

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Planavimo dokumento pavadinimas: Žemės sklypų (kad. Nr. 8907/0002:39, 8907/0002:40) Užublendžių k., Jauniūnų sen., Širvintų r. sav., detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklype (kad. Nr. 8907/0002:134) inicijavimo sutarties pagrindu.

Planavimo pagrindas – Širvintų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-05-30 įsakymas Nr. 9-365 „Dėl pritarimo žemės sklypų (kad. Nr. 8907/0002:39, 8907/0002:40) Užublendžių k., Jauniūnų sen., Širvintų r. sav., detaliojo plano koregavimo iniciatyvai“, 2024-09-26 įsakymas Nr. 9-617 „Dėl žemės sklypų (kad. Nr. 8907/0002:39, 8907/0002:40) Užublendžių k., Jauniūnų sen., Širvintų r. sav., detaliojo plano koregavimo inicijavimo sutarties pagrindu pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“, 2025-02-27 įsakymas Nr. 9-104 „Dėl žemės sklypų (kad. Nr. 8907/0002:39, 8907/0002:40) Užublendžių k., Jauniūnų sen., Širvintų r. sav., detaliojo plano sprendinių koregavimo žemės sklype (kad. Nr. 8907/0002:134) inicijavimo sutarties pagrindu organizavimo ir planavimo darbų programos patvirtinimo“, 2025-03-10 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. S-240.

Planuojama teritorija: žemės sklypas, kad. Nr. 8907/0002:134, Užublendžių k., Jauniūnų sen., Širvintų r. sav., plotas – 0,7813 ha.

Nagrinėjama teritorija: plotas – apie 2,682 ha teritorija, apribota Ežero g. ir Bartkuškio tvenkiniu, užstatyta teritorija pietinėje ir šiaurinėje dalyje - atitinka kvartalo apibrėžimą.

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

Detaliojo plano koregavimo iniciatorius: fiziniai asmenys;

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 koregavimo tikslas: žemės ūkio paskirties žemės sklypą (kad. Nr. 8907/0002:134) padalinti į atskirus žemės sklypus, pakeisti žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų; vadovaujantis Širvintų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais, naujai planuojamiems žemės sklypams nustatyti užstatymo tankį, intensyvumą, statinių aukštį, užstatymo tipą, statybos zoną ir ribą bei kitus planuojamam užstatymui reikalingus teritorijos naudojimo reglamentus; nustatyti planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus, numatyti inžinerinės infrastruktūros koridorius, suplanuoti reikalingas susisiekimo komunikacijas.

Papildomi planavimo uždaviniai: nenustatomi.

SPAV reikalingumas: neatliekamas.

Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti: nereikalingas.

Detaliojo plano koregavimo etapai: parengiamasis, rengimo, baigiamasis.

Detaliojo plano koregavimo koncepcijos rengimas: nerengiama.

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 2025-07-07 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG37987799;

2) Nacionalinio sveikatos centro prie SAM 2025-07-15 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG37999173;

3) Aplinkos apsaugos agentūros 2025-07-10 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG38167532;

4) Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie VRM 2025-07-03 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG37811547;

- 1) UAB „Širvintų vandenys“ 2025-07-02 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG37733612;
- 2) AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2025-07-02 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG37733806;

2. ESAMA BŪKLĖ

2.1. Nagrinėjama teritorija:

Plotas – apie 2,682 ha teritorija, apribota Ežero g. ir Bartkuškio tvenkiniu, užstatyta teritorija pietinėje ir rytinėje dalyje - atitinka kvartalo apibrėžimą. Nagrinėjama teritorija apima koreguojamo detaliojo plano sklypus (Ežero g. 10,12 ir 12A) ir valstybinės žemės dalį (privažiavimą prie sklypų), atlikta esamos būklės aiškinamajame rašte.

2.2. Planuojama teritorija

Planuojama teritorija yra Širvintų rajone, Jauniūnų seniūnijoje, Užublendžių kaime, prie Ežero gatvės.



1 pav. Situacijos schema. Ištrauka iš Geoportal.lt žemėlapių

Planuojamas sklypas:

Žemės sklypas, kad. Nr. 8907/0002:134, Užublendžių k., Jauniūnų sen., Širvintų r. sav.

Sklypo plotas : 0,7813 ha;

Sklypo naudojimo paskirtis : žemės ūkio;

Sklypo naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;

Servitutai sklype: nėra.

Sklype taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) plotas – 0,7813 ha, elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0560 ha; paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0,7809 ha.

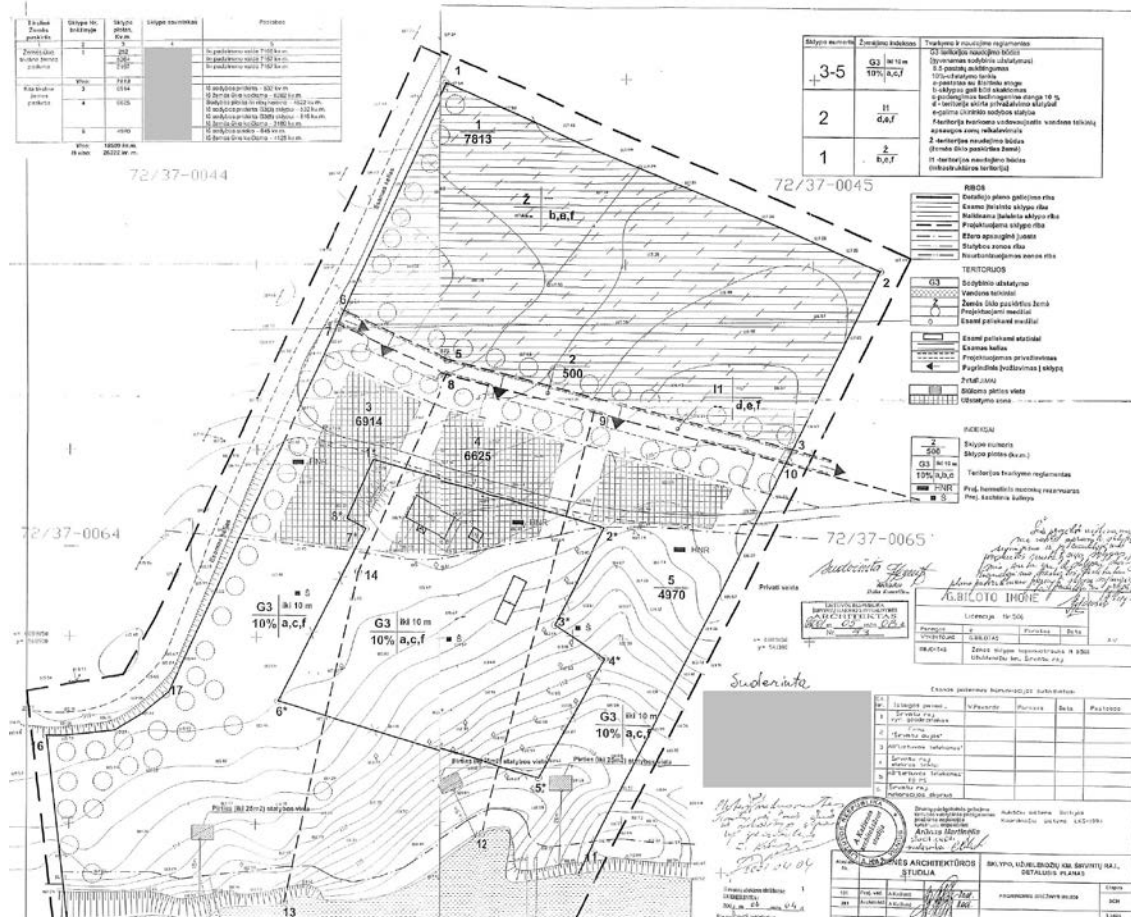
2.3. Informacija apie koreguojamą detalųjį planą:

Žemės sklypų (kad. Nr. 8907/0002:39, 8907/0002:40) Užublendžių k., Jauniūnų sen., Širvintų r. sav., detalusis planas buvo parengtas 2001 m. A. Kažienės architektūros studijos, patvirtintas Širvintų rajono valdybos 200106-21 sprendimu Nr. 112 (TPDR Nr. T00037154).

