

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Planavimo dokumento pavadinimas: apie 6,64 ha teritorijos Pociūnų k., Jauniūnų sen., Širvintų r. sav. detalusis planas, inicijavimo sutarties pagrindu (TPD Nr. K-VT-89-24-1141).

Planavimo pagrindas – Širvintų rajono savivaldybės mero 2024-03-04 potvarkis Nr. 6-47, Širvintų rajono savivaldybės administracijos 2023-12-21 įsakymas Nr. 9-766, 2024-03-27 įsakymas Nr. 9-200 2024-04-08 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. S-172

Planuojamos teritorijos plotas: 6,64 ha.

Kvartalo ribos: Planuojama teritorija atitinka kvartalo apibrėžimą: pietryčių ir pietvakarių pusėse ribojasi su vietiniu keliu, šiaurės rytų pusėje ribojasi su sklypais, apaugusiais želdinių masyvais ir su sklypais, kuriems yra parengti teritorijų planavimo dokumentai, į planuojamą teritoriją yra įsiterpusi užstatyta teritorija – esama ūkininko sodyba.

Detaliojo plano organizatorius – Širvintų rajono savivaldybės administracijos direktorius, Vilniaus g. 61, Širvintų m., tel. Nr. (8 382) 51 590, el. p.: savivaldybe@sirvintos.lt

Detaliojo plano iniciatorius – Fizinis asmuo

Detaliojo plano rengėjas – Projekto vadovė Jurgita Žostautienė (kv. atest. A156), IVP Nr. 364437, tel.: 8 686 47260, el. paštas: jurgita.jaseckaite@gmail.com

Detaliojo plano tikslas - vadovaujantis Širvintų rajono bendrojo plano sprendiniais, esamą žemės ūkio paskirties, kitų žemės ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdo sklypą (kad. Nr. 8905/0001:641) padalinti į atskirus žemės sklypus, jiems nustatyti kitos paskirties vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų, atskirųjų želdynų, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų naudojimo būdus; planuojamoje teritorijoje suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, reikalingus servitutus, optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą; naujai planuojamiems žemės sklypams nustatyti teritorijos naudojimo ir tvarkymo režimus bei statybos reglamentus.

Papildomi planavimo uždaviniai: nenustatomi.

Teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka: bendra. SPAV ir koncepcija nerengiami.

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentai:

1. Bendrieji planai:

1) Širvintų rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, T00002871 (000890000507), 2009-05-29

2. Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

1) Širvintų rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio tvarkymo specialusis planas, T00075000, 2015-02-18 ir kt.

Išduotos teritorijų planavimo sąlygos:

1) Širvintų rajono savivaldybės administracijos 2024-12-18 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG27703019;

2) Nacionalinio sveikatos centro prie SAM 2024-12-06 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG27094848;

3) Aplinkos apsaugos agentūros 2024-12-10 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG27261620;

4) Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie VRM 2024-12-09 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG27185781;

5) UAB „Širvintų vandenys“ 2024-12-09 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG27178378;

6) AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2024-12-10 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG27290888;

7) AB „Amber Grid“ 2024-12-18 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG27615639.

2. ESAMA BŪKLĖ

2.1. Planuojama teritorija

Planuojama teritorija yra Širvintų rajono savivaldybėje, Jauniūnų seniūnijoje, Pociūnų kaime.



1. Ištrauka iš Geoportal.lt žemėlapių

Planuojama teritorija atitinka kvartalo apibrėžimą: Planuojama teritorija atitinka kvartalo apibrėžimą: pietryčių ir pietvakarių pusėse ribojasi su vietiniu keliu, šiaurės rytų pusėje ribojasi su sklypais, apaugusiais savaiminiais želdiniais, ir su sklypais, kuriems yra parengti teritorijų planavimo dokumentai, į planuojamą teritoriją yra įsiterpusi jau užstatyta teritorija – ūkininko sodyba.

2.2. Informacija apie planuojamą sklypą:

1. Žemės sklypas kadastro Nr. 8905/0001:641:

Sklypo plotas : 6,6367 ha;

Sklypo naudojimo paskirtis : žemės ūkio;

Sklypo naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;

Servitutai sklype: nėra.

Sklype taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas – 0,1465 ha, magistralinių dujotiekių vietovės klasių teritorija (III skyrius, septintasis skirsnis) – 0,1630 ha, dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties sklypuose (IV skyrius, keturioliktasis skirsnis) -6,6367 ha.

2.3. Planuojamos teritorijos gretimybės

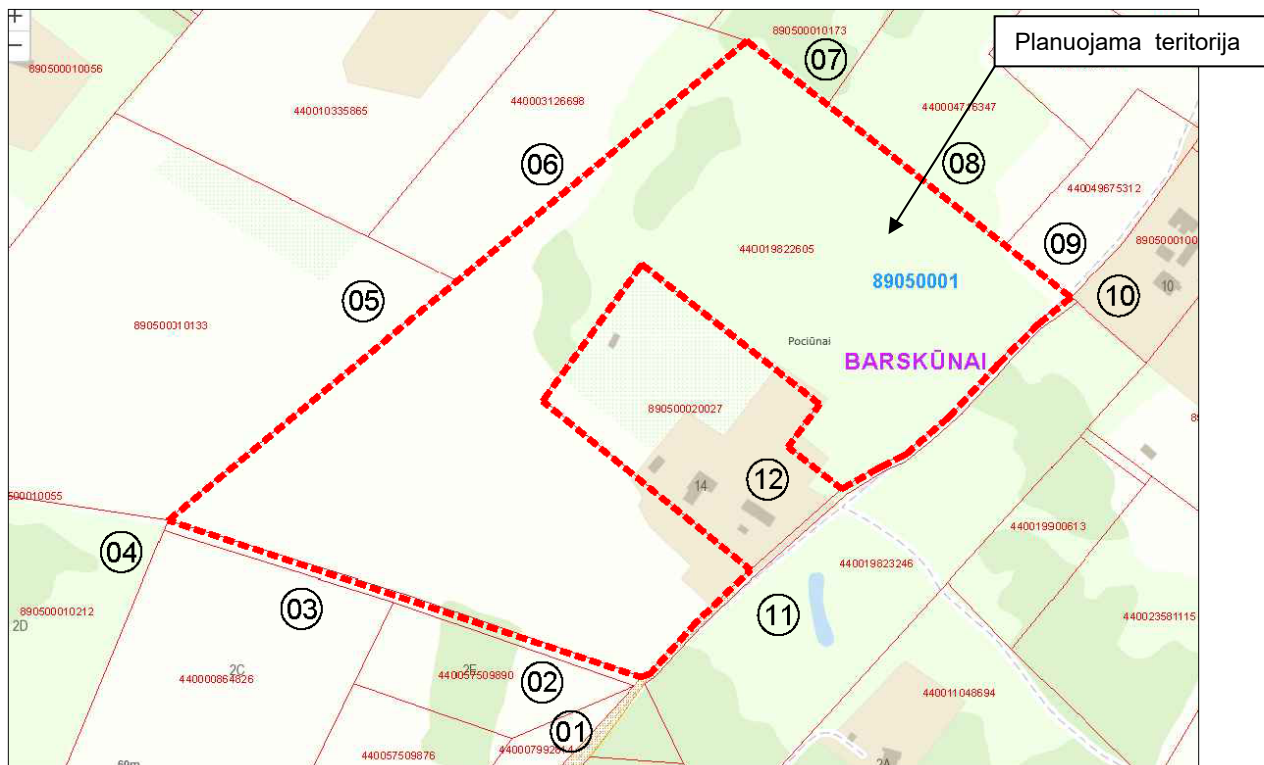
Kaimyninis žemės sklypas – sklypas, kuris turi bendrą ribą su planuojama teritorija arba yra nuo jos atskirtas ne aukštesnės kaip D kategorijos gatve, vietinės reikšmės keliu ar siauresniu kaip 10 metrų žemės plotu, nesuformuotu sklypais („Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančias sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatai“, 1 sk., 6p.).

Planuojama teritorija ribojasi su privačios nuosavybės žemės ūkio paskirties ir kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypais bei valstybine žeme (vietiniu keliu).

Gretimų sklypų sąrašas

Nr.	Sklypo kadastrinis Nr. Adresas	Nuosavybės teisė	Žemės naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdas
1.	8905/0001:383	Fiziniai asmenys	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
2.	8905/0001:1350 Meiliakalnio g. 2E	Fizinis asmuo	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

3.	8905/0001:240 Meiliakalnio g. 2C	Fizinis asmuo	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
4.	8905/0001:212 Meiliakalnio g. 2D	Fizinis asmuo, LR: Patikėjimo teisė - NŽT	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
5.	8905/0001:133	Fizinis asmuo	Žemės ūkio	-
6.	8905/0001:298	Fizinis asmuo	Žemės ūkio	-
7.	8905/0001:173	Fizinis asmuo	Žemės ūkio	-
8.	8905/0001:325	Fiziniai asmenys	Žemės ūkio	-
9.	8905/0001:912	Fizinis asmuo	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
10.	8905/0001:2 Paupio g.10	Fizinis asmuo	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
11.	8905/0001:642	Fizinis asmuo	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
12.	8905/0001:93 Paupio g.14	Fizinis asmuo, Panaudos sutartis: Fizinis asmuo	Kita	Gyvenamosios teritorijos, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos



