

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### Užumiškių kaimo kvartalo tarp Lankų ir Užumiškių gatvių detalusis planas

#### JURIDINIAI DUOMENYS

Detalusis planas rengiamas remiantis:

- Elektrėnų savivaldybės mero 2024-07-01 potvarkiu „Dėl Kalninių Mijaugonių kaimo kvartalo greta Alyvų gatvės detaliojo plano ir Užumiškių kaimo kvartalo tarp Lankų ir Užumiškių gatvių detaliojo plano rengimo pradžios ir planavimo tikslų“ Nr. 01V-E-213;
- Elektrėnų savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-08-01 įsakymu „Dėl Užumiškių kaimo kvartalo tarp Lankų ir Užumiškių gatvių detaliojo plano rengimo“ Nr. 03V-E-173;
- Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. 03S-448 (2024-08-13);
- Užumiškių kaimo kvartalo tarp Lankų ir Užumiškių gatvių detaliojo plano rengimo planavimo darbų programa.

Detaliojo plano koregavimo numeris informacinėje sistemoje TPDRIS: K-VT-42-24-684.

#### TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO PAVADINIMAS

Užumiškių kaimo kvartalo tarp Lankų ir Užumiškių gatvių detalusis planas.

#### PLANAVIMO TIKSLAI

- Pertvarkyti žemės sklypus, pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir naudojimo būdą;
- Nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus;
- Suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą;
- Suplanuoti planuojamos teritorijos inžinerinių komunikacinių koridorių tinklą;
- Numatyti teritorijoje esančių želdynų apsaugos ir naudojimo priemonės;
- Kurti sveiką, saugią, darnią, klimato kaitos padariniams atsparią gyvenamąją aplinką ir visavertes gyvenimo sąlygas gyvenamojoje vietovėje.

#### SPRENDINIAI

Detaliojo teritorijų planavimo dokumentu detalizuojami savivaldybės bendrajame plane nustatyti teritorijos naudojimo ir statybos reglamentai. Į planuojamą teritoriją patenka 6 įregistruoti sklypai ir dalis Lankų gatvės. Į vieną iš įregistruotų sklypų patenka dalis Jagudėlio ežero ir upės S-8. Planuojamoje teritorijoje yra įsiterpę 3 atskiri miškų plotai, įregistruoti Miškų valstybės kadastrė. Trys iš planuojamoje teritorijoje esančių sklypų (Nr. A, C ir F) yra kitos žemės naudojimo paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos naudojimo būdo. Kiti trys sklypai (Nr. B, D ir E) yra žemės ūkio paskirties. Dviems iš įregistruotų žemės ūkio paskirties žemės sklypų numatoma visiškai ar iš dalies keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį į kitą bei į miškų ūkio, numatant naudojimo būdus – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, ūkinių miškų sklypai.

Detaliojo plano sprendiniai nepanaikina įregistruotų žemės sklypų naudojimo būdų, nurodytų žemės sklypų nuosavybės dokumentuose, tačiau rengiant atskirų teritorijų žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus, privaloma vadovautis šio detaliojo plano sprendiniais. Žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai šiuo detaliuoju planu nustatomi įregistruotiems sklypams kad.Nr. 7910/0007:297 ir 7910/0007:689, kurie sudalinami į atskirus sklypus.

Žemės sklypų pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas bei privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai nustatyti vadovaujantis Elektrėnų savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais. Konkrečios pastatų vietos ir jų architektūrinė išraiška sprendžiami techninių projektų rengimo metu.

#### Teritorijos tvarkymo režimas

Detaliojo plano sprendiniuose išskiriamos 8 atskiros teritorijos (T1-T8), o sklypai kad.Nr. 7910/0007:297 ir 7910/0007:689 sudalinami į atskirus sklypus, tuo pačiu pakeičiant dalies suformuotų sklypų žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą ir į miškų ūkio.