Detaliojo plano tikslai buvo: pakeisti esamų sklypų ribas, nekeičiant esamo bendro sklypų

ploto, vieną sklypą padalinti į 3 žemės sklypus, pakeisti žemės naudojimo paskirtį į kitą, nustatyti gyvenamąjį sodybinio užstatymo būdą G3 (dabar atitinka vienbučių ir dvibučių pastatų teritorijų būdą G1). Nustatyti teritorijų perspektyvinio žemės naudojimo ir tvarkymo reglamentą, išspręsti inžinerinius tinklus.

2021-10-28 Širvintų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr.9-1042 buvo patvirtintas Žemės sklypų (kad. Nr. 8907/0002:39, 8907/0002:40) Užublendžių k., Jauniūnų sen., Širvintų r. sav., detaliojo plano (žemės sklypo Nr. 5, Ežero g.12A, Užublendžių k., Jauniūnų sen., Širvintų r. sav., kad Nr. 8907/0002:137) statybos zonos ir statybos ribos koregavimas.



2 pav. Koreguojamo detaliojo plano brėžinys

2.4. Planuojamos teritorijos gretimybės

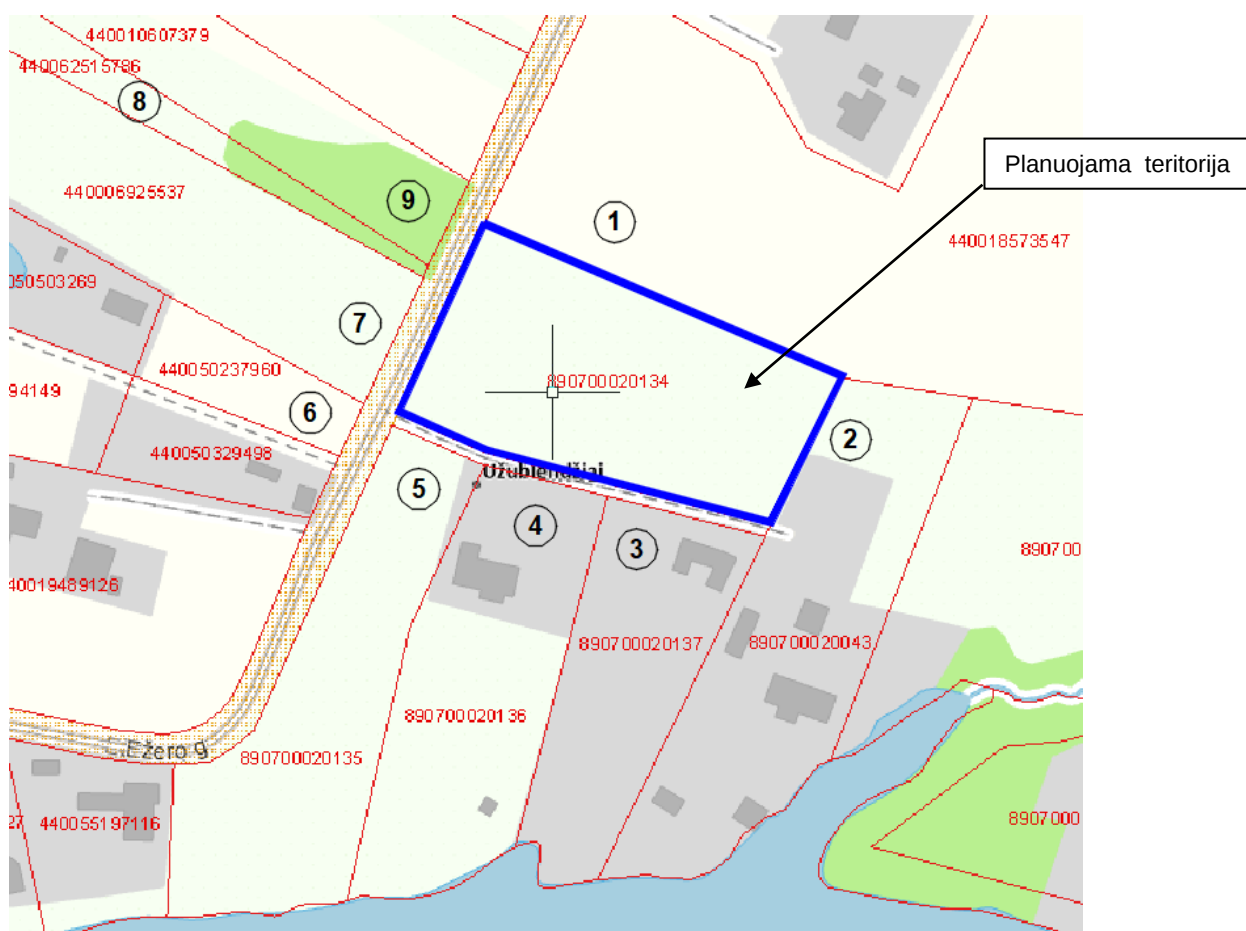
Kaimyninis žemės sklypas – sklypas, kuris turi bendrą ribą su planuojama teritorija arba yra nuo jos atskirtas ne aukštesnės kaip D kategorijos gatve, vietinės reikšmės keliu ar siauresniu kaip 10 metrų žemės plotu, nesuformuotu sklypais („Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančiais 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.	8907/0002:420	Fiziniai asmenys	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
2.	8907/0002:43 Ežero g. 14	Fiziniai asmenys	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
3	8907/0002:137 Ežero g. 12A	Fiziniai asmenys	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

4.	8907/0002:136 Ežero g. 12	Fiziniai asmenys	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
5.	8907/0002:135 Eero g.10	Fiziniai asmenys	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
6.	8907/0002:599, Ežero g. 23A	Fizinis asmuo	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
7.	8907/0002:266	Fizinis asmuo	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
8.	8907/0002:755	Lietuvos respublika, Patikėjimo teisė: NŽT, Nuoma: Fizinis asmuo	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
9.	8907/0002:353, Ežero 21	Fizinis asmuo	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos



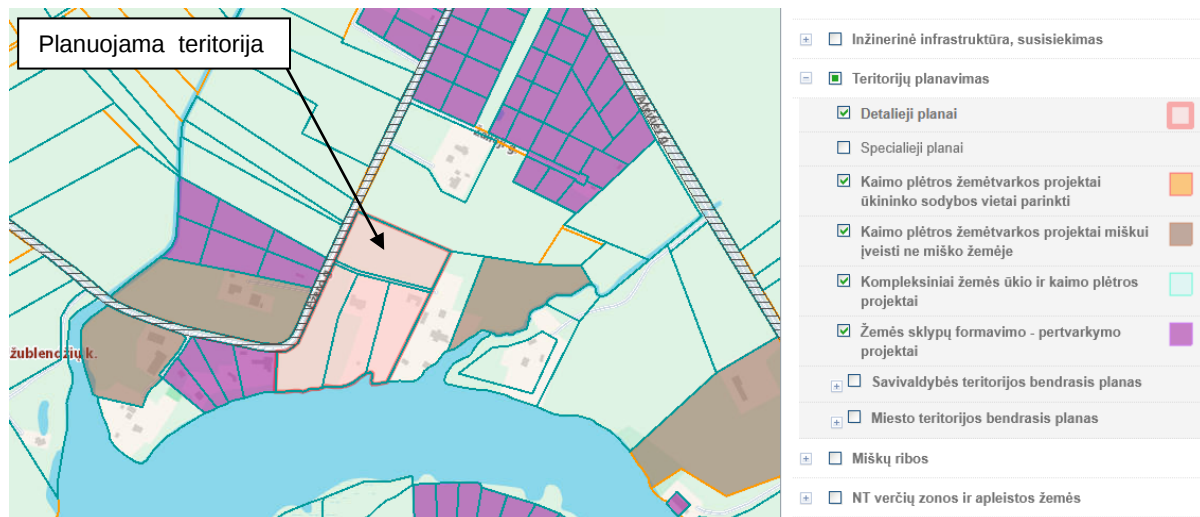
3 pav. Ištrauka iš Geoportal žemėlapių

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

Dėl dėkingos gamtinės aplinkos, planuojamos teritorijos aplinkoje greta esamų ar ūkininko ūkio sodybų, sparčiai vystoma gyvenamųjų pastatų statyba. Dominuoja sodybinio užstatymo morfotipas, vyrauja tradicinės architektūros 1 aukšto gyvenamieji namai su 1 aukšto priklausiniais. Pastatų stogai – šlaitiniai (dvišlaičiai).