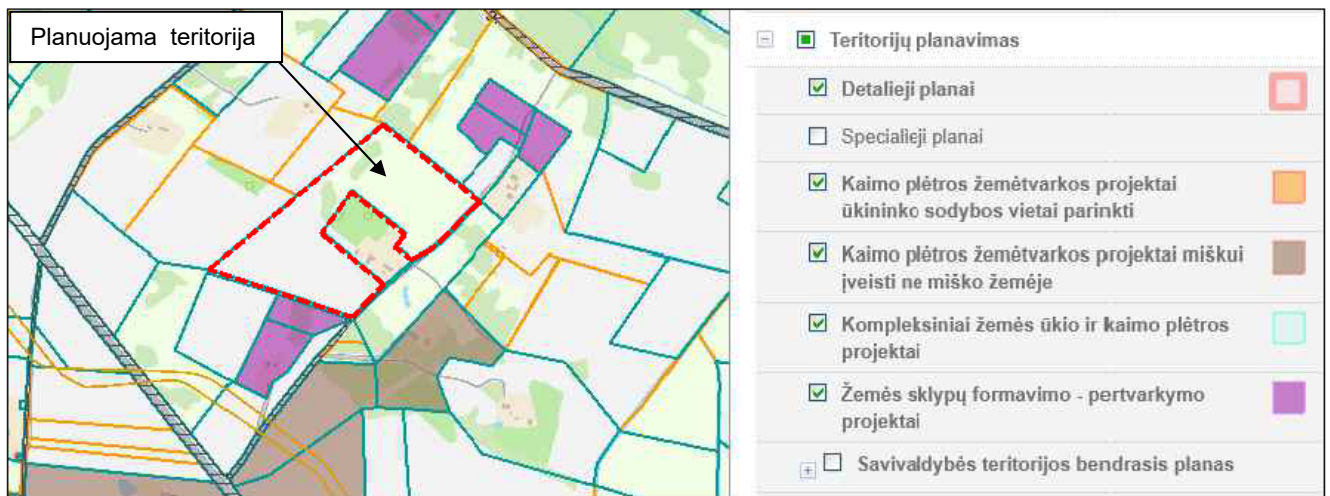
2. Ištrauka iš Geoportal žemėlapių

2.4. Gretimųbių įvertinimas, planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologija, užstatymo parametrai

Planuojamos teritorijos aplinkoje vyrauja dirbamos žemės, pievos, ganyklos bei sodybos. Pavienės esamos ir planuojamos gyvenamosios sodybos išsidėstę aplink planuojamą teritoriją atstumu nuo 48 metrų. Aplinkinėse teritorijose dominuoja sodybinio užstatymo morfotipai. Vyrauja 1 aukšto su pastoge gyvenamieji namai su 1 aukšto priklausiniais, pastatų stogai – šlaitiniai (dvišlaičiai).

Aplinkinėse teritorijose gyvenamųjų vietovių plėtra vystoma pagal anksčiau parengtus teritorijų planavimo dokumentus: formavimo pertvarkymo projektus, kaimo plėtros žemėtvarkos projektus ir ūkininko sodybos vietos parinkimo projektus (ruda spalva (REGIA specifikacijoje nurodyta klaidingai,

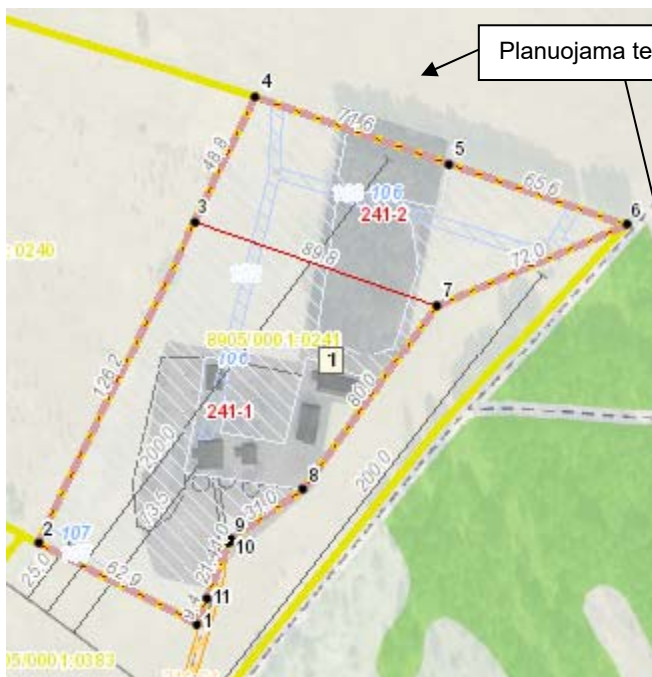
kad tai yra projektai miškui įveisti)).



3. Ištrauka iš Regia žemėlapio - patvirtinti teritorijų planavimo dokumentai

Pietvakarinėje planuojamos teritorijos pusėje yra patvirtintas Žemės sklypo (kad. Nr. 8905/0001:0241) Meiliakalnio g. 2B, Gudulinės kaime, Jauniūnų sen., Širvintų r. sav., formavimo ir pertvarkymo projektas (Nr. ZSFP-86199, 2021-09-28).

Planuojama teritorija Šiaurės rytų pusėje yra patvirtintas žemės sklypo, kad. Nr. 8905/0001:0001, esančio Pociūnų kaime Jauniūnų sen., Širvintų r. sav., formavimo ir pertvarkymo projektas (NR. ZSFP-86692, 2018-03-14).



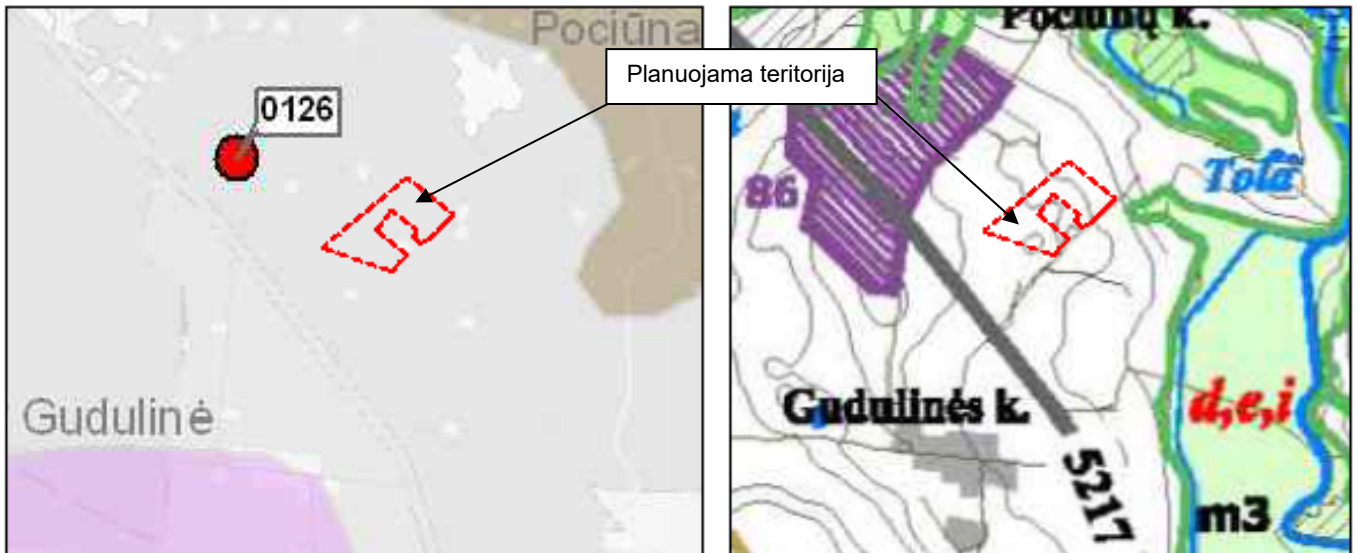
4. FPP Nr. ZSFP-86199



5. FPP Nr. ZSFP-86692

2.5. Gamtinė aplinka, saugomos teritorijos, želdynai, specialiosios žemės naudojimo sąlygos

2.5.1. Pagal Širvintų rajono savivaldybės bendrojo plano sprendinius ir Širvintų rajono savivaldybės teritorijos gamtinio karkaso teritorijų naudojimo specialųjį planą (patvirtintas Širvintų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. spalio 26 d. įsakymu Nr. 9-953 (TPD reg. Nr. T00077394), kuriame gamtinio karkaso ribos yra patikslintos, planuojama teritorija į gamtinį karkasą nepatenka.



6. Ištrauka iš BP gamtos ir kultūros paveldo brėžinio sprendinių (ištrauka iš Regia žemėlapių).

7. Ištrauka iš Širvintų rajono gamtinio karkaso specialiojo plano sprendinių

2.5.2. Už 290 m nuo planuojamos teritorijos yra kultūros paveldo objektas - Gudulinės šventvietė, vad. Kukaveičiu (kodas 31841), mirusiųjų deginimo ar kitokių laidojimo apeigų vieta (didžiojo Lietuvos kunigaikščio Algirdo (valdė 1345-1377 m.) palaikai). Teritorija užima 336652.00 kv. m.

Vertingųjų savybių pobūdis: Archeologinis (lemiantis reikšmingumą); Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Kraštovaizdžio; Mitologinis (lemiantis reikšmingumą unikalus).

Apribojimai planuojamai teritorijai kultūros paveldo atžvilgiu netaikomi.

2.5.3. Teritorijų, kuriose būtų taikomos natūralių pievų ir ganyklų, pelkių ir šaltinių specialiosios žemės naudojimo sąlygos (SŽNS) planuojamoje teritorijoje ir jos artimiausioje aplinkoje - nėra.

2.5.4. Vandens telkiniai ir paviršinių vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos į planuojamą teritoriją nepatenka.

