

DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai

Planuojama teritorija: apie 3,50 ha teritorija Staviškių k., Širvintų sen., Širvintų raj.

Planavimo tikslai ir uždaviniai:

1. pakeisti žemės sklypo (kad. Nr. 8901/0010:27) Staviškių k., Širvintų sen., Širvintų r. sav., ribas ir plotą, jį padalinti į atskirus žemės sklypus, pakeisti žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą paskirtį, nustatyti vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų, atskirųjų želdynų teritorijų naudojimo būdus;
2. vadovaujantis Širvintų miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniais, naujai planuojamiems žemės sklypams nustatyti žemės sklypų tvarkymo ir naudojimo režimus bei statybos reglamentus;
3. nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus pagal Teritorijų planavimo įstatymo 18 str. 1 d., 3 d., nurodyti konkrečias teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
4. planuojamoje teritorijoje išsaugoti kraštovaizdžio savitumą, nustatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus, numatyti susisiekimo komunikacijų išdėstymą ir reikalingus servitutus, atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymą;
5. suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą;
6. planuojamoje teritorijoje numatyti žemės sklypų pertvarkymo galimybes, pagal poreikį suformuoti bendrojo naudojimo teritorijų, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų ir (ar) kitų žemės sklypų naudojimo būdų žemės sklypus.

Teritorijos naudojimo reglamentai

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.

Žemės sklypams teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nustatyti vadovaujantis Teritorijų planavimo normomis, Širvintų miesto bendruoju planu, STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“.

Detaliojo plano sprendiniai

Esamam žemės sklypui kad. Nr. 8901/0010:27 pakeičiama žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio paskirties į kitos paskirties žemę.

Žemės sklypas padalinamas į atskirus žemės sklypus, kurio pagrindu suformuojami 25 žemės sklypai:

- 21 žemės sklypai vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybai (G1),
- 1 atskirųjų želdynų teritorijos (E) žemės sklypas,
- 3 susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) žemės sklypai skirti gatvių tinklo plėtrai.

Teritorijos naudojimo reglamentai

21 žemės sklypas Nr. 1÷21, skirtas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybai, kuriems nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

- Žemės sklypų plotai svyruoja nuo 811 m² iki 3091 m².
- Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV).
- Žemės sklypų paskirtis ir naudojimo būdas – kita (KT), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

- Pastatų aukštis iki 9 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško), 1- 2 aukštų (stogo konstrukcija neregamentuojama).
- Sklypų užstatymo tankumas svyruoja nuo 27 % iki 32 %.
- Sklypų užstatymo intensyvumo indeksas 0.40.
- Užstatymo tipas - sodybinis užstatymas (su).

1 bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos žemės sklypas.

Žemės sklypas **Nr. 22**, kurio plotas – 1220 m². Sklypo paskirtis, naudojimo būdas - kitos paskirties (KT), atskirųjų želdynų teritorijos (E). Teritorijos naudojimo tipas – bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ). Sklypo užstatymo rodikliai nenustatomi.

3 inžinerinės infrastruktūros žemės sklypai skirti gatvių tinklo plėtrai:

Žemės sklypas **Nr. 23** skirtas D kat. kvartalo gatvei įrengti. Žemės sklypo plotas – 2407 m², paskirtis, naudojimo būdas - kitos paskirties (KT), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK). Sklypo užstatymo rodikliai nenustatomi.

Žemės sklypas **Nr. 24** skirtas Širvintų miesto bendrajame plane suplanuotos C kat. gatvės plėtrai. Žemės sklypo plotas – 1941 m², paskirtis, naudojimo būdas - kitos paskirties (KT), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK). Sklypo užstatymo rodikliai nenustatomi.

Žemės sklypas **Nr. 25** skirtas D kat. kvartalo gatvei įrengti. Žemės sklypo plotas – 1232 m², paskirtis, naudojimo būdas - kitos paskirties (KT), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK). Sklypo užstatymo rodikliai nenustatomi.

Detalusis planas nurodo tik teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentus bei urbanistiškai numatytas galimas statybos zonas, bet nesprendžia tikslios statinio (-ių) vietos, ir galimos jo formos. Planuojamo pastato (-ų) (priestatų) vieta bus nustatyta techninio projekto rengimo metu.

Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimo sklypo pastatų (priestatų) turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“. Šis reikalavimas gali būti netaikomas gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu.

Statinių statyba sklypuose galima tik iškelus esamus inžinerinius tinklus ir įrenginius, patenkančius į statybos zoną (sprendžiama techninio projekto metu).

Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo programa

1. Atliekami detaliojo planu suformuotų žemės sklypų kadastriniai matavimai.

2. Žemės sklypo savininkai (detaliojo plano iniciatoriai) turi užtikrinti tinkamą susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros įgyvendinimą, sutinkamai LR savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo nuostatomis:

2.1. Parengti ir įgyvendinti inžinerinių tinklų projektus. Detaliojo planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie esamų centralizuotų Širvintų miesto inžinerinių tinklų.

2.2. Parengti ir įgyvendinti gatvių projektus.

3. Projekto iniciatoriams (planuojamo žemės sklypo savininkams) perleidus teises kitiems asmenims, naujam savininkui (-ams) pereina detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo eiga. Sandorio metu apie tai informuoja naująjį savininką (-us).

Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius

Šie poreikiai sprendžiami kompleksškai. Visos būtinausios paslaugos: parduotuvės, mokykla, pirminė medicininė pagalba ir pan. yra teikiamos šalia planuojamos teritorijos esančiame Širvintų mieste.

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai.

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu planuojamos veiklos - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų su priklausiniais statyba ir eksploatacija, nėra tarši ir nesukurs SAZ, išeinančių už planuojamos teritorijos ribų. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Gretimybių poveikis planuojamai aplinkai

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizinę, biologinę taršą, psichogeninę įtaką daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra, neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai.

Esamų taršos šaltinių, turinčių savo SAZ ir galinčių įtakoti neigiamai planuojamą veiklą nėra.

Vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančios ir nejonizuojančios (elektromagnetinės) spinduliuotės planuojama veikla nesukels. Aplink planuojamą teritoriją nėra radiotechninių objektų.

Numatoma, kad triukšmą gali sukelti tik automobiliai. Kadangi didelio automobilių srauto padidėjimo nenumatoma, tai detaliojo plano sprendiniai įtakos gyvenamajai zonai neturės. Vadovaujantis HN 33:2026 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeniniuose pastatuose bei jų aplinkoje“ triukšmo lygis gyvenamuosiuose pastatuose negali viršyti numatytų verčių.

Vadovaujantis Aplinkos apsaugos agentūros pateikiama informacija apie aplinkos

oro teršalų sklaidą pusiau interaktyviame žemėlapyje (<https://dts.aplinka.lt/map/viewer/external/#mapId=3151>), oro taršos ribinės vertės nėra viršijamos šiems rodikliams: kietųjų dalelių (KD 10) koncentracija ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) aplinkos ore; azoto dioksido (NO_2) koncentracija aplinkos ore; sieros dioksido (SO_2) koncentracija aplinkos ore; anglies monoksido (CO) koncentracija (mg/m^3) aplinkos ore; lakiųjų organinių junginių (LOJ) koncentracija aplinkos ore.

Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse nėra potencialiai taršių objektų, neigiamą poveikį visuomenės sveikatai keliančių objektų, radiotechninių įrenginių. Planuojamoje teritorijoje oro, vandens, dirvožemio fizikinės taršos lygis atitinka higienos, visuomenės sveikatos normų reikalavimus.

Gaisrinė sauga.

Statiniai statomi vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 d. įsakymu Nr.1-338 „Gaisriniai saugos pagrindiniai reikalavimai“. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.09:2005 2 priedu).

Rengiant pastatų statybos projektus turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai tarp namų ir kitų pastatų priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio. Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas,

įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį pateikiami lentelėje.

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys- Širvintų rajono savivaldybės priešgaisrinė tarnyba, yra apie 1,6 km atstumu, adresu Sodžiaus g. 25, Širvintose.

Galimų išorės gaisrų gesinimui vanduo bus imamas iš priešgaisrinių vandens hidrantų, kurie turi būti suprojektuoti ir įrengti ne didesniu kaip 200 m atstumu iki tolimiausios užstatymo ribos, vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių“ 74 punktu, hidrantai turi būti įrengiami ne toliau kaip 2,5 m nuo važiuojamosios dalies krašto, bei numatyti hidrato ženklavimo ženklai (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

Detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę įgyvendinti minėtuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio.

Inžineriniai tinklai

Detalioju planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie centralizuotų inžinerinių tinklų. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus - atstatyti. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