Gyvenamosios vietovės plėtra vystoma pagal anksčiau parengtus teritorijų planavimo dokumentus: formavimo pertvarkymo projektus, kaimo plėtros žemėtvarkos projektus ūkininko sodybos vietai parinkti projektus (žr. 4 pav. - ruda spalva REGIA specifikacijoje nurodyta klaidingai – taip pažymėtos yra ūkininko sodybos).

Esamas Užublendžių kaimo užstatymas nesudaro kompaktiško užstatymo, nes užstatyta teritorija neviršija 20 proc. ir nesudaro vientiso, didesnio negu 5 ha, ploto.

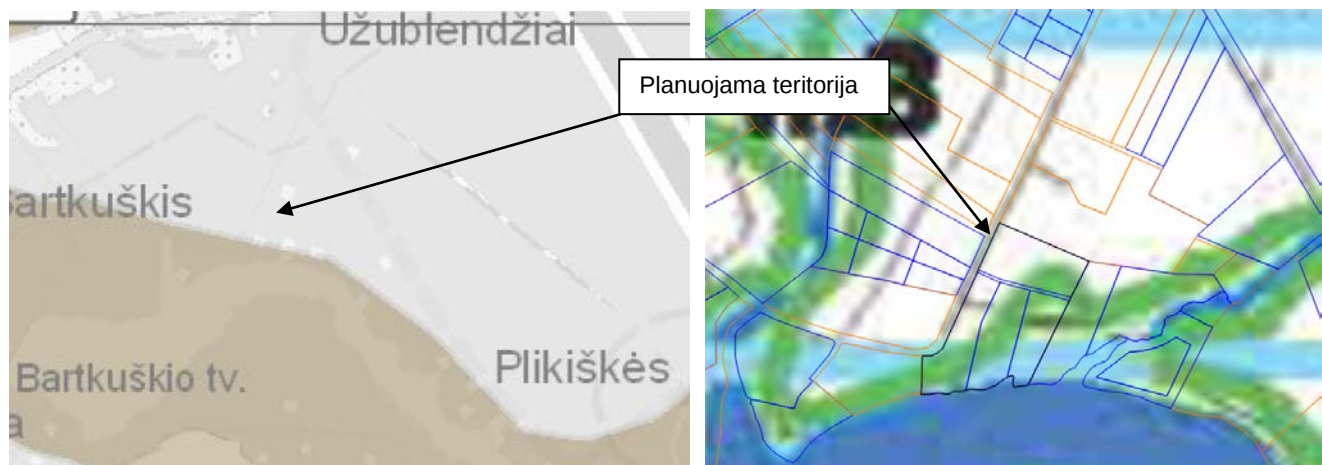


4 pav. Ištrauka iš Regia žemėlapių - patvirtinti teritorijų planavimo dokumentai

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

2.6.1. Gamtinis karkasas

Pagal Širvintų rajono savivaldybės bendrojo plano gamtos ir kultūros paveldo brėžinio sprendinius planuojama teritorija į gamtinio karkaso teritoriją nepatenka.



Gamtinio karkaso eksplikacija

	Rajoninė geoekologinė takoskyra
	Regioniniai geosistemų vidinio stabilizavimo arealai ir ašys
	Rajoniniai geosistemų vidinio stabilizavimo arealai ir ašys
	Regioniniai migraciniai koridoriai
	Rajoniniai migraciniai koridoriai

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

Migracijos koridoriai (M/m):
Geoekologinio potencialo laipsnis / kraštovaizdžio natūralumo pobūdis:
 patikimas geoekologinis potencialas / išlaikomas ir saugomas esamas natūralus kraštovaizdžio pobūdis;

M0/m0

M1/m1

M2/m2

M3/m3

Ekologiniai koridoriai (bioekologinės jungtys)

K1

K2

Europinės svarbos

Nacionalinės ir regioninės svarbos

6 pav. Ištrauka iš Širvintų rajono gamtinio karkaso specialiojo plano sprendinių

Pagal Širvintų rajono savivaldybės teritorijos gamtinio karkaso teritorijų naudojimo specialųjį planą

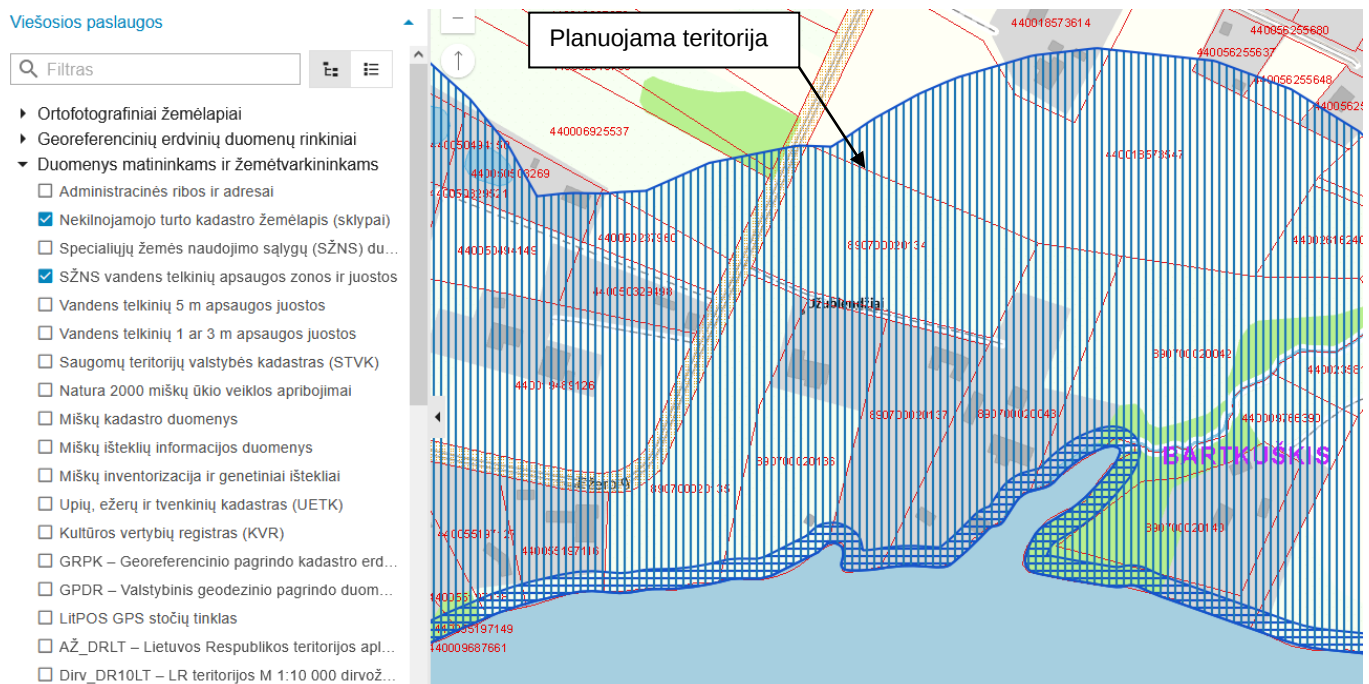
(patvirtintas Širvintų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. spalio 26 d. įsakymu Nr. 9-953 (TPD reg. Nr. T00077394), kuriame gamtinio karkaso ribos buvo patikslintos, planuojama teritorija patenka į nacionalinės ir regioninės svarbos ekologinį koridorių (bioekologinės jungtys K2). Planuojamo sklypo dalis (apie 714 m²) patenka į gamtinio karkaso rajoninės svarbos migracijos koridorių, geoekologinis laipsnis/ kraštovaizdžio natūralumo pobūdis - M3: pažeistas geoekologinis potencialas/ atkuriamas ir naujai formuojamas kraštovaizdžio pobūdis. Gamtinio karkaso apsaugos kryptys ir priemonės ekologiniam potencialui didinti: d – didinama ekologinė įvairovė, bendras teritorijų miškingumas, h – medžių ir krūmų juostų formavimas ir tvarkymas; i – išsaugomi miško, pelkių, upių biotipai, augalų rūšys ir jų buveinės, įrašytos į raudonąją knygą.

2.6.2. Želdiniai ir reljefas

Planuojamame sklype vyrauja pievos (ganyklos), vietomis apaugusi savaiminiais krūmais ir jaunais medeliais. Medžių, kurie priskiriami saugotiniams, pagal LR Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimo „Dėl kriterijų pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugomiems, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ Nr. 206 nuostatus, planuojamoje teritorijoje nėra. Planuojamos teritorijos reljefas žemėje iš vakarų į rytų pusę nuo alt. 119.36 iki pietrytinėje pusėje susiformavusios negilios įdubos žemiausios alt. 116.31.