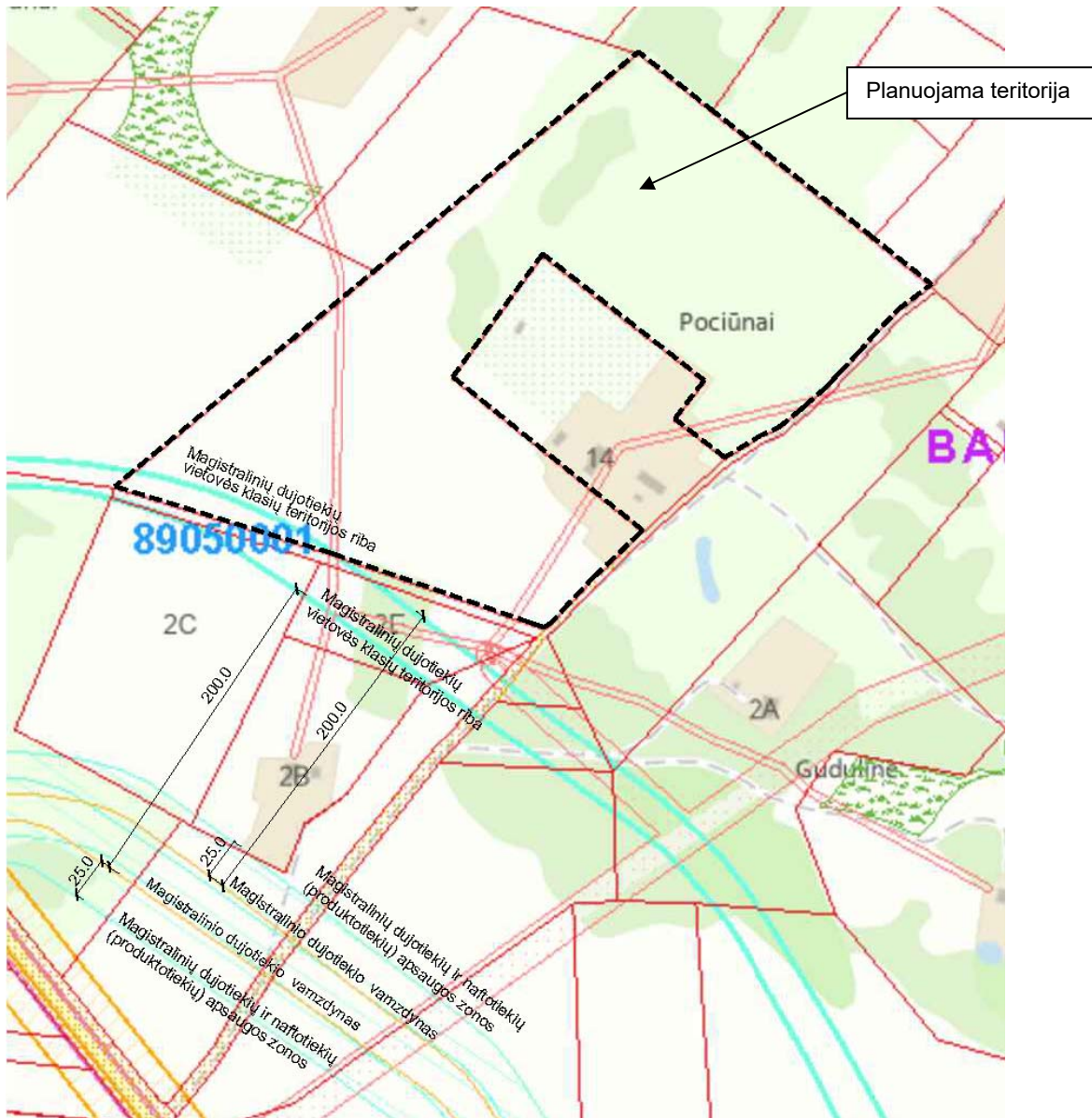
2.5.5. Planuojamame sklype vyrauja pievos ir ganyklos. Planuojamos teritorijos reljefas žemėja į šiaurės ir rytų pusę, Musės upės ir Talos upių slėnius, su raguvomis ir lomomis. Planuojamoje teritorijoje esantys želdiniai: keli pavieniai medžiai, obelys, kitur – savaiminiai krūmai. Už pietvakarinės sklypo ribos auga brandžių medžių alėja (vyrauja beržai).

2.5.6. Dalis planuojamos teritorijos (1630 m²) patenka į teritorijas, kurioms dėl greta nutiestų magistralinių dujotiekių (toliau MD) yra taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos – vietovės klasių teritorijas (reglamentuotos LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (toliau – SŽNS) III skyriaus septintajame skirsnyje nurodytos „Magistralinių dujotiekių vietovės klasių teritorijos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“. Arčiau rajoninio kelio Maišiagala- Širvintos esantys du MD vamzdynai nuo planuojamos teritorijos yra nutolę: apie 205 metrų atstumu nuo sklypo ribų artimiausiu kampu – MD Ivacevičiai – Vilnius - Ryga (unikalus Nr. 4400-2453-0216, sąlyginis skersmuo – DN500, projektinis slėgis - 54 bar); apie 184 metrų atstumu nuo sklypo ribų artimiausiu kampu – MD Panevėžys - Vilnius (unikalus Nr. 4400-1946-4772 sąlyginis skersmuo - DN500, projektinis slėgis — 54 bar). Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus septintu skirsniu, Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2014-01-28 įsakymu Nr. 1-12 (įsakymo 2017-06-28 redakcija Nr. 1-169) patvirtintų Magistralinio dujotiekio įrengimo ir plėtros taisyklių (Taisyklės) reikalavimais esami MD bei teritorijos, esančios po 200 m į abi puses nuo MD vamzdynų ašių bei besitęsiančios per visą jų ilgį ir 200 m atstumu nuo kraštinių MD vamzdynų taškų, yra priskiriami pirmai vietovės klasei (vietovės klasės ir vietovės klasės vieneto sąvokos yra apibrėžtos Gamtinių dujų įstatymo 2 straipsnio 46, 47 dalyse).

Planuojamos teritorijos dalyje, patenkančioje į magistralinio dujotiekio pirmos vietovės klasės teritoriją, kurioje yra taikomas Taisyklių 17 punkte nurodytas užstatymo pastatais normatyvas – pirmos vietovės klasės vienete (vietovės klasės vieneto sąvoka apibrėžta GDĮ 2 str. 47 d., Įrengimo ir plėtros taisyklių 7.4 p.) leidžiama ne daugiau kaip 10 pastatų, skirtų žmonėms būti, didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 3 (įskaitant pastogę / mansardą), o mažiausias leistinas atstumas nuo MD vamzdynų iki

viešam žmonių susibūrimui skirtų statinių ir įrenginių – 90 metrų.

Planavimo sąlygų išdavimo metu MD pirmos vietovės klasės vienetuose, į kuriuos patenka dalis planuojamos teritorijos, užstatymo pastatais normatyvas jau yra pasiektas, todėl sprendiniais negali būti padidintas šios planuojamos teritorijos dalies užstatymo pastatais tankis ar sudarytos sąlygos jį padidinti.



8. Ištrauka iš Geoportal žemėlapių su magistraliniu dujotiekiu

2.5.7. Į planuojamą teritoriją patenka elektros tinklų apsaugos zonos (žr. 16,18 pav.). Elektros tinklai, kertantys skersai planuojamą teritoriją yra 0,4 kV oro linijos, aptarnaujančios gretimas sodybas. Planuojamoje teritorijoje elektros linijų apsaugos zonos sudaro 1465 m², pagal RC išrašo duomenis.

2.5.8. Pagal melioruotos žemės žemėlapius (Geoportal) planuojamoje teritorijoje veikiančių melioracijos įrenginių (rinktuvų ir sausintuvų) nėra.

2.6. Susisiekimo sistema ir transportas

Prie planuojamos teritorijos privažiuojama iš rajoninio kelio Nr. 5217 Maišiagala – Širvintos (Meiliakalnio g.) vietiniu IV kategorijos keliu (JAU-54) Plentas - Pociūnai. Kelio danga – žvyras, važiuojamosios dalies plotis – 3 m. Keliui sklypas nėra suformuotas.

Pietvakarinėje planuojamo sklypo pusėje esantis privažiavimo kelias prie sklypų, Širvintų rajono

savivaldybės vietinės reikšmės kelių (gatvių) sąraše (patvirtintame Širvintų rajono savivaldybės tarybos 2018-12-20 sprendimu Nr. 1-269 (redakcija: Širvintų rajono savivaldybės tarybos 2020-11-26 sprendimas Nr. 1-238) nenurodytas.

2.7. Inžinerinė infrastruktūra

Planuojama teritorija inžineriniu požiūriu yra neišvystyta. Esamos gretimos sodybos aprūpintos tik elektros energija, naudojasi vietiniais buitinių nuotekų valymo įrenginiais, geriamas vanduo tiekiamas iš individualių geriamojo vandens gręžinių, šulinių.

Planuojamo sklypo pietvakarių pusėje yra elektros transformatorinė M-749, iš kurios eina 0,4 kV oro linijos per planuojamą teritoriją į gretimus sklypus. 0,4 kV oro linijos apsaugos zona yra po du metrus į abi puses.

Pagal Bendrojo plano inžinerinės infrastruktūros brėžinį ir Širvintų rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimo (T00085700 2021-01-11) sprendinius planuojamos teritorijos aplinkoje nėra numatytų centralizuotų vandens tiekimo ir nuotekų valymo įrenginių.

3. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Detaliojo plano koncepcija nerengiama, nes planavimo darbų programoje nenumatyta ją rengti (Teritorijų planavimo įstatymo 25 str., 2 p.).

Detaliojo plano koregavimo tikslas - vadovaujantis Širvintų rajono bendrojo plano sprendiniais, esamą žemės ūkio paskirties, kitų žemės ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdo sklypą (kad. Nr. 8905/0001:641) padalinti į atskirus žemės sklypus, jiems nustatyti kitos paskirties vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų, atskirųjų želdynų, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų naudojimo būdus; planuojamoje teritorijoje suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, reikalingus servitutus, optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą; naujai planuojamiems žemės sklypams nustatyti teritorijos naudojimo ir tvarkymo režimus bei statybos reglamentus.

3.1. Planavimo sprendiniai

Vadovaujantis aukštesnių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais planuojamoje teritorijoje ir planavimo tikslais, esama žemės ūkio paskirties, kitų žemės ūkio paskirties žemės sklypų būdo žemė (skl. kad. Nr. 8905/0001:641) padalinama į 35 kitos paskirties sklypus, jiems nustatomas žemės naudojimo būdas, sklypo naudojimo ir statybos reglamentai:

- 26 sklypai - kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- 5 sklypai – kitos paskirties, atskirųjų želdynų teritorijos (E);
- 4 sklypai - kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Urbanistinė struktūra: planuojamos dvi sodybų grupės, atskirtos atskiraisiais želdynais, su atskira susisiekimo ir inžinerine infrastruktūra bei atskirųjų želdynų sklypais, sudarančiais apsauginį žaliąjį koridorių nuo vietinio kelio, esamos įsiterpusios sodybos ir gretimų sklypų. Į kiekvieną sodybų grupę patenkama iš vietinės reikšmės kelio JAU-54 akligatviais. Akligatviai suformuojami atskirais kitos paskirties susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) būdo sklypais (žemės sklypai, skirti susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams), nustatomos gatvės raudonosios linijos. Sklypų dalys, patenkančios į vietinio kelio/gatvės apsaugos zoną, formuojamos atskirais sklypais, kurie gali būti perduodami savivaldybei.

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai yra ne mažesni negu 15 arų,, (sklypų dydis nuo 1511 m² iki 2707 m²). Sklypų užstatymo tankis 14 - 20 proc., bendras teritorijos (sudėjus visų sklypų tankumo rodiklius) užstatymas yra ne didesnis negu 20 proc.

Želdynai (atskirųjų želdynų sklypai) planuojamoje teritorijoje sudaro virš 15% - 11043 m².

Esami pavieniai medžiai išsaugomi.

Sklypų dalyse, kurios patenka į magistralinio dujotiekio pirmos vietovės klasės teritoriją, pagal AB „Amber Grid“ planavimo sąlygas užstatymas negalimas, statybos zona ir riba neplanuojama.



