sprendinius: taisyti techninę klaidą – statinio altitudę max reglamentų lentelėje ir papildomą architektūrinį reglamentą -statinių karnyzų sprendinius.

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

4. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI:

4.1. Architektūriniai reglamentai:

Rengiamu projektu koreguojami gyvenamojo namo ir pagalbinių pastatų architektūriniai reglamentai, t. y. pastatų karnyzų aukštis (buvo numatyta- gyvenamojo namo karnyzų aukštis- 2,7m, pagalbinio ūkio pastatų karnyzų aukštis- 2,5m, nuo pastatų užimamo žemės sklypo paviršiaus vidurkio) : vadovaujantis Trakų

2024-05-DPK-2	Lapas	Lapų	Laida
	5	8	0

istorinio nacionalinio parko nuostatais (galiojanti redakcija nuo 2022-10-07) pastatų karnyzų aukštis nereglamentuojamas.

- architektūriniai reikalavimai:

- maksimalus gyvenamojo namo aukštis iki kraigo- 7,50 m, ~~iki karnyzų 2,70m~~; pagalbinių pastatų aukštis iki kraigo- 6,0m, ~~iki karnyzų 2,5m~~ (aukštis skaičiuojamas nuo pastatu užstatomo žemės paviršiaus ploto nuolydžio vidurkio).

Taip pat rengiamu projektu koreguojama / taisoma techninė klaida – lentelėje numatyta statinio aukščio altitudė 158,50. Atsižvelgiant į tai, kad maksimalus gyvenamojo namo aukštis numatytas 7,50m (nuo pastatu užimamo žemės sklypo paviršiaus vidurkio), o žemės sklypo aukščiausia altitudė numatomoje gyvenamojo namo statybos vietoje yra 152, tai statinio aukščio altitudė turi būti 159,50.

4.2.Reglamentai, kiti sprendiniai:

Detalioju planu nustatytas sklypo užstatymo intensyvumas, tankumas, statybos zona, statybos riba, pastatų aukštis, įvažiavimo sprendiniai nekeičiami.

Detaliajame plane numatytas statybos zonos 3,0m atstumas iki sklypo ribos gali būti tikslinamas techninio projekto stadijoje, gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu.

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

Planuojamas sklypas yra konservacinėje Trakų miesto teritorijoje. Gretimose teritorijose vyrauja mišrus užstatymas.

Sklype susidarys komunalinės atliekos. Atliekų surinkimui bus numatoma kietos dangos aikštelė komunalinių atliekų konteineriams rūšiuojant. Konteineriai bus išvežami/keičiami pagal sutartis su paslaugą teikiančiomis įmonėmis į regioninį atliekų sąvartyną. Aikštelės įrengimo vieta sklype bus tikslinama techninio projekto stadijoje, atsižvelgiant į įvažiavimo/privažiavimo sprendinius.

Sklypo apželdinimo sprendiniai tikslinami techninio projekto stadijoje.

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

4.3.Gaisrinė sauga:

2018-04-18d. Trakų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr.P2E-303 patvirtintame Trakų r. sav., Trakų m (unikalus kodas nr. 17114), Karaimų g. 1A, kadastrinis nr. 7977/0002:485, detalijame plane gaisrų gesinimo iš išorės sprendiniai nebuvo detalizuojami.

Numatomas pastatų atsparumo ugniai laipsnis planuojamame sklype nustatomas – III, išlaikant atstumus tarp pastatų gretimose teritorijose ≥ 15 m, išskyrus atvejus, kai sklypui galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų.

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

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

2024-05-DPK-2	Lapas	Lapų	Laida
	6	8	0

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

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

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

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

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

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

Artimiausia Vilniaus APGV Trakų priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos Trakų komanda (Karaimų g. 12, Trakai) nutolusi nuo tolimiausio Pastato sklype Karaimų g. 1A, nutolusi apie 522m. Preliminarus ugniagesių-gelbėtojų atvykimas iki Pastato su išsidėstymu sudaro apie 4 min. (skaičiuojant, kad atvykimo greitis – 40 km/val., pastebėjimo ir pranešimo laiką – 3 minutes, ugniagesių-gelbėtojų kovinio išsidėstymo laiką – 1 min.). Žiūr. Pav. 5

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



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

2024-05-DPK-2	Lapas	Lapų	Laida
	7	8	0

Gaisrų gesinimui iš išorės vandens tiekimas užtikrinamas iš gaisrinio hidranto Trakuose, ties pastatu Karaimų g. 5 (54;37.9520N/024;55.912E), nutolusio nuo pastato tolimiausio taško ne didesniu kaip 1000,0m atstumu.

Schema.



PV Zita Bacevičienė

2024-05-DPK-2	Lapas	Lapų	Laida
	8	8	0