2.6.3. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir apribojimai

Į planuojamą teritoriją patenka paviršinių vandens telkinių (Bartušio tvenkinio) apsaugos juosta (200 metrų), kuri sklype sudaro 7809 m² (pagal patvirtintą paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrantės apsaugos juostų žemėlapi). Nuo vandens telkinio – Bartušio tvenkinio mažiausias atstumas iki planuojamo sklypo – 79 m² (nuo įlankėlės).



7 pav. Ištrauka iš Geoportal paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrantės apsaugos juostų žemėlapi

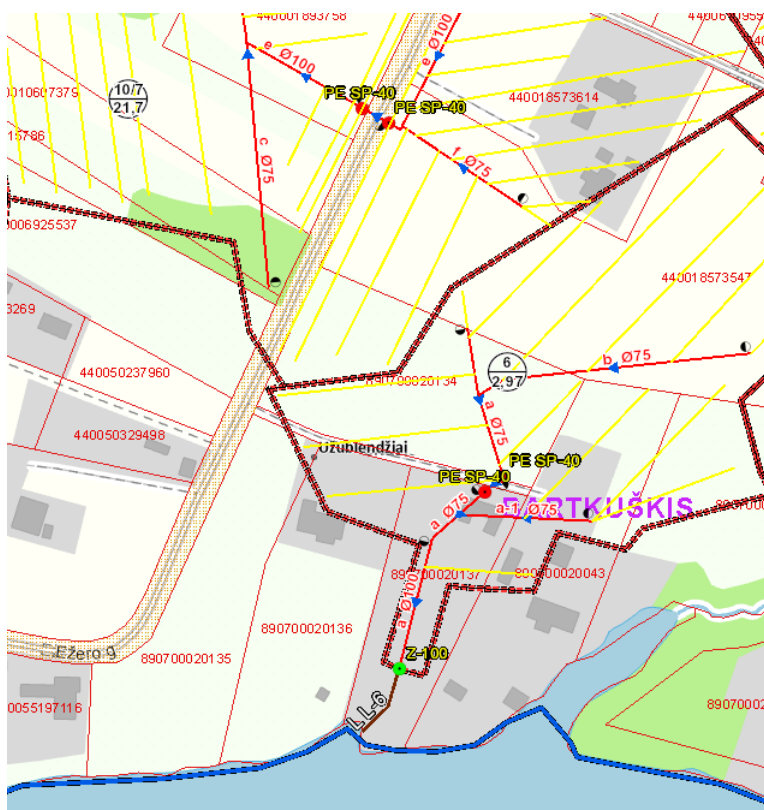
Pagal RC išrašą į planuojamą teritoriją patenka elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Plotas – 0,056 ha (neįregistruota NTR). Pagal Telia Lietuva, AB2026-03-18 raštą Nr. 2026-00298 šios apsaugos zonos žyma 0,056 ha ploto nėra aktuali ir gali būti naikintina.

Planuojamam sklypui taikomi melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos apribojimai (VI skyrius, antrasis skirsnis) plotas – 0,7813 ha (NTR neregistruota). Sklype esantys melioracijos rinktuvai, nurodyti duomenų bazėje, buvo atkasti ir sukoordinuoti. Pagal atkasimo duomenis, melioracijos įrenginiai yra kitaip išsidėstę ir mažesnio diametro negu nurodyta. Inžinerinio tinklo plano sudarymo darbus atliko UAB „Vandena“ TIIS Nr. TIIS1-20231113-079051.

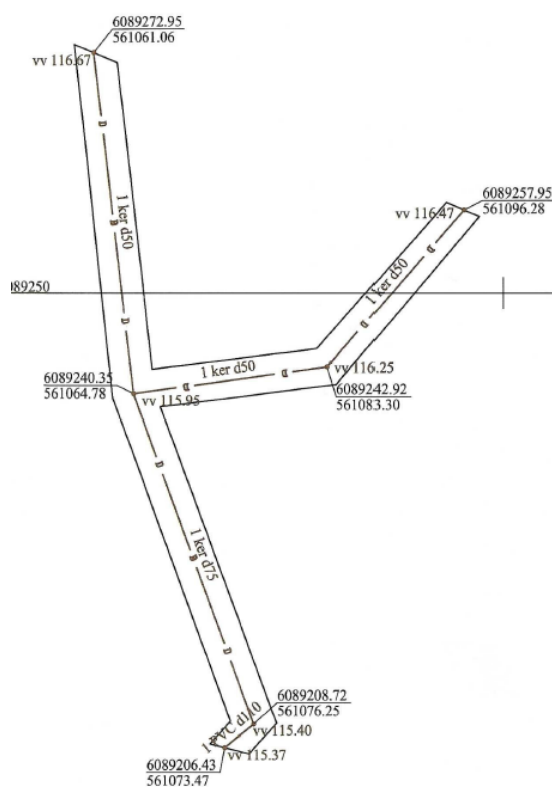
Vadovaujantis SŽNS įstatymo 92 str., 2 p. „draudžiama išilgai drenažo rinktuvo esančioje žemės

juostoje, kurios ribos yra po 15 metrų į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos, o atsikarus bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo buvimo vietą ir parengus bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo inžinerinių tinklų planą – po 5 metrus į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos, urbanizuotose ir (ar) urbanizuojamose teritorijose – išilgai drenažo rinktuvo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos (išskyrus taršos šaltinius), o atsižvelgiant į žemės sklype įrengtus inžinerinius įrenginius ir suderinus su savivaldybės administracija – išilgai drenažo rinktuvo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 1 metrą į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos (išskyrus taršos šaltinius):

- a) sodinti medžius ir (ar) krūmus;
- b) statyti statinius, įrengti įrenginius;
- c) įrengti nepratekamus dirbtinius vandens telkinius;



8 pav. Ištrauka iš Geoportal žemėlapių. Melioracija



9 pav. Koordinuotų melioracijos įrenginių schema

2.7. Susisiekimo sistema ir transportas

Prie planuojamos teritorijos privažiuojama iš rajoninio kelio Nr. 4313 Jauniūnėliai - Musninkai (Ateities g.), vietiniu IIIIV kategorijos keliu - Ežero gatve (JAU-22). Ežero gatvės danga – žvyras, važiuojamosios dalies plotis – 3,3 m. Keliui sklypas nėra suformuotas.

Pietinėje planuojamo sklypo pusėje esantis privažiavimo kelias prie sklypų, Širvintų rajono savivaldybės vietinės reikšmės kelių (gatvių) sąrašė (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.

RC išrašė kelių apsaugos zona nenurodyta, nors 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.

2.8. Inžinerinē infrastruktūra

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

Iš Ežero gatvės pabaigoje (Ežero g. 20) esančios elektros transformatorinės Ms-360 yra paklotas požeminis 0,4 kV elektros kabelis gretimų sklypų (Ežero 12, 12A, 14) elektros tiekimui. Kabelis ir KAS yra įrengti valstybinėje žemėje, privažiavime prie sklypų. Požeminių elektros tinklų apsaugos zona – po 1 metra abipus. Į planuojamą teritoriją elektros tinklų apsaugos zonos nepatenka.

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 - žemės ūkio paskirties žemės sklypą (kad. Nr. 8907/0002:134) padalinti į atskirus žemės sklypus, pakeisti žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų; vadovaujantis Širvintų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais, naujai planuojamiems žemės sklypams nustatyti užstatymo tankį, intensyvumą, statinių aukštį, užstatymo tipą, statybos zoną ir ribą bei kitus planuojamam užstatymui reikalingus teritorijos naudojimo reglamentus; nustatyti planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus, numatyti inžinerinės infrastruktūros koridorius, suplanuoti reikalingas susisiekimo komunikacijas.

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. 8907/0002:134) padalinama į 5 kitos paskirties sklypus, jiems nustatomas žemės naudojimo būdas, sklypo naudojimo ir statybos reglamentai:

- 4 sklypai planuojami kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- 1 sklypas - kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Urbanistinė struktūra: planuojama 4 sodybų (kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1, sklypai Nr. 1-4) grupė. Esamas privažiavimas prie sklypų (4 metrų pločio) neatitinka norminių reikalavimų, todėl dalis planuojamo sklypo atidalinama ir suformuojamas kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) sklypas Nr. 5. Kartu su esama valstybinės žemės dalimi, užtikrinamas važiuojamosios dalies, šaligatvio ir inžinerinių tinklų įrengimui reikalingą plotis.