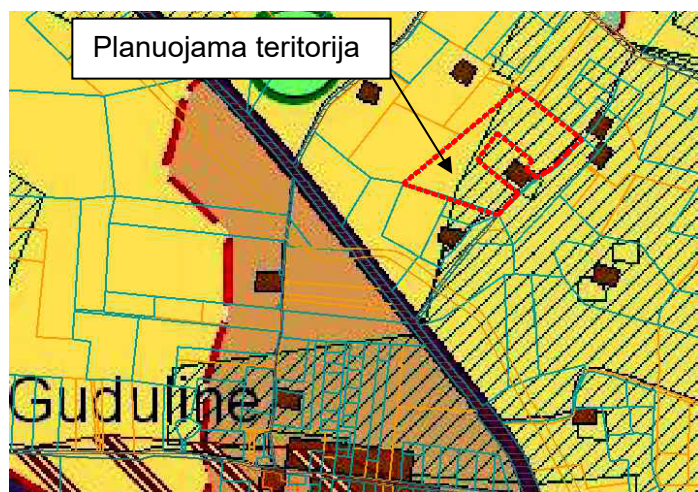
9. Detaliojo plano urbanistinė struktūra

3.2. Aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentai ir detaliojo plano sprendinių atitikimas jų sprendiniams

3.2.1. Širvintų rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas

Pagal Širvintų rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą (toliau BP), (patvirtintą 2009-05-29 Širvintų rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-117, TPD reg. Nr. T00002871 (000890000507)), planuojama teritorija patenka į urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų nekategorizuotų gyvenamųjų vietovių U.7 (formuojamo užstatymo teritorijų) tvarkymo zoną, kurioje yra galimos naujos plėtros teritorijos pagal U2-U5 tvarkymo zonų reglamentą ir nauja statyba.

Planuojamoje teritorijoje, patenkančioje į urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų nekategorizuotų gyvenamųjų vietovių U.7 **formuojamo užstatymo teritorijų** tvarkymo zoną, kurioje yra galimos šios teritorijos naudojimo paskirtys ir būdai: smulkaus žemės ūkio, miškų ūkio teritorijos, kitos teritorijos - esamos užstatytos teritorijos U6, vasarvietės, rekreacinės teritorijos, naujos plėtros teritorijos pagal U2-U5; nauja statyba.



10 pav. Ištrauka iš Širvintų r. sav. BP pagrindinio brėžinio.

Nekategorizuotos gyvenamosios teritorijos	U.6.	Kitos esamos užstatytos teritorijos	Formuojamo užstatymo branduoliai: potencialios centrinės dalys ir integruotini elementai.
Nekategorizuotos gyvenamosios teritorijos	U.7.	Formuojamo užstatymo teritorijos	- Smulkaus žemės ūkio; - Miškų ūkio paskirties; - Kitos teritorijos: - esamos užstatytos teritorijos U6; - vasarvietės; - rekreacinės teritorijos; - naujos plėtros teritorijos pagal U2-U5; - nauja statyba
	U.8.	Esami kaimai	

Pagal Bendrojo plano sprendinius, U2-U5 funkcinės zonos priklauso urbanizuotoms ir urbanizuojamoms teritorijoms. Funkcinių zonų U2-U5 teritorijose galimos žemės naudojimo paskirtys, žemės naudojimo būdai ir užstatymo rodikliai pateikiami Bendrojo plano reglamentų lentelės ištraukoje:

Teritorijos pavadinimas	Žymėjimas	Esminis teritorijos požymis	Teritorijos naudojimo būdo ir pobūdžio turinys	Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtomis teritorijoms												Teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimai	Teritorijų planavimo rengi detaliesiems ir kitoms planams rengti
				Rekomenduojama teritorijų struktūra, %	UŽSTATYMO REGLAMENTAI												
					su gyvenamųjų komunikacinių koridoriais	Viešojo naudojimo želdynų, atviro erdvių	Socialinės infrastruktūros (viešojo pastatų)	Atsižvelgiant į urbanistinę situaciją, užstatymo reglamentai gali būti griežtinami	Maksimalus gyvenamojo ir viešojo pastatų užstatymo intensyvumas statybos sklype U_{max}	Maksimalus gyvenamųjų ir viešojo pastatų aukštingumas H_{max} (aukštų sk.) (H_{max} negalioja technologiniams inžineriniams, baznyčioms)	Miesto centro teritorijos dalis (%), kurioje leistini didesni negu U_{max} ir H_{max} dydžiai, jeigu yra identifiukuotos centro ribos BP arba Tarybos sprendimu	Statinių (pastatų) užimanamas plotas, % nuo sklypo ploto, U_{max}	Saugojimas	Esamų teritorijų modernizavimas ir papildoma statyba (užstatymo tankinimas)	Konversija		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
Prioritetinės plėtros centrai	U.2.	Širvintų miesto naujos plėtros teritorijos	-Žemės ūkio paskirties (ekologinė žemdirbystė, siltaniamal nedarantys neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai); -Miškų ūkio paskirties; -Kitos paskirties: -gyvenamosios teritorijos (m. mažaukščių gyvenamųjų namų statybos - 1-3 aukštų gyvenamieji namai ir jų priklausiniai); - socialinė infrastruktūra (mokyklos, lopšeliai, darželiai, kultūros įstaigos ir kt.); -viešojo naudojimo želdynai; -smulkaus verslo, amatų; -pramogų, paslaugų, rekreacinių objektų teritorijos;	≤ 60	≥ 10	≥ 8	0.8	$\leq 3a$.		Negyvenamosios paskirties sklypuose $\leq 80\%$	p.2 p.3		++	p.5 p.6	Plėtros teritorijų (sklypų grupių) detalieji planai (TDP) arba bendrieji planai kartu su U1 teritorijomis		
	U.3.	c kategorijos centru naujos plėtros teritorijos		≤ 70	≥ 8	≥ 5	≤ 0.5	$\leq 3a$			p.2 p.3		++	+ p.6			
Laikino palaikomojo režimo centrai	U.4.	d kategorijos centru naujos plėtros teritorijos	-komunikaciniai koridoriai (gatvės, takai, šaligatviai, inžineriniai tinklai); -pramonės ir komunalinio ūkio statiniai; -s. sandėliai, logistikos objektai; -energetinis ūkis.	≤ 70	≥ 5	≥ 5	≤ 0.4	$\leq 2a$			p.2 p.3		++	+ p.6			
Viešosios infrastruktūros plėtros palaikomojo režimo centrai	U.5.	e kategorijos centru naujos plėtros teritorijos															

Negyvenamosios paskirties sklypuose $\leq 80\%$

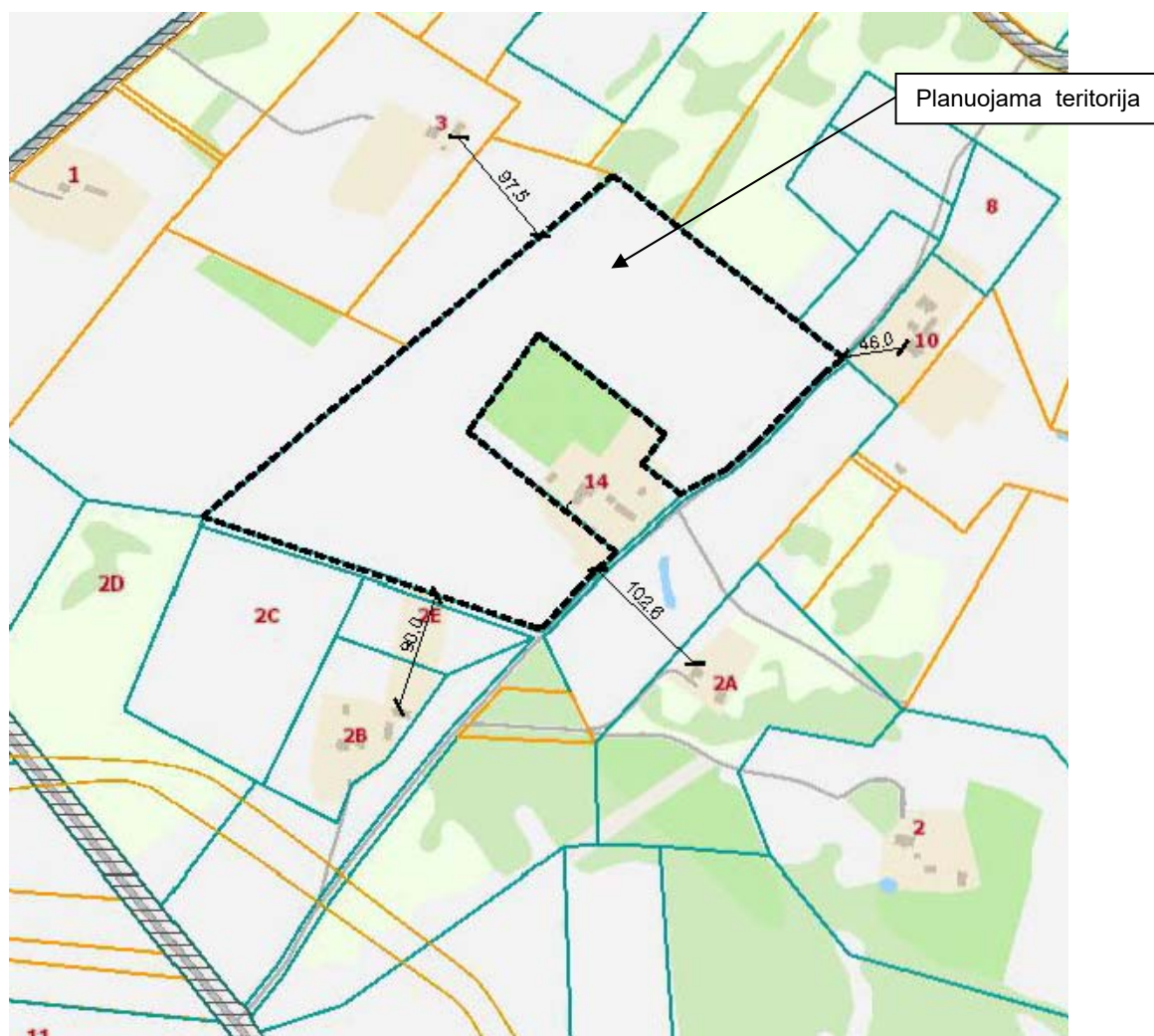
Pagal BP sprendinius, apie 4,6238 ha patenka į žemės ūkio teritorijas Ž.2. rekomenduojamas miškui sodinti (nurodyta pagal Širvintų rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo schemą (patvirtintą 2004-12-31 Širvintų rajono tarybos sprendimu Nr. 2.3-10700). Pagal BP šiose teritorijose yra valstybės tarnybų ir savivaldybės kompetencijos ribose prioritetiškai remiama plėtra, o urbanistinė plėtra yra numatyta vėliau patvirtintuose teritorijų planavimo dokumentuose, todėl rekomenduojami miško sodinimo sprendiniai yra neaktualūs.