- *Vandentiekio tinklai:* prisijungimas numatomas prie artimiausių centralizuotų (viešo tiekėjo) vandentiekio tinklų esančių Staviškių g. Prisijungimas sprendžiamas statybos projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Nuotekų tinklai:* prisijungimas numatomas prie artimiausių centralizuotų (viešo tiekėjo) buitinių nuotekų tinklų esančių Staviškių g. Prisijungimas sprendžiamas statybos projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Lietaus nuotekų tinklai:* lietaus nuotekas nuvesti į artimiausius lietaus nuotekų tinklus Staviškių g. arba į artimiausią vandens telkinį Beržės upelį. Prisijungimas sprendžiamas statybos projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Šildymas:* numatomas elektra, dujomis ar panaudojant alternatyvią energiją: geotermine, saulės energiją ir pan. Sprendžiama statybos projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- *Melioracija:* vadovaujantis 2026-06-18 Širvintų rajono savivaldybės administracijos raštu Nr. 13-1839 bendro naudojimo melioracijos statiniai, kurie nuosavybės teise priklauso sklypo kad. Nr. 8901/0010:27 savininkui, esantys Staviškių k., Širvintų sen., Širvintų r., yra nurašyti.
- *Dujotiekis:* prisijungimas sprendžiamas statybos projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- *Elektros tinklai:* naujų vartotojų elektros įrenginių prisijungimo prie bendrovės skirstomųjų elektros tinklų prisijungimo sąlygos Vartotojui bus išduodamos teisės aktų nustatyta tvarka. Prisijungimas, iškėlimas sprendžiamas statybos projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Ryšių tinklai:* prisijungimas sprendžiamas statybos projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.

Esami inžineriniai tinklai ir įrenginiai patenkantys į statinių statybos zoną, turi būti iškelti (demontuoti) iki statinio statybos pradžios (sprendžiama statybos projekto rengimo metu).

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota NTR:

- Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI sk., 14) – 3,4164 ha (siūloma naikinti, kadangi teritorija yra urbanizuojama).
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., 2) – 3,46 ha (siūloma naikinti, kadangi vadovaujantis 2026-06-18 Širvintų rajono savivaldybės administracijos raštu Nr. 13-1839 bendro naudojimo melioracijos statiniai, kurie nuosavybės teise priklauso sklypo kad. Nr. 8901/0010:27 savininkui, esantys Staviškių k., Širvintų sen., Širvintų r., yra nurašyti).
- Kelių apsaugos zonos (III sk., 2) – 0,1108 ha (siūloma naikinti, kadangi planuojama teritorija nesiriboja su vietinės ar valstybinės reikšmės keliais).

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., 4) – 607 m². Teritorijos unikalūs Nr. 100327985.
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., 4) – 4343 m². Teritorijos unikalūs Nr. 100210260.
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI sk., 8) – 263 m². Teritorijos unikalūs Nr. 100781305.
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI sk., 7) – 263 m². Teritorijos unikalūs Nr. 100857035.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygos, jų plotai tikslinami atliekant kadastrinius matavimus.

Atliekos.

Atliekos būtų surenkamos į sklypuose stovinčius konteinerius. Atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis LR Atliekų tvarkymo įstatymo nuostatų. Konteineriai surenkami pagal sutartis su atliekų išvežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną. Tikslios atliekų konteinerių vietos nustatomos techninio projekto rengimo metu.

Pavojingų atliekų susidarymas nenumatomas.

Statybos proceso metu atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis „Statybinių atliekų tvarkymo taisyklėmis“.

Susisiekimas.

Planuojama teritorija yra Staviškių k., Širvintų raj., Širvintų miesto priemiestinėje zonoje. Susisiekimas yra iš D kat. Staviškių gatvės, per Širvintų miesto bendruoju planu suplanuotą perspektyvinę C kat. gatvę.

Vidiniam susisiekimui su suformuotais žemės sklypais suformuoti D kat. gatvės žemės sklypai Nr. 23, Nr. 25. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 33 p. numatoma D kat. gatvių, kurios RL- 12 m, važiuojamosios dalies plotis – 5,5 m. D kat. gatvės numatoma įrengti žemės sklypų savininkų lėšomis, parengus atskirus gatvių techninius projektus.

Dalis Širvintų miesto bendruoju planu suplanuotos C kat. gatvės raudonųjų linijų (RL-20 m) patenka į planuojamos teritorijos ribas, todėl suformuojamas gatvės plėtrai skirtas sklypas Nr. 24.

Kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“.

Servitutai.

Pagal planuojamo žemės sklypo NTR duomenis sklype nėra registruotų servitutų.

Rengiamu projektu siūlomi servitutai.

Tarnaujantys:

- Sklypai Nr. 23, Nr. 24, Nr. 25 tarnaus kelio servitutu – teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas - 215) – 5580 m² (S).
- Sklypas Nr. 3 tarnaus – teise tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas - 222) – 5580 m² (S1).

Viešpataujantys:

- Sklypai Nr. 1÷22 viešpataus sklypuose Nr. 23, Nr. 24, Nr. 25 kelio servitutu – teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas - 115).
- Sklypai Nr. 1÷22 viešpataus sklypuose Nr. 23, Nr. 24, Nr. 25 – teise tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas - 218).

Pastaba: servitutai registruojami, nustatomi, naikinami LR Civilinio kodekso nustatyta tvarka.

Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 d. įsakymu Nr.D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas ne mažesnis kaip: 25 % viso vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypo ploto.

Projekto vadovė (TPV 0091).....  A. Taurosevičienė