Melioracijos sistemos gali būti perplanuojamos, jei bus toks poreikis, dalis sausintuvų, kurie prasideda planuojamame sklype, gali būti naikinami, prie sklypo ribos juos užaklinant, nepažeidžiant gretimų sklypų interesų.

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypų dydis planuojamas nuo 1484 m² iki 2052 m². Sklypų užstatymo tankis 20-25 proc., intensyvumas – 0,4, planuojamas priklausomųjų želdynų procentas sklype – ne mažiau negu 50 proc.

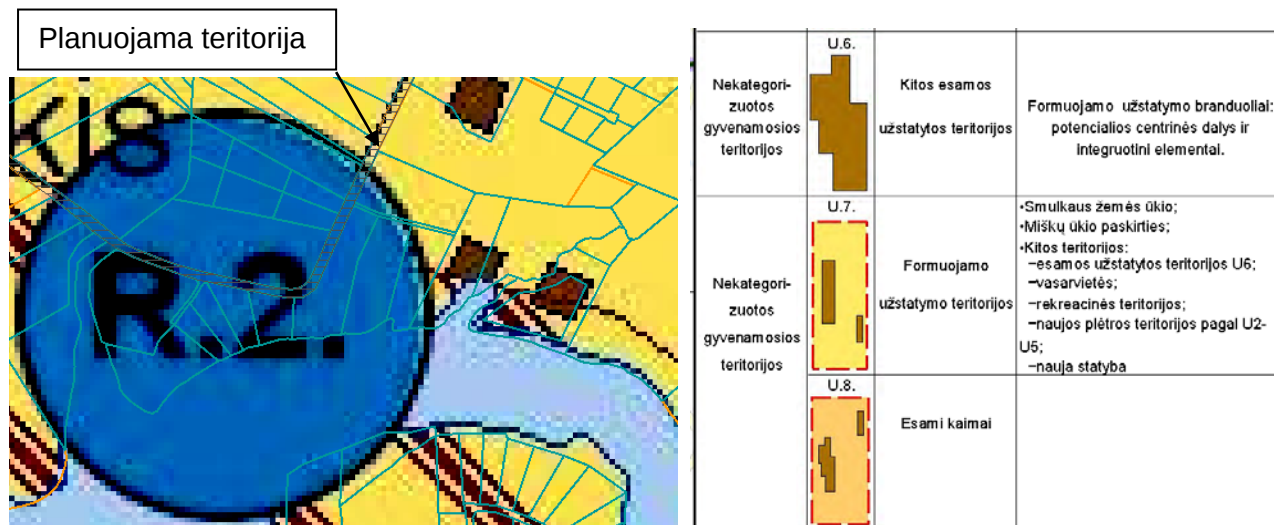
3.2. Aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentai ir detaliojo plano sprendinių atitikimas jų sprendiniams

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 urbanizuotą ir urbanizuojamų teritorijų ne kategorizuotų 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 plėtos teritorijos pagal U2-U5; nauja statyba.

Bendrajame plane nurodytas R.2.- viešojo naudojimo paplūdimiai – planuojamam sklypui netaikomas, nes nesiriboja su Bartkuškio tvenkiniu (grafinė paklaida dėl BP brėžinio mastelio).



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

Teritorijos pavadinimas	Žymėjimas	Esminis teritorijos požymis	Teritorijos naudojimo būdo ir pobūdžio turinys	Rekomenduojama teritorijų struktūra,%	Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtomis teritorijoms										Teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimai		
					UŽSTATYMO REGLAMENTAI												
					Gyvenamųjų komunikacinių koridorių su viešojo naudojimo želdynų, atvirų erdvių	Socialinės infrastruktūros (viešųjų pastatų)	Maksimalus gyvenamojo ir viešųjų pastatų užstatymo intensyvumas statybos sklype U _{max}	Maksimalus gyvenamųjų ir viešųjų pastatų aukštumas H _{max} (aukštų sk.) (H _{max})	Maksimalus gyvenamųjų ir viešųjų pastatų aukštumas H _{max} (aukštų sk.) (H _{max})	Miesto centro teritorijos dalis (%), kurioje leistini didesni negu U _{max} ir H _{max} dydžiai, jeigu yra identifikuoti centro ribos BP arba Tarybos sprendimu	Statinių (pastatų) užimamas plotas, % nuo sklypo ploto, U _{sklyp}	Saugojimas	Esamų teritorijų modernizavimas ir papildoma statyba (užstatymo tankinimas)	Konversija	Nauja plėtra	Nerekomenduojama plėtra	
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, šiltnamiai nedarantys neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai); -Miškų ūkio paskirties; -Kitos paskirties: -gyvenamosios teritorijos (mažaaukščių 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; -komunikaciniai koridoriai (gatvės, takai, šaligatviai, inžineriniai tinklai); -pramonės ir komunalinio ūkio statiniai; -sandėliai, logistikos objektai; -energetinis ūkis.	≤60	≥10	≥8	0.8	≤3a.	Negyvenamosios paskirties sklypuose ≤ 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	≤3a		p.2 p.3		++	p.5 p.6				
Laikino palaikomojo režimo centrai	U.4.	d kategorijos centru naujos plėtros teritorijos								p.2 p.3							
Viešosios infrastruktūros plėtros palaikomojo režimo centrai	U.5.	e kategorijos centru naujos plėtros teritorijos		≤70	≥5	≥5	≤0.4	≤2a		p.2 p.3		++	p.5 p.6				

Išvada: detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja BP sprendiniams:

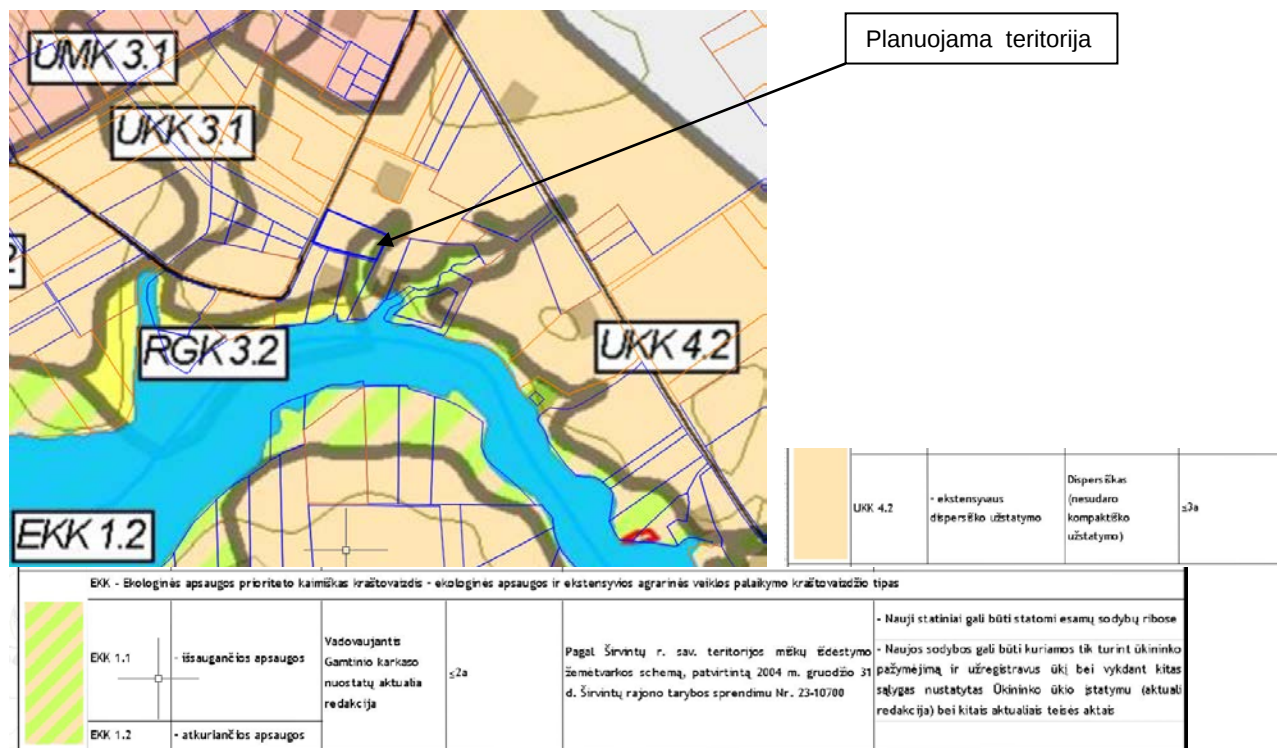
1. Planuojamoje teritorijoje galima nauja plėtra;
2. Statybos reglamentai parinkti pagal mažiausius U2 - U5 zonos nurodytus rodiklius;
3. Atitinka ir BP aiškinamajame rašte pateiktą nekategorizuotų vietovių teritorijos vystymo

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: 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.