11. Ištrauka iš Širvintų rajono BP sprendinių: miškų išdėstymo brėžinio

BP aiškinamojo rašto 9.1 poskyryje pateikti Širvintų rajono teritorijos vystymo erdvinės struktūros sprendiniai, kur nurodyta: „Esamo gyvenamųjų vietovių tinklo rėmuose kuriama tolygios sklaidos, pastovaus ir garantuoto aptarnavimo centrų sistema. Nekategorizuotos vietovės: tai vienkiemiai, kaimai, kurie neturi plėtros prioriteto ir jų raidos scenarijų lemty žemės ir kitos rinkos bei demografinių (natūralaus mažėjimo, migracijos) procesų tempai, rekreacinė veikla, antro būsto plėtra, vasarvietės. Šių vietovių revitalizacija toleruojama teritorijų naudojimo reglamentų ribose iš esmės palaikant gatvinių ir kupetinių kaimų tipą bei išlaikant nepertraukiamo užstatymo principus, t. y. identifikuojami esami statiniai

ir esant tarp jų ne didesniame kaip 100 m atstume, jie apjungiami į vieną urbanizuojamą teritoriją“.



12. Atstumai tarp esamo užstatymo ir planuojamos teritorijos

Išvada: detaliojo plano sprendiniai neprieštaruoja BP sprendiniams:

1. Planuojamoje teritorijoje galima nauja plėtra;
2. Statybos reglamentai parinkti pagal mažiausius U2-U5 zonos nurodytus rodiklius;
3. Atitinka ir BP aiškinamajame rašte pateiktą nekategorizuotų vietovių teritorijos vystymo

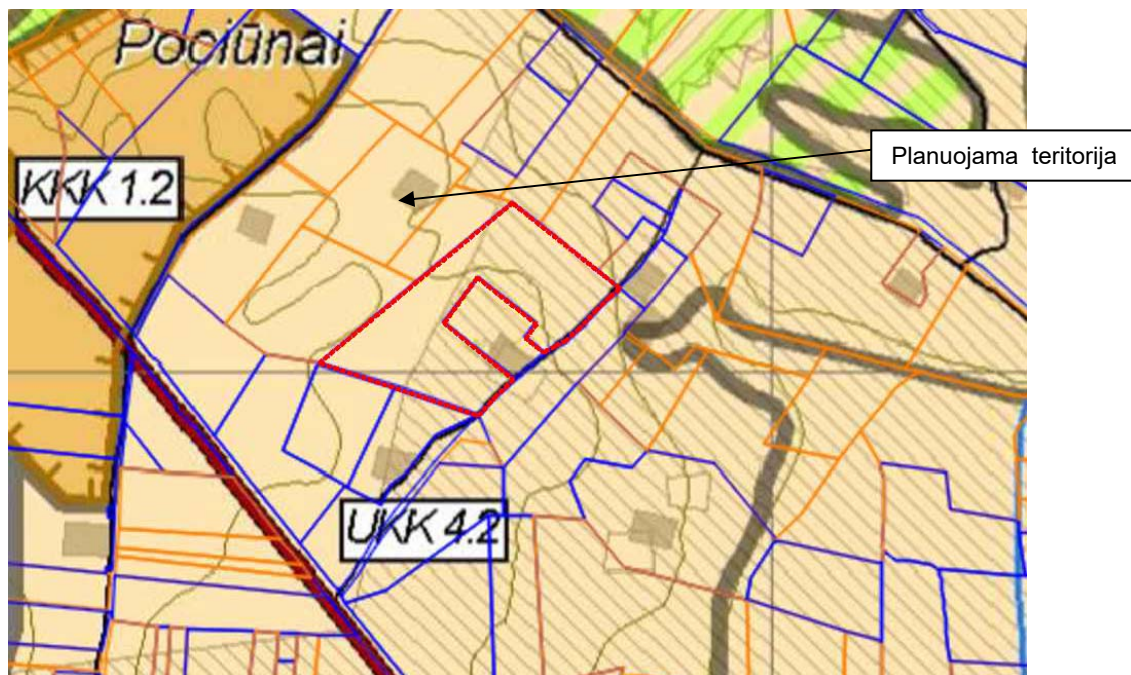
erdvinės struktūros sprendinių paaiškinimą: planuojama plėtra - sodybų grupės, vyraujanti kaip antras būstas, naudojamas šiltojo sezono metu, o gretimos esamos ir planuojamos sodybos yra nutolusios ne didesniu negu 100 metrų atstumu, susijungia į vieną urbanizuojamą teritoriją.

3.2.2. Širvintų rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio tvarkymo specialusis planas

Pagal Širvintų rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio tvarkymo specialųjį planą (patvirtintą Širvintų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-12-19 įsakymu Nr. 9-962 (TPD reg. Nr. T00075000) (toliau – KSP) Planuojama teritorija patenka į UKK 4 – urbanistinio prioriteto kaimiško kraštovaizdžio bendrojo tvarkymo gyvenamosios vietovės ar jų dalis teritoriją, UKK 4.2 – ekstensyvaus dispersinio užstatymo reglamentą.

KSP aiškinamojo rašto 6.10.1. lentelėje pateikti UKK 4.2. teritorijos naudojimo ir apsaugos reglamentai ir UKK 4.2. teritorijos naudojimo ir apsaugos reglamentai: šiai kategorijai priskiriami naujai formuojami žemės ūkio paskirties teritorijose kitos paskirties atskiri sklypai, kurie nesudaro ištisinio kompaktiško užstatymo kvartalų. Atskirose sodybose ar jų grupėse žemės ūkio paskirties teritorijose reguliuojamas užstatymo tankio didinimas, prioritetas teikiamas želdynų formavimui. Skatinama

gyvenamosios funkcijos konversija į rekreacinę–turistinę funkciją. Leidžiama gyvenamųjų kvartalų, smulkaus ir vidutinio verslo ir komercinių objektų statyba kompaktiškose kaimo gyvenamųjų vietovių teritorijose.



13. Ištrauka iš Širvintų rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio tvarkymo specialiojo plano sprendinių

Širvintų rajono savivaldybės teritorijos KSP aiškinamojo rašto 6.10. skirsnis „Urbanistinio prioriteto kaimiško kraštovaizdžio sprendiniai“ nusako:

1 p.: „Urbanistinio prioriteto kaimiškas kraštovaizdis apima kompaktiško ir dispersiško užstatymo mažaaukštės statybos teritorijas esančias agrariniame bei miškingame kraštovaizdyje.

2 p.: Urbanistinio prioriteto kaimiško kraštovaizdžio teritorijų parinkimas, projektuojama ir vystymas galimas tik vadovaujantis bendrojo plano urbanistinės sistemos vystymo sprendiniais.

Išvada: detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja KSP sprendiniams:

1. Planuojamas užstatymas atitinka ekstensyvaus dispersinio ir nekompaktiško užstatymo reikalavimus: planuojamos dvi sodybų grupės, užstatyti planuojama teritorija yra mažesnė negu 5 ha, nes atskirta atskirųjų želdynų teritorija, o užstatymo tankis planuojamas ne didesnis negu 20% (sumuojant bendrą visų sklypų užstatymo tankį).

Ekstensyvus dispersiškas užstatymas – gyvenamosios paskirties sklypai agrarinėse ir kitos apskrities teritorijose, kurie nesudaro ištisinio kompaktiško užstatymo. (Širvintų rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio tvarkymo specialiojo plano aiškinamojo rašto 1.1 p.)

Kompaktiškai užstatyta teritorija – didesnė kaip 5 ha užstatyta teritorija (pastatų, kiemų, aikštelių užimta žemė, kita tiesioginiam statinių eksploatavimui naudojama žemė), kurioje užstatymo tankis ne mažesnis kaip 20 procentų. (LR Teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 7 punktą).

2. Teritorijos vystymas ir plėtra neprieštarauja bendrojo plano urbanistinės sistemos vystymo sprendiniams.

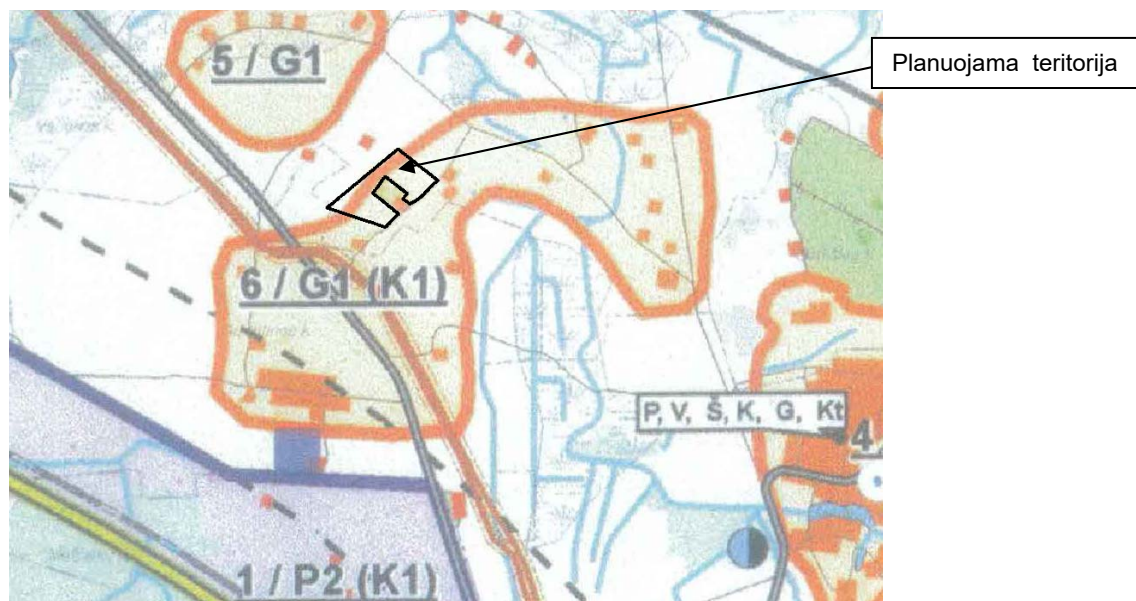
3.2.3. Teritorijos prie automagistralės Vilnius-Panevėžys, Širvintų r. specialusis planas (Gyvenamųjų namų ir kitų teritorijų išdėstymo specialusis planas), TPDR Nr. T00003772.

Pagal specialiojo plano pagrindinį brėžinį didžioji dalis planuojamos teritorijos patenka į G6 - Gudulinės urbanistinės plėtros arealą (G1- gyvenamoji mažaaukštė teritorija).

Vadovaujantis šio specialiojo plano pagrindinio brėžinio reglamentų lentele, šioje teritorijoje gali būti planuojami sklypai ne mažesni negu 15 arų ploto.

Aiškinamojo rašto 3 skyriaus, 11 sprendinys numato išimtis: gali būti planuojami mažesnio

ploto sklypai, jei urbanistiniame plėtros areale yra ekstensyviai užstatytų teritorijų ar vyrauja mažesni sklypų plotai. Galimas užstatytų teritorijų ar įsiterpusių plotų tankinamas mažinant sklypų plotą, pagal urbanistinės plėtros arealo koncepciją ar esamą urbanistinę struktūrą. Tačiau ši išimtis negali būti taikoma, nes neatitinka reikalavimų.



14. Ištrauka iš Teritorijos prie automagistralės Vilnius-Panevėžys, Širvintų r. (Gyvenamųjų namų ir kitų teritorijų išdėstymo), specialiojo plano sprendinių

TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMAI. GYVENAMOSIOS TERITORIJOS									
Arealo Nr. Brėžinyje	Arealo pavadinimas	Privalomi reikalavimai		Minimalus sklypo dydis, arei	Statinių aukštis, m	Reikalavimai planinei struktūrai		Reikalavimai socialinei infrastruktūrai	
		Arealo žymėjimo indeksas	Arealo naudojimo būdai ir pobūdžiai			Urbanizacija kaimo tankinimas ir plėtimas	esamo pagrindu	Neapdorota: Jauniūnuose Gerintina kokybė	Naudoti: Naudojama
6	Gudulinės	G1 (K1)	Gyvenamoji mažesnių ir komercinė teritorija	15	7 – 12				

15. Ištrauka iš Teritorijos prie automagistralės Vilnius-Panevėžys, Širvintų r. (Gyvenamųjų namų ir kitų teritorijų išdėstymo), specialiojo plano sprendinių reglamentų lentelės

Išvada: detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Teritorijos prie automagistralės Vilnius-Panevėžys, Širvintų r. specialiojo plano (Gyvenamųjų namų ir kitų teritorijų išdėstymo specialusis planas), sprendiniams:

1. Didžioji dalis planuojamos teritorijos patenka į G6 - Gudulinės urbanistinės plėtros arealą;
2. Planuojami vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorijos būdo sklypai yra ne mažesni negu 15 arų.

3.2.4. Širvintų rajono savivaldybės vietinės reikšmės kelių ir gatvių infrastruktūros plėtros specialusis planas

Pagal Širvintų rajono savivaldybės vietinės reikšmės kelių ir gatvių infrastruktūros plėtros specialųjį planą, (TPDR reg. Nr. T00077436, 2015-11-20) planuojama teritorija yra prie esamo vietinės reikšmės kelio J-54 ir rekonstruotino kelio/ gatvės J-139. Nuo rajoninio kelio Nr. 5217 Maišiagala – Širvintos (Meiliakalnio g.) planuojama teritorija yra apie 370 m.

Pagal Širvintų rajono savivaldybės vietinės reikšmės kelių (gatvių) sąrašą (patvirtintą Širvintų rajono savivaldybės tarybos 2018-12-20 sprendimu Nr. 1-269 (redakcija: Širvintų rajono savivaldybės tarybos 2020-11-26 sprendimas Nr. 1-238), vietinis kelias (JAU-54) yra IV kategorijos. Rekonstruojamo kelio/gatvės J-139 duomenys nepateikti.

Išvada: detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Širvintų rajono savivaldybės vietinės reikšmės kelių ir gatvių infrastruktūros plėtros specialiajam planui:

1. Vietinis kelias J-54 išlieka pagrindiniu privažiavimo keliu prie urbanizuojamos teritorijos;
2. Gatvių/vietinių kelių nustatomose raudonosiose linijose, kurios sutampa su kelio apsaugos zona, suformuojami kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) būdo sklypai, kurie gali būti perduodami savivaldybei.

Kiti specialieji planai (Širvintų rajono savivaldybės teritorijos gamtinio karkaso teritorijų naudojimo specialusis planas, Širvintų rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas) įtakos neturi, nes nepatenka į jų sprendinius.

3.3. Urbanizuojamos teritorijos užstatymo tipas

Planuojamas teritorijos užstatymo tipas nustatytas vadovaujantis „Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacija“ patvirtinta LR aplinkos ministro 2023-11-03 įsakymo Nr. D1-362 redakcija ir 2014-01-02 LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-7 patvirtintomis „Teritorijų planavimo normomis“.

Sodybinis užstatymas – ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–2 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype.

Užstatymo riba ir zona – atitraukiama ne mažiau negu 5 m nuo gatvės raudonosios linijos ir ne mažiau negu po 3 m nuo kitų sklypų ribų.

Statybos linija – kuri griežtai sąlygotų pastatų padėtį - nenustatoma, nes nėra būdinga susiformavusiam aplinkiniui sodybinio užstatymo morfotipui ir kaimiškajam kraštovaizdžiui.

3.4. Planuojamos teritorijos naudojimo reglamentai

3.4.1. Kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos būdo sklypams Nr. 1-13, 19-31 taikomi bendrieji reglamentai:

- Teritorijos naudojimo tipas - gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybai (GV);
- Didžiausias leistinas statinių aukštis metrais: - iki 10 m;
- Sklypo užstatymo intensyvumas - iki 0,4;
- Sklypo užstatymo tankis – 14 - 24 proc. (bendras visų sklypų užstatymo tankis yra ne didesnis negu 20 proc.);
- Priklausomųjų želdynų plotas nuo viso žemės sklypo ploto - ne mažiau negu 25 %;
- Užstatymo tipas - sodybinis užstatymas (su).
- Pastatų aukštingumas - 1-2 aukštai.

3.4.2. Kitos paskirties, atskirųjų želdynų (E) būdo sklypai Nr. 14, 15, 16, 32, 33 taikomi bendrieji reglamentai:

- Sklypų plotas – nuo 0,487 ha iki 0,3416 ha (bendras šių sklypų plotas -1, 0043 ha);
- Teritorijos naudojimo tipas - bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ);
- Sklypams statybos reglamentai nenustatomi;

3.4.3. Kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) būdo sklypams Nr. 17,18, 34, 35 (žemės sklypai, skirti susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams) taikomi bendrieji reglamentai:

- Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);
- Sklypams statybos reglamentai nenustatomi;
- Visiems sklypams ir jų plotui nustatomi servitutai:
 - kelio servitutas (kodas 215) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku;
 - servitutas (kodas 222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas.

3.5. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Sklypai Nr. 4, 5, 6, 18 patenka į magistralinio dujotiekio pirmos vietovės klasės teritoriją (III skyrius, 7 skirsnis). Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos būdo sklypams Nr. 4-6 šioje

teritorijoje užstatymo riba ir zona nenustatoma – t.y. statinių statyba negalima, nes pagal AB „Amber Grid“ 2024-12-18 Teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG27615639 4 p., „planavimo sąlygų išdavimo metu MD pirmos vietovės klasės vienetuose, į kuriuos patenka dalis planuojamos teritorijos, užstatymo pastatais normatyvas jau yra pasiektas, todėl sprendiniais negali būti padidintas šios planuojamos teritorijos dalies užstatymo pastatais tankis ar sudarytos sąlygos jį padidinti“. Užstatymo normatyvai, nurodyti LR energetikos ministro 2014-01-28 įsakymu Nr. 1-12 (įsakymo 2017-06-28 redakcija Nr. 1-169) patvirtintų Magistralinio dujotiekio įrengimo ir plėtros taisyklių 17 p. Naujai suformuotuose žemės sklypų dalyje, patenkančioje į MD vietovės klasės teritorijas, rengiantis projektuoti ir statyti bet kokius naujus statinius ar įrengti naujus įrenginius, juos rekonstruoti ar sklype planuojant kitą, SŽNSĮ 34 str. 1 d., įrengimo ir plėtros taisyklių 18 p. nurodytą veiklą (veiksmus), būtina gauti MD savininko (AB „Amber Grid“) rašytinį sutikimą (pritarimą) projektinei dokumentacijai, o tais atvejais kai pagal teisės aktus tokia dokumentacija nėra privaloma ir nėra rengiama, – MD savininko rašytinį sutikimą atitinkamai veiklai (veiksmams) MD vietovės klasėse.

Esamos elektros tinklų (0,4 kV oro linijų) apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis) nekeičiamos. Yra numatyta galimybė OL sukabliuoti, jei bus toks poreikis, t.y. sklypuose Nr. 5,7 yra nustatomas servitutas teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas. Naujai paklotiems elektros tinklams apsaugos zonos bus taikomos ir įvertintos juos paklojus.

Kelio apsaugos zona (III skyrius, 2 skirsnis) taikoma sklypams Nr. 18,35.

Šiuo metu žemės ūkio paskirties žemės sklypuose dirvožemio apsaugos tikslais taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, 14 skirsnis), pakeitus žemės naudojimo paskirtį, tampa neaktualiomis.

Taip pat nurodomos perspektyvinių inžinerinių tinklų (vandentiekio, paviršinių nuotekų - kada jie bus įrengti) apsaugos zonų specialiosios sąlygos -Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis)

4. APLINKOS APSAUGA IR ŽELDYNAI, ŽALIOSIOS JUNGTYS, VIEŠŲ ERDVIŲ STRUKTŪROS

Pagal kraštovaizdžio SP, planuojamoje teritorijoje prioritetas teikiamas želdynų formavimui.

Planuojami 5 kitos paskirties, atskirųjų želdynų sklypai sudaro virš 15 proc. planuojamos teritorijos, kurios skirtos želdiniams, tarnaujančios kaip apsauginiai želdiniai nuo pagrindinio kelio, atskiria sodybų grupes bei esamą ūkininko ūkio sodybą. Nors minimalus nustatytas privalomųjų želdynų dydis sklype - 25 proc., tikimybė, kad nedidelis sklypo užstatymo tankis (14-24 proc.), padidins želdynų kiekį sklype. Sklypų dydžiai (ne mažesni negu 15 arų) užtikrina galimybę sodinti ir didesnius medžius, ar aukštaūgius krūmus ir vaismedžius.