Sklypo rytinė dalis patenka į EKK teritoriją ekologinės apsaugos prioriteto kaimiško kraštovaizdžio sklypai EKK 1.2 reglamentą: atkuriančios apsaugos prioriteto kaimiškasis kraštovaizdis orientuotas į tvarios plėtos užtikrinimą miškingame agrariniame kraštovaizdyje. Jame turi būti atkuriamas ir palaikomas miškingo agrarinio kraštovaizdžio struktūra, o miškų naudojimo būdas numatomas pagal *ekosistemų apsaugos II A grupės* (draustinių miškai; saugomų gamtinio kraštovaizdžio objektų, buveinių ir gamtos išteklių sklypų miškai) Miškai turi būti tvarkomi, naudojami ir atkuriami vadovaujantis Miškų įstatymu.



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

Planuojamoje teritorijoje UKK 4.2. teritorija užima apie 6823 plotą, o EKK 1.2. - apie 990 m². EKK1.2. teritorija yra planuojamos teritorijos rytinėje dalyje ir yra nurodyta pagal esamą lomą, kuri prasideda planuojamoje teritorijoje, bet yra negili, t. y. reljefas žemėja palaipsniui apie 1,40 m.

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

„1 p.: Urbanistinio prioriteto kaimiškasis kraštovaizdis apima kompaktiško ir dispersiško užstatymo mažaukštės 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.“

Pagal reglamentų lentelėje 6.10.1. nurodytą aprašymą, planuojamoje teritorijoje galimas tik ekstensyvus dispersinis užstatymas, galimi kitos paskirties sklypai, nesudarantys ištisinio kompaktiško kvartalo.

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 punktas).

Širvintų rajono savivaldybės teritorijos KSP aiškinamojo rašto 6.5. skirsnis „Ekologinės apsaugos kaimiško kraštovaizdžio sprendiniai“ nusako:

„1. Širvintų rajono savivaldybės teritorijos ekologinės apsaugos prioriteto kaimiško kraštovaizdžio formavimas yra siejamas su miškingo agrarinio kraštovaizdžio formavimu bei ekologinės apsaugos miškų plotų palaikymu ir gausinimu.

2. Širvintų rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio tvarkymo plano sprendiniuose numatoma ekologinės apsaugos miškų plotų plėtra miškingame agrariniame kaimiškame kraštovaizdyje remiasi esama miškų teritorine struktūra ir jos palaikymu bei neprieštarauja Širvintų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniams. ...

8. Urbanizaciniai procesai šio tipo kaimiško kraštovaizdžio teritorijose reguliuojami urbanistinės struktūros pagrindu.

9. Naujos sodybos gali būti kuriamos turint ūkininko pažymėjimą, žemės ūkio paskirties žemėje, jei tai neprieštarauja gamtinio karkaso nuostatomis ir kitiems aplinkos apsaugą reglamentuojantiems teisės aktams.

10. Gyvenviečių plėtra neturi prieštarauti aplinkos apsaugą reglamentuojantiems teisės aktams bei gamtinio karkaso nuostatomis.“

Pagal reglamentų lentelėje 6.5.1. nurodytą aprašymą, planuojamoje teritorijoje galimas atkuriančios apsaugos prioriteto kaimiškasis kraštovaizdis orientuotas į tvarios plėtros užtikrinimą miškingame agrariniame kraštovaizdyje. Jame turi būti atkuriamas ir palaikomas miškingo agrarinio kraštovaizdžio struktūra...”

Kaimiškasis (antropogenizuotas, agrarinis) kraštovaizdis – dėl gamtinių procesų ir žmonių veiklos sąveikos susiformavęs ir svarbiausius gamtinės struktūros bruožus išsaugojęs kraštovaizdis (žemės ūkio

naudmenos, ekstensyviai užstatyti kaimai). (Širvintų rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio tvarkymo specialiojo plano aiškinamojo rašto 1.1 p. pagrindinės specialiojo plano sąvokos pagal LR kraštovaizdžio politikos kryptių aprašą).

Planuojama teritorija, patenkanti į EKK 1.2. niekada nebuvo miškinga, buvo dirbama žemė ir ganyklos, teritorija numeliuota, todėl miško atkūrimo, palaikymo ir gausinimo sąvokos pritaikyti negalima. Bendrajame plane nenumatyta teritoriją apšodinti mišku (apsodinimas mišku nurodytas pagal Širvintų rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo schemą, patvirtintą 2004-12-31 Širvintų rajono tarybos sprendimu Nr. 2.3-10700). Planuojamoje teritorijoje EKK 1.2. ruožo plotas yra apie 990 m², o prieš planuojamą teritoriją esanti EKK 1.2. žemė yra užstatyta, reljefas pakeistas (sklypas Ežero g. 12A),

sklypas yra kitos paskirties, todėl miško įveisimas greičiausiai neatitiktų miško sąvokos.

Miškas – ne mažesnis kaip 0,1 hektaro žemės plotas, apaugęs medžiais, kurių skalsumas ne mažesnis kaip 0,3 ir kurių aukštis natūralioje augavietėje brandos amžiuje siekia ne mažiau kaip 5 metrus, ir kita miško augalija, taip pat ne mažesnis kaip 0,1 hektaro žemės plotas, kuriame medynas išretėjęs ar dėl žmonių veiklos ar gamtinių veiksnių jame laikinai medžių nėra (želdintinos miško aikštės, kirtavietės, žuvę medynai). Mišku nelaikomos laukuose, pakelėse, prie vandens telkinių, gyvenamosiose vietovėse ir kapinėse esančios medžių grupės, kelio juostose įveisti želdiniai, viešosios geležinkelių infrastruktūros valdytojo patikėjimo teise valdomuose ne miškų ūkio paskirties žemės sklypuose augantys medžiai ir krūmai, siauros – iki 10 metrų pločio – medžių juostos, gyvatvorės, pavieniai medžiai ir krūmai, taip pat miestuose ir kaimo vietovėse ne miškų ūkio paskirties žemėje įveisti želdynai. Šių želdinių priežiūrą, apsaugą ir naudojimą reglamentuoja Lietuvos Respublikos želdynų įstatymas (LR Miškų įstatymas).

Pagal aukščiau išvardintus 8-10 punktus ir kaimiško kraštovaizdžio sąvoką EKK 1.2. teritorijoje gali būti planuojama gyvenviečių ar ekstensyviai užstatytų kaimų plėtra, jei tai neprieštarauja kitiems aplinkos apsaugą reglamentuojantiems teisės aktams bei gamtinio karkaso nuostatomis.

Pagal brėžinyje pateiktą lentelę naujos sodybos gali būti kuriamos žemės ūkio paskirties žemėje, turint ūkininko pažymėjimą. Tačiau, pagal bendrojo plano sprendinius teritorija patenka į urbanizuojamą teritoriją, o pagal šiuo metu galiojantį Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių 2 p., kaimo plėtros žemėtvarkos projektai (ūkininko ūkio sodybos vietai parinkti) negali būti rengiami urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose.

Teisės aktų ir teritorijų planavimo dokumentų kolizija, ir kiti 6.5. punkto paaiškinimai neprieštarauja sodybų kūrimui, tačiau ne žemės ūkio paskirties žemėje ir turint ūkininko pažymėjimą.

Planuojamas sklypas Nr. 4 yra prie esamo privažiavimo (t.y. prie suformuotos urbanistinės struktūros), gyvenamojoje vietovėje (gyvenvietėje) ir šalia planuojamų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypų. Pagal planuojamus reglamentus: želdynų procentas yra ne mažesnis negu 50 procentų, maksimalus užstatymas sklype 25 proc. - sklypas priskiriamas ekstensyviai dispersiniam užstatymui, todėl planuojama sodyba neturės neigiamos įtakos kaimiškojo kraštovaizdžio formavimui, vizualinei struktūrai bei estetiniam potencialui.