Sklype Nr. 15 ir 33 planuojamos kūdros atliktų ne tik viešo poilsio funkciją, bet gali surinkti ir išvalytas paviršines nuotekas, ar tarnauti kaip priešgaisrinis vandens telkinys.

5. VISUOMENĖS SVEIKATOS APSAUGA

Visuomenės sveikatos apsauga vertinama, vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2023-09-12 išduotomis Nr. REG294582 planavimo sąlygomis.

Planuojama gyvenamoji teritorija nepatenka į sanitarinės apsaugos zonas, nustatytas LR specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 IV skyriaus 50 straipsnyje.

Planuojamoje teritorijoje bei gretimybėse radiotechninių ir kitų objektų galinčių sukelti neigiamą poveikį dėl skleidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės nėra. Planuojama teritorija nepatenka į elektromagnetinės spinduliuotės sukuriamas sanitarinės apsaugos bei ribinio užstatymo zonas. Telekomunikacijų bokštai yra už 480 m nuo artimiausios statybos zonos.

Planuojamos teritorijos aplinkoje stacionarių triukšmo šaltinių nėra. Nežymus transporto srautų padidėjimas neviršys nustatytų Lietuvos higienos normos HN 33:2011 triukšmo ribinių dydžių planuojamoje sodybinio užstatymo gyvenamųjų namų aplinkoje, o oro teršalų koncentracija neviršys nustatytų aplinkos oro užterštumo normų.

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma vykdyti neigiamą poveikį darančią ūkinę veiklą, teritorijoje planuojamas tik sodybinis užstatymas - vienučiai/dvibučiai gyvenamieji namai su priklausiniais.

Detalioju planu numatomas saugus geriamojo vandens tiekimas bei buitinių nuotekų šalinimas: vandens tiekimas numatytas iš vandens gavybos gręžinių, kurie yra numatomi atskirųjų želdynų sklypuose, po 2 gręžinius kiekvienai sodybų grupei. Planuojama, kad statybos vyks palaipsniui, sklypai bus vystomi nekompleksiškai, dalis sodybų bus naudojamos tik ribotą laiką (vasarą), kaip antras būstas, todėl buitinių nuotekų valymo įrenginiai gali būti planuojami kiekviename sklype, siekiant, kad kiekvienas savininkas būtų atsakingas už nuotekų tvarkymą ir priežiūrą, taip užtikrinant, kad valymo įrenginiai būtų prižiūrimi ir funkcionuotų pagal keliamus reikalavimus (grupiniai valymo įrenginiai nefunkcionuoja, jei jais nuolatos naudojasi mažiau negu planuotą 50 proc. gyventojų). Vandens gręžiniai taip pat gali būti individualūs.

Buitinių ir antrinių žaliavų (rūšiujamų) atliekų konteineriai planuojami kiekviename sklype. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų išvežimą ir tvarkymą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Rengiant statybos projektus, vieta konteineriams bus parinkta kiekviename sklype, priklausomai nuo projektuojamo statinio ir užstatymo gretimuose sklypuose, laikantis teisės aktų reikalavimų. Statybinės ir buitinės atliekos rūšiujamos ir tvarkomos vadovaujantis LR Atliekų tvarkymo įstatymu, Atliekų tvarkymo taisyklėmis (patvirtintomis LR AM 1999-07-14 įsakymu Nr. 217 (LR AM 2017 m. spalio 9 d. įsakymo Nr. D1-831 redakcija, Statybinių atliekų tvarkymo taisyklėmis, patvirtintomis LR AM 2006-12-29 įsakymu Nr. D1-637, Širvintų rajono savivaldybės Atliekų tvarkymo taisyklėmis (2016-06-30 Širvintų r. sav. tarybos sprendimas Nr. 1-216).

6. SOCIALINĖ INFRASTRUKTŪRA

Visuomeninės, socialinės paskirties objektai (mokyklos, darželiai, asmens sveikatos priežiūros įstaigos) reikalingi gyventojų aprūpinimui yra Širvintų mieste, kurie nuo planuojamos teritorijos yra nutolę apie 15,5 km. Pašto skyrius, biblioteka, parduotuvė yra Jauniūnuose, už 3,5 km. Iki Maišiagalos (Vilniaus r.), kurioje yra visa reikalinga socialinė infrastruktūra, yra apie 6,7 km.

7. SUSISIEKIMO SISTEMA IR TRANSPORTAS

Užtikrinant patogų susisiekimą ir privažiavimą į planuojamus sklypus, planuojamoje teritorijoje suplanuojamas vidinis gatvių tinklas, kurį sudaro 2 atskiros gatvės/akligatviai aptarnaujantys po 13 sodybų.

Į akligatvius patenkama iš IV kategorijos vietinio kelio Plentas- Pociūnai (Jau -54, važiuojamosios dalies plotis -3,0 m.).

Vadovaujantis 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ priimama, kad vietinis kelias yra D kategorijos, kurios mažiausias atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų yra 12 m. (esamas atstumas tarp vietinio kelio ir sklypo ribų yra vidutiniškai – 4-6 metrai). Skaičiuojant po 6 m. nuo centro tarp sklypų ribų, teritorijos dalis, patenkanti į raudonųjų linijų (toliau RL) koridorių, formuojama atskirais žemės sklypais Nr. 18 ir Nr. 35, kuriam nustatomas žemės sklypo naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Sklypams nustatomas servitutas keliui (215) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku ir servitutas - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (222).

Vadovaujantis Kelių įstatymo 2 str. 3 dalimi, gatvės priskiriamos keliams, todėl kelio apsaugos zona turi būti nustatoma visiems valstybinės reikšmės (magistraliniams, krašto ir rajoniniams) ir vietinės reikšmės keliams (I, II, III ir IV kategorijos), taip pat gatvėms, kurios taip pat gali būti valstybinės ir (ar) vietinės reikšmės kelių tęsiniai, nutiesti per miesto ar kaimo gyvenamąsias vietas.

Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 18 str. (Vietinės reikšmės IV kategorijos kelių apsaugos zona – žemės juosta po 3 metrus į abi puses nuo kelio briaunų) ir pagal Širvintų rajono savivaldybės vietinės reikšmės kelių (gatvių) sąrašą (Širvintų rajono savivaldybės tarybos 2018-12-20 sprendimu Nr. 1-269 (redakcija: Širvintų rajono savivaldybės tarybos 2020-11-26 sprendimas Nr. 1-238), kuriame JAU-54 yra IV kategorijos vietinis kelias, taikoma 3 m apsaugos zona, nuo kelio krašto briaunos (sutampa su gatvės RL).

Vidinės gatvės/akligatviai suformuojami atskirais, kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos būdo sklypais (skl. Nr. 17, 34). RL plotis -12 m, dviejų važiuojamųjų eismo juostų plotis – 5,5 m (2 x 2,75). Privažiavimui prie sklypų Nr. 9, 10, 16 RL plotis -9 m. važiuojamosios dalies plotis – 3,5 m. Akligatvių pabaigoje yra numatytos automobilių apsisukimo aikštelės 12x12m.

Sklypams Nr. 17, 18, 34, 35 nustatomas servitutas keliui (215) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku ir servitutas (222) – teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas.

Planuojamų įvažiavimų ir išvažiavimų vietos į žemės sklypus, rengiant techninius projektus, gali būti tikslinamos (paslenkamos), priklausomai nuo konkrečios planuojamų statinių vietos.

Privalomos automobilių stovėjimo vietos numatomos planuojamų sklypų ribose.

8. GAISRINĖ SAUGA

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (patvirtintos LR aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312), Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis (patvirtintos PAGD prie VRM direktoriaus 2024-09-20, įsakymu Nr.1-547/2024 (1.4 E) bei kitais gaisrinę saugą reglamentuojančiais normatyviniais dokumentais.

Vandens poreikis planuojamų pastatų išorės gaisrui gesinti - 10 l/s.

Vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių 22 p. „Jei nėra techninių galimybių įrengti gaisrinių hidrantų, vandens tiekimą gaisrui gesinti leidžiama numatyti iš vandens talpyklų ir (arba) vandens šaltinių, atitinkančių VI skyriuje jiems nustatytus reikalavimus, kitų veikiančių ir tinkamų naudoti gaisrinių hidrantų. Atstumas nuo vandens talpyklos ir (arba) vandens šaltinio, nuo kito veikiančio ir tinkamo naudoti gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato išorinio perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 1 000 m. Šis atstumas skaičiuojamas automobilių važiavimo keliais, tinkamais gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti“.

Planuojamoje teritorijoje išorės gaisrai bus gesinami iš planuojamo paviršinio vandens telkinio – kūdros, atskirųjų želdynų sklype Nr. 18.

Statybos projektų rengimo metu, turi būti patikslinta vieta vandens paėmimui ir įvertinti vandens šaltiniams ir paėmimo vietai taikomi reikalavimai, nurodyti Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių VI skyriuje.

Detalioju planu prie visų sklypų numatyti ne siauresni negu 3,5 m privažiavimai, aklinoje kelio dalyse ir privažiavimui prie gaisrinio vandens paėmimo vietos - apsisukimo aikštelė 12x12 m.

Privažiavimai prie pastatų suplanuoti mažesniu negu 25 m atstumu.

Arčiausiai planuojamos teritorijos esama ugniagesių komanda – Maišiagalos ugniagesių komanda - apie 7 km. Širvintų priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba (Sodžiaus g. 25, Širvintų k., Širvintų sav.) yra už 18 km.

Projektuojant pastatus, būtina užtikrinti gaisrinės technikos privažiavimus, priešgaisrinius atstumus tarp pastatų, nustatant jų atsparumą ugniai, vadovaujantis "Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais", patvirtintus PAGD prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr.1-338.

9. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Lauko inžineriniai tinklai yra planuojami pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių institucijų teritorijų planavimo sąlygas, įvertinus detaliojame plane numatomus teritorijos statybos reglamentus.

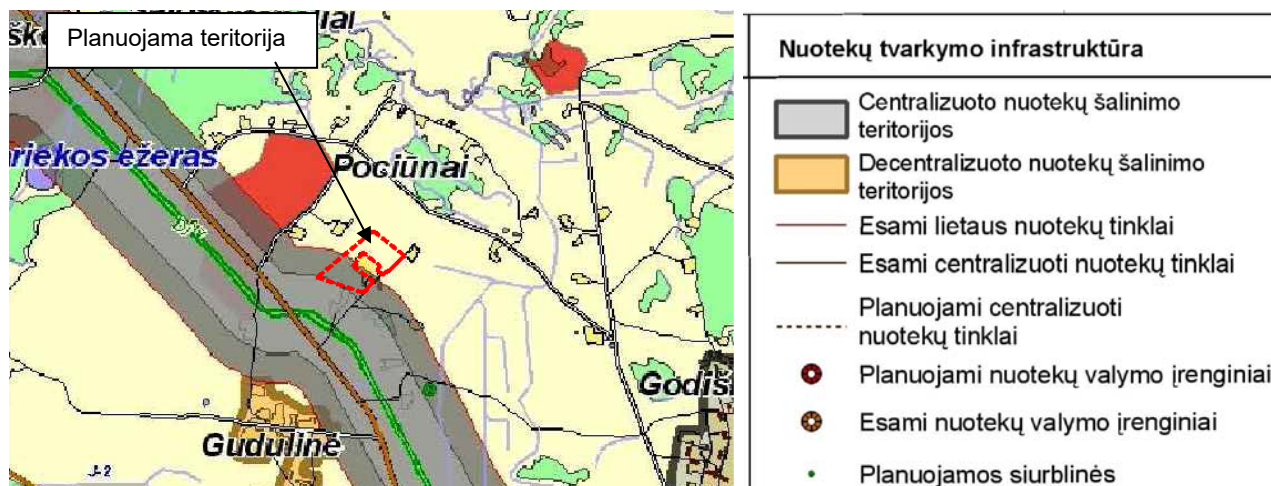
Sklypams, kurie patenka į inžinerinių tinklų apsaugos zonas, nustatomi žemės naudojimo apribojimai, vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (2019-12-19 LR žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711) ir servitutai.

9.1. Vandens tiekimas ir ūkio-buities nuotekos

Planuojamos teritorijos aprūpinimas vandeniu ir buitinių nuotekų šalinimas spendžiamas pagal UAB „Širvintų vandenys“ 2024-12-09 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG27178378.

Planuojamos teritorijos aplinkoje vandens tiekimo ir buitinių nuotekų centralizuotų tinklų nėra.

Pagal Bendrojo plano ir Širvintų rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimo (T00085700 2021-01-11) sprendinius planuojamos teritorijos aplinkoje nėra numatytų centralizuotos nuotekų šalinimo teritorijos.



16. Ištrauka iš Širvintų rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano

Planuojamos teritorijos geriamojo vandens tiekimas numatomas iš 4 vandens gavybos gręžinių iki 5-10 m³/parą – kiekvienai sodybų grupei (po 13 sklypų) po du gręžinius, kurie planuojami atskirųjų želdynų sklypuose Nr. 14 ir Nr. 32. Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2015 m. gruodžio 14 d. įsakymu Nr. D1-912 (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2021 m. gruodžio 28 d. įsakymo Nr. D1-778 redakcija) Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašo 3 punktu, vandens gręžiniams nustatoma 3 m griežto režimo apsaugos juosta. Gręžiniams įrengti planuojamas servitutas (222) – teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas.

Techniniame projekte sprendiniai gali būti tikslinami, jei pastatai nebus nuolatos eksploatuojami (naudojami tik šiltojo sezono metu), galima įrengti ir individualius vandens gręžinius arba šachtinius šulinius kiekviename sklype. Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ priedu Nr. 2 - atstumas tarp valymo įrenginių ir šachtinių šulinių – ne mažesnis negu 15 m.

Planuojamoje teritorijoje numatomas reikalingas geriamojo vandens kiekis:

13 m³/d; 5,2 m³/h; (26 vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos būdo sklypų);

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos būdo sklype atskirai:

0,5 m³/d; 0,2 m³/h;

Atskirieji (vietiniai) valymo įrenginiai kiekviename sklype planuojami kaip laikini nuotekų tvarkymo sprendiniai), vadovaujantis Nuotekų tvarkymo reglamentu (patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. D1-236) 25 p.

Grupiniai valymo įrenginiai neplanuojami (pagal 26.2 ir 28 p. p.) dėl sekančių priežasčių:

- 1) Kvartalas bus vystomas palaipsniui ir individualiai, t. y. pastatai bus statomi kiekvieno, įsigijusio sklypą, savininko atskirai, atskiru laiku (atsižvelgiant į gretimas teritorijas, plėtra vystoma vangiai), todėl pirmam statytojui sunku įvertinti perspektyvinius pajėgumus, ir neproporcingai brangu ekonominiu požiūriu;
- 2) Atsižvelgiant į geografinę padėtį, priimama, kad planuojamoje teritorijoje vyraus antro būsto statyba nenuolatiniam gyvenimui. Prognozuojama, kad nuolatos bus eksploatuojami (gyvenama) 20-30 proc. sklypų. O kokybiško valymo įrenginių darbo užtikrinimui, reikalinga, kad jais naudotųsi ne mažiau negu 50 proc. vartotojų.

Buitinių nuotekų išleidimas prioriteto tvarka planuojamas į nuotekų valymo įrenginius (vietinė nuotekų valykla) su filtracija į gruntą. Priimtuvus parenkamas taip, kad neigiamas poveikis aplinkai būtų kiek įmanoma mažesnis.

Jei techninio projekto stadijoje, atlikus geologinius tyrimus, išaiškės, kad nuotekų išleidimui yra netinkamas gruntas, ar negalima įgyvendinti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012-04-02 įsakymu Nr. D1-281 „Dėl nuotekų filtravimo sistemų įrengimo aplinkosaugos taisyklių patvirtinimo“ reikalavimų, tuomet siūloma įrengti nuotekų kaupimo rezervuarus, iš kurių nuotekos bus išvežamos į

nuotekų valymo įrenginius, pagal pastatų savininkų sudarytą atskirą sutartį su nuotekų išvežimo paslaugas teikiančia įmone.

Rengiant statybos projektus Valymo įrenginiai ir vieta kiekviename sklype parenkama vadovaujantis Nuotekų valymo įrenginių taikymo reglamentu, patvirtintu LR aplinkos ministro 2006 m. rugsėjo 11 d. įsakymu Nr. D1-412, o DP inžinerinių tinklų suvestiniame plane parodyta preliminariai.

Planuojamoje teritorijoje numatomas bendras buitinių nuotekų kiekis:

13 m³/d; 5,2 m³/h;

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos būdo sklype atskirai:

0,5 m³/d; 0,2 m³/h;

Perspektyvoje, jei gyvenamojoje vietovėje bus įrengti centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai, sklypuose esantys pastatai privalės būti prijungti prie jų.

9.2. Elektros tiekimas

Elektros energijos tiekimas sprendžiamas vadovaujantis AB "Energijos skirstymo operatoriaus" 2024-12-10 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG27290888;

Planuojami poreikiai elektrai - 26 sklypai x11 kW - 286 kW.

Planuojamoje teritorijoje detaliuoju planu nenumatomas veikiančių elektros skirstomųjų tinklų iškėlimas. Esamos 0,4 kV oro linijos apsaugos zona - po 2 metrus abipus. Esant būtinybei, perspektyvoje, gali būti numatomas veikiančių elektros skirstomųjų tinklų iškėlimas tarp atramų 100/4 - 100/7 (LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127 Dėl Elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių prijungimo prie elektros tinklų tvarkos aprašo patvirtinimo, LR Energetikos įstatymas 2002-05-16 Nr. IX-884). Kabelinei linijai yra numatyti servitutai sklypuose Nr.4 ir 7.

Planuojamoje teritorijoje numatomų objektų prijungimui bei elektros energijos poreikio užtikrinimui, planuojama preliminarai 10 kV kabelio trasa, nuo artimiausios AB ESO transformatorinės MT M-749 (vidutinės įtampos oro linijos L-700 iš Maišiagalos TP), esančios prie planuojamos teritorijos, iki modulinės transformatorinės (MTT), planuojamos kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų sklype Nr. 18. 10 kV kabelio trasa yra pateikiama preliminariai. Tiksliai kabelio vieta, elektros tinklų apsaugos zonos, techniniai rodikliai bus nustatomi statybos projekto metu, gavus technines sąlygas.

Nuo planuojamos MTT numatomi 0,4 kV kabeliniai tinklai ir apskaitos skydai, planuojamų sklypų elektros tiekimui.

Planuojamose akligatviuose ir privažiavimuose, elektros kabelinės linijos klojamos 1 m atstumu ir daugiau nuo gatvės RL, ne po važiuojamąja kelio dalimi. Apskaitos spintos numatomos prie sklypų ribos.

Į planuojamą teritoriją patenkančių esamų elektros tinklų apsaugos zonose veikla vykdoma vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo II skyriaus, IV skirsnio nuostatomis, LR Elektros energetikos įstatymu, Elektros linijų apsaugos taisyklėmis bei kitais galiojančiais teisės aktais.

9.3. Lietaus nuotekos

Lietaus nuotekų tvarkymas sprendžiamas statybos projekto rengimo metu, vadovaujantis „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu“ (2007-04-02 įsakymas Nr.D1-193).

Lietaus vanduo nuo kietų akligatvių dangų surenkamas, išvalomas ir nuvedamas į planuojamas kūdras sklypuose Nr. 18 ir 33. Lietaus nuotekų trasa projektuojama ne mažesniu negu 2,0 metrų (vamzdyno apsaugos zona po 2,0 metrus abipus vamzdžio) atstumu nuo sklypų ribų.

Lietaus nuotekų surinkimo sprendiniai gali būti keičiami, pagal geologinius tyrimus ar pasirenkant kitą surinkimo būdą.

Kiekviename sklype paviršinės nuotekos turi būti surenkamos atskirai nuo buitinių nuotekų. Lietaus ar tirpstančio sniego nuotekos surenkamos nuo kietųjų dangų ir stogų. Lietaus vandenį nuo stogų siūloma surinkti į lietaus nuotekų kaupimo bei infiltravimo sistemas, kur sukauptas vanduo bus panaudotas sklypo želdynų laistymui, dalis vandens infiltruos į paviršinius grunto sluoksnius. Paviršinės nuotekos turi būti nuvedamos taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų interesai.

9.4. Pastatų šildymas

Planuojamas ekologiškas šildymo būdas - elektra, geoterminė energija, šilumos siurbliai oras - vanduo, oras -oras, saulės energija ir kiti atsinaujinantys energijos ištekliai.