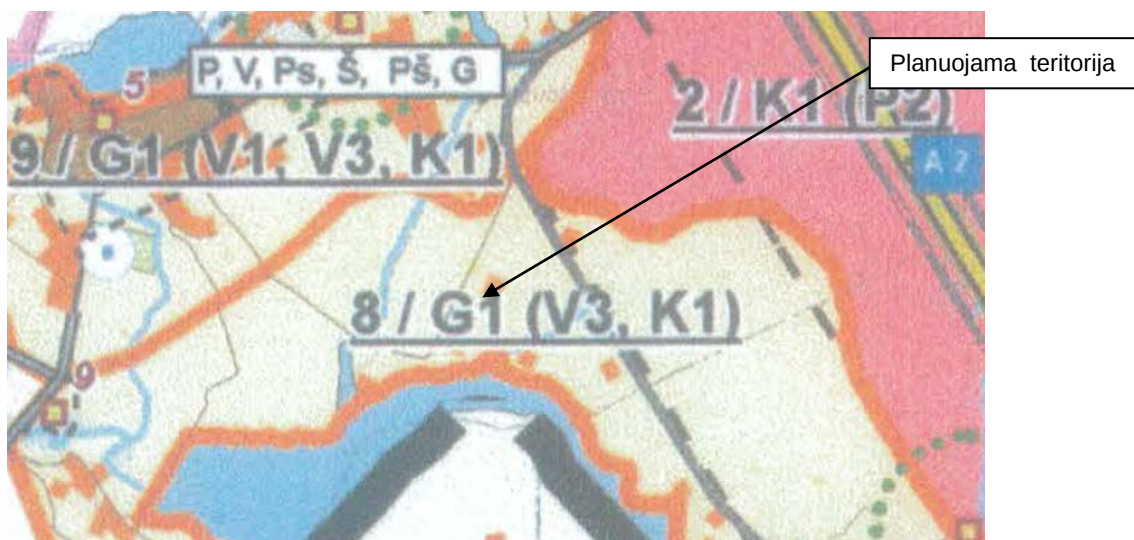
Išvada: detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja KSP sprendiniams:

1. Planuojamas užstatymas atitinka ekstensyvaus dispersinio ir nekompaktiško užstatymo reikalavimus: planuojami sklypai ir jų užstatymo tankis, įvertinus kartu su aplinkiniu užstatymu, neturi reikšmingos įtakos ir nesudaro kompaktiškai užstatytos teritorijos.

2. Teritorijos vystymas ir plėtra neprieštarauja bendrojo plano urbanistinės sistemos vystymo sprendiniams, bei planuojama teritorija ar jos dalis nėra numatyta apsodinti mišku.

3. Neprieštarauja KSP aiškinamojo rašto 6.5 punkto 8 ir 10 punktams, kurie teigia, kad EKK 1.2. teritorijoje galimi urbanizacijos procesai, o gyvenviečių (gyvenamųjų vietovių) plėtra neprieštarauja aplinkos apsaugą reglamentuojantiems teisės aktams bei gamtinio karkaso nuostatom.

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



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

Arealo Nr. Brėžinyje	Arealo pavadinimas	Privalomi reikalavimai		Minimalus sklypo dydis, arei	Statinių aukštis, m	Reikalavimai planinei struktūrai
		Arealo žymėjimo indeksas	Arealo Teritorijos naudojimo būdai ir pobūdžiai			
8	Plikiškių	G1 (V3, K1)	Gyvenamoji mažaaukštė, visuomeninė ir komercinė teritorija	10	7 – 12	Urbanizacija kaimo pagrindu. Tankinimas ir plėtimas

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

Planuojama teritorija patenka į G8 - Plikiškių urbanistinės plėtros arealą, kurioje galimos G1 - gyvenamoji mažaaukštė, V3 - visuomeninė, K1 – komercinė teritorijos. Vadovaujantis šio specialiojo plano pagrindinio brėžinio reglamentų lentele, šioje teritorijoje gali būti planuojami sklypai ne mažesni negu 10 arų ploto. Reikalavimai planinei struktūrai: urbanizacija esamo kaimo pagrindu. Tankinimas ir plėtimas.

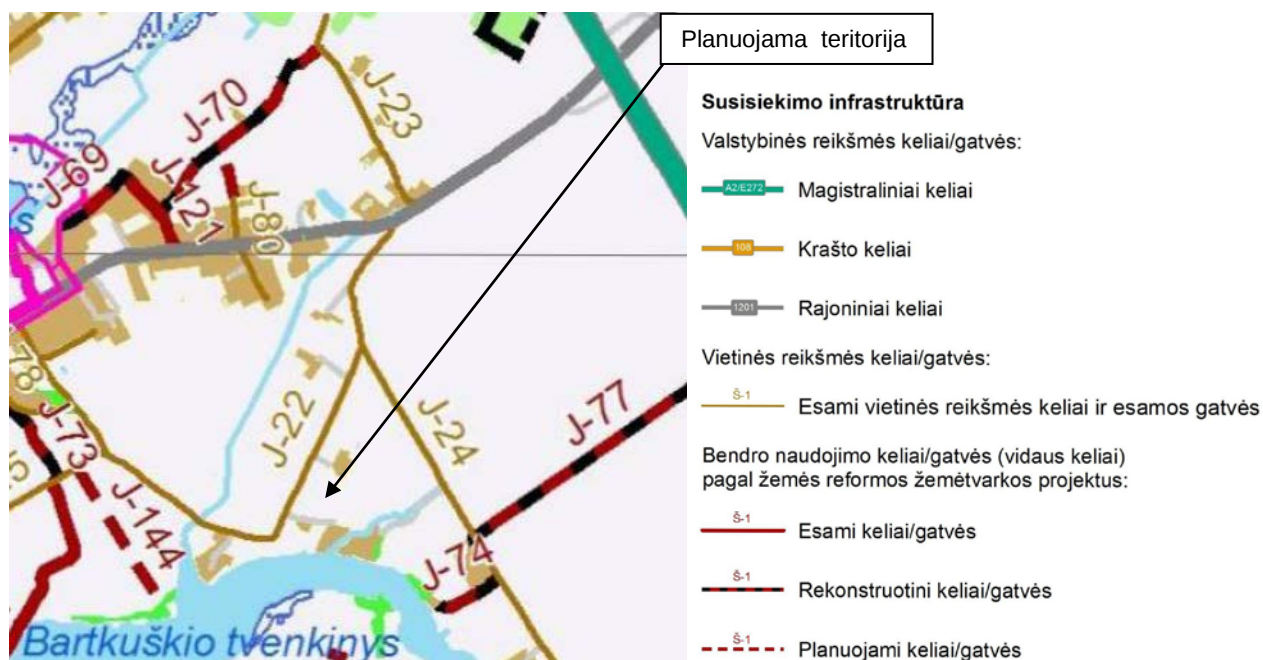
Išvada: detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Teritorijos prie automagistralės Vilnius-Panevėžys, Širvintų r. specialiojo plano (Gyvenamųjų namų ir kitų teritorijų išdėstymo specialusis planas), sprendiniams:

1. Planuojama teritorija patenka į G8 - Plikiškių urbanistinės plėtros arealą, galimas tankinimas ir plėtimas;
2. Planuojami vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorijos būdo sklypai yra ne mažesni negu 10 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 J-22 vietinės reikšmės kelio, Ežero gatvės. Nuo rajoninio kelio Nr. 4313 Jauniūnėliai - Musninkai (Ateities g.) planuojama teritorija yra nutolusi apie 1,0 km.

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-22 (Ežero g.) yra IIIv kategorijos. Kelio plotis - 3,3 m (un. Nr. 4400-6246-0686).



10 pav. Ištrauka iš Širvintų rajono savivaldybės vietinės reikšmės kelių ir gatvių infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendinių

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

1. Vietinis kelias J-22 (JAU-22, Ežero g.) išlieka pagrindiniu privažiavimo keliu prie planuojamos teritorijos;
2. Gatvei/vietiniam keliui nustatoma kelio apsaugos zona, o esamas privažiavimas prie sklypų planuojamas pagal reikalavimus, taikomus D_s gatvės kategorijai.

3.2.5. Širvintų rajono savivaldybės teritorijos gamtinio karkaso teritorijų naudojimo specialusis planas (žr. 2.6. skyrių, pav. Nr. 6 ir Nr. 7). Visa planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Išvada: detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Širvintų rajono savivaldybės teritorijos gamtinio karkaso teritorijų naudojimo specialiajam planui:

1. Neplanuojama kompaktiškai užstatyta teritorija, užstatymo tankis ne didesnis negu 30 proc. kiekviename sklype.
2. Kiekviename sklype numatoma ne mažiau negu 50 proc. priklausomųjų želdynų, kurie ir sudarys besijungiančias želdynų grandines su gretimais sklypais.

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 10 - 6 m nuo kelio apsaugos zonos/gatvės raudonųjų linijų 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- 4, 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 – 20-25 proc.
- Priklausomųjų želdynų plotas nuo viso žemės sklypo ploto - ne mažiau negu 50 %;
- Užstatymo tipas - sodybinis užstatymas (su).
- Pastatų aukštingumas - 1-2 aukštai.

3.4.2. Kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) būdo sklypas Nr. 5 (žemės sklypai, skirti susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams) taikomi bendrieji reglamentai:

- Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);
- Sklypui statybos reglamentai nenustatomi;
- Visam sklypui nustatomas servitutas (tarnaujantis daiktas):
 - kelio servitutas (kodas 215) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudoti pėsčiųjų taku;
 - servitutas (kodas 222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas.

Šie servitutai yra viešpataujantis daiktas sklypams Nr. 1 - 4:

- kelio servitutas (kodas 115) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudoti pėsčiųjų taku;
- servitutas (kodas 218) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas.

Viešpataujantys daiktai nurodomi kadastrinėse bylose, rengiamose po detaliojo plano patvirtinimo.

3.5. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (SŽNS)

1. Esamos paviršinių vandens telkinių (Bartkuškio tvenkinio) apsaugos zonos (200 metrų), kuri nustatyta pagal patvirtintą paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrantės apsaugos juostų žemėlapi, apribojimai taikomi visiems planuojamiems sklypams.

2. Sklypui Nr. 1 ir Nr. 5 nustatoma kelio apsaugos zona (III skyrius, 2 skirsnis) - 10 metrų nuo kelio briaunos (Ežero g.).

3. Visiems sklypams taikomi melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos apribojimai (VI skyrius, antrasis skirsnis). Melioracijos rinktuvai yra atkasti ir sukoordinuoti, jiems taikoma 1 metro apsaugos zona abipus vamzdžio.

4. Pagal RC išrašą į planuojamą teritoriją patenka elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Pagal Telia Lietuva, AB 2026-03-18 raštą Nr. 2026-00298 šios apsaugos zonos žyma 0,056 ha ploto nėra aktuali ir yra naikinama.

4. APLINKOS APSAUGA IR ŽELDYNAI, ŽALIOSIOS JUNGTYS

Pagal Kraštovaizdžio specialųjį planą ir gamtinio karkaso nuostatus, planuojamoje teritorijoje prioritetą teikiamas želdynų formavimui. Minimalus privalomųjų želdynų dydis sklype - 50 proc. Sklypų dydžiai (ne mažesni negu 15 arų) užtikrina galimybę sodinti ir didesnius medžius, ar aukštaūgius krūmus ir vaismedžius.

5. VISUOMENĖS SVEIKATOS APSAUGA

3) Visuomenės sveikatos apsauga vertinama, vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie SAM 2025-07-15 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG37999173.

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 5,7 km.

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 - vienbučiai/dvibučiai gyvenamieji namai su priklausiniais.

Detalioju planu numatomas saugus geriamojo vandens tiekimas bei buitinių nuotekų šalinimas: vandens tiekimas numatytas iš vandens gavybos gręžinių, kuris yra numatomas kiekvienoje sodyboje. Planuojama, kad statybos vyks palaipsniui, sklypai bus vystomi atskirai ir palaipsniui, tikimybė, kad sodybos bus naudojamos tik ribotą laiką (pvz.: vasarą), kaip antras būstas, todėl vandens gręžiniai ir buitinių nuotekų valymo įrenginiai 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 planuotų 50 proc. gyventojų). Jei bus statomi centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų inžineriniai tinklai, bus prisijungta prie jų.

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, pašto skyrius, biblioteka, parduotuvė, senelių namai), reikalingi gyventojų aprūpinimui, yra Bartkuškyje, nuo planuojamos teritorijos nutolusiame 1,2 -1,5 km, taip pat Širvintų mieste (nutolę apie 15 km) arba Maišiagaloje (Vilniaus r., apie 14 km).

7. SUSISIEKIMO SISTEMA IR TRANSPORTAS

Planuojama teritorija yra prie esamo vietinės reikšmės III v kategorijos kelio JAU-22 Ežero g. Nuo rajoninio kelio Nr. 4313 Jauniūnėliai - Musninkai (Ateities g.) planuojama teritorija yra nutolusi apie 1,0 km.

Esamas privažiavimas prie sklypų yra 4 m pločio (iš Ežero g.), neatitinka Ds gatvės kategorijai keliamų reikalavimų, todėl formuojamas kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos būdo sklypas Nr. 5. Planuojamas bendras akligatvio plotis - 9 m, važiuojamosios dalies 2 eismo juostų plotis – 5,5 m (2 x 2,75). Akligatvio pabaigoje yra numatyta automobilių apsisukimo aikštelė 12x12m. Akligatviui nustatomos gatvės raudonosios linijos, kurios sutampa su planuojamų sklypų ribomis.

Sklypui Nr. 5 nustatomas servitutas keliui (215) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku ir servitutas (222) – teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas.

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 10 metrų 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-22 yra IIIv kategorijos vietinis kelias, taikoma 10 m apsaugos zona, nuo kelio krašto briaunos.

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 – Bartkuškio tvenkinio (apie 79 - 300 m atstumu). Kaip alternatyva, gali būti naudojamas kūdrų Malūno ar Vėjų g. vanduo.

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, aklinoose kelio dalyse - apsisukimo aikštelė 12x12 m. Privažiavimai prie pastatų suplanuoti mažesniu negu 25 m atstumu.

Arčiausiai planuojamos teritorijos esama ugniagesių komanda – Maišiagalos ugniagesių komanda Vilniaus g. 17, Maišiagala, Vilniaus r. sav. - apie 14 km. Širvintų priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba (Sodžiaus g. 25, Širvintų k., Širvintų sav.) yra už 15,5 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 detalajame 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“ 2025-07-02 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG37733612.

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 vandens gavybos gręžinių apie 5 m³/ parą kiekviename sklype. Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2015 m. gruodžio 14 d. įsakymu Nr. D1-912 (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2021 m. gruodžio 28d. įsakymo Nr. D1-778 redakcija). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašo 3 punktu, vandens gręžiniams nustatoma 3 m griežto režimo apsaugos juosta.

Planuojamoje teritorijoje numatomas reikalingas geriamojo vandens kiekis:

2,0 m³/d; 0,8 m³/h; (4 vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos būdo sklypai);

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) Sodybos 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) 1-2 sklypai. Kokybiško valymo įrenginių darbo užtikrinimui, reikalinga, kad jais naudotųsi pastoviai ne mažiau negu 50 proc. vartotojų.

Buitinių nuotekų išleidimas prioriteto tvarka planuojamas į nuotekų valymo įrenginius (vietinė nuotekų valykla) su filtracija į gruntą. Priimtinas 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:

2,0 m³/d; 0,8 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" 2025-07-02 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG37733806

Planuojami poreikiai elektrai - 4 sklypai x 11 kW - 44 kW. Tiekimo patikimumo kategorija III.

Sklypų Nr.1-4 elektros energijos poreikis užtikrinimas nuo esamo 0,4 kV tinklo (iš transformatorinės Ms-360), pakloto valstybinėje žemėje, greta planuojamos teritorijos, numatant elektros energijos tiekimą objektui nuo esamų komercinės apskaitos spintų (KS 4968 ir KS 2407), įrengtų prie sklypų Ežero g. 12, 12 A ribų. Nuo esamų KAS prijungimo gnybtų planuojami abonentiniai kabeliai iki planuojamų pastatų įvadinio skirstomojo skydo (ISS). Nuosavybės riba nustatoma ant išeinančio kabelio prijungimo gnybtų esamoje apskaitos spintoje.

Į planuojamą teritoriją elektros tinklų apsaugos zonos nepatenka. Konkretūs sprendiniai bus nustatomi pagal išduodamas technines sąlygas, rengiant statybos projektus.

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 akligatvio dangų surenkamas atviru lataku ar grioviu, išvalomas ir nuvedamas į kelio griovį Ežero gatvėje.

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 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.