Įregistruotas sklypas kad.Nr. 7910/0007:708 (brėžinyje sklypas A), yra Elektrėnų sav., Vievio sen., Užumiškių k., Užumiškių g. 14. Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso fiziniam asmeniui U.S. Rengiamu detaliuoju planu įregistruotame sklype išskiriamos dvi teritorijos, kuriose nustatomi leidžiami naudojimo būdai, nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties, o teritorijoje T2 papildomai numatoma galima žemės naudojimo paskirtis – miškų ūkio. T.p. nustatomi kiti teritorijos naudojimo reglamentai, sudarantys pagrindą rengti sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą (-us), norint suformuoti naujus sklypus:

#### **TERITORIJA T1**

Teritorijos plotas: 0,0316 ha;

Žemės naudojimo paskirtis: kita (esama);

Esamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Numatomas naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Teritorija skirta Užumiškių gatvės platinimui iki D kategorijos gatvei keliamų reikalavimų – tarp raudonųjų linijų 15 m.

Šiuo metu teritorijoje T1 ūkinė veikla nevykdoma.

#### **TERITORIJA T2**

Teritorijos plotas: 0,3684 ha;

Žemės naudojimo paskirtis: kita (esama). Papildomai galima žemės naudojimo paskirtis teritorijoje T2: miškų ūkio paskirties žemė;

Esamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Papildomai galimi žemės naudojimo būdai teritorijoje T2: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos, ūkinių miškų sklypai;

Galimi žemės sklypų dydžiai: 1000-3684 m<sup>2</sup> vienbučių ir dvibučių, visuomeninės ir komercinės paskirties sklypams bei 86 m<sup>2</sup> ūkinių miškų sklypams;

Leistinas pastatų aukštis: iki 10 m gyvenamosios paskirties sklypuose ir iki 12 m visuomeninės bei komercinės paskirties sklypuose;

Leistinas žemės sklypų užstatymo tankumas: ne daugiau 25%;

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0,4 gyvenamosios paskirties sklypuose ir 0,5 negyvenamosios paskirties sklypuose;

Priklausomųjų želdynų procentas: ≥50%;

Šiuo metu teritorijoje T2 ūkinė veikla nevykdoma.

Įregistruotas sklypas kad.Nr. 7910/0007:297 (brėžinyje sklypas B) yra Elektrėnų sav., Vievio sen., Užumiškių k. Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso fiziniams asmenims S.J.M. ir R.M. Rengiamu detaliuoju planu įregistruotas sklypas padalijamas į atskirus sklypus, keičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitą, o vienam sklypui – į miškų ūkio. Sklypas padalijamas į 22 sklypus:

#### **SKLYPAI 297-1 – 297-20**

Sklypų plotai: 0,0685-0,1265 ha;

Žemės naudojimo paskirtis: kita;

Žemės sklypų naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Leistinas pastatų aukštis: iki 10 m;

Leistinas žemės sklypų užstatymo tankumas: 26-30% (pagal STR 2.02.09:2005, bet ne daugiau 30%);

Leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas: 0,4 (pagal STR 2.02.09:2005);

Projektuojamas servitutas: viešpataujantis 0,5282 ha servitutas – teisė eiti, važiuoti keliu, tiesti, prižiūrėti, naudoti antžemines, požemines komunikacijas projektuojamame sklype Nr. 297-21 (visas sklypas).

### **SKLYPAS 297-21**

Sklypo plotas: 0,5282 ha;

Žemės naudojimo paskirtis: kita;

Žemės sklypo naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;

Projektuojamas servitutas: tarnaujantis 0,5282 ha servitutas – teisė eiti, važiuoti keliu, tiesti, prižiūrėti, naudoti antžemines, požemines komunikacijas visiems suinteresuotiems asmenims – D kategorijos gatvės įrengimui.

### **SKLYPAS 297-22**

Sklypo plotas: 0,2833 ha;

Žemės naudojimo paskirtis: miškų ūkio;

Žemės sklypo naudojimo būdas: ūkinių miškų sklypai;

Projektuojamas servitutas: viešpataujantis 0,5282 ha servitutas – teisė eiti, važiuoti keliu, tiesti, prižiūrėti, naudoti antžemines, požemines komunikacijas projektuojamame sklype Nr. 297-21 (visas sklypas).

Įregistruotas sklypas kad.Nr. 7910/0007:1479 (brėžinyje sklypas C), yra Elektrėnų sav., Vievio sen., Užumiškių k., Užumiškių g. 20. Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai. Sklype įregistruoti pastatai – gyvenamas namas unik.Nr. 4400-6086-7170 ir ūkio pastatai unik.Nr. 4400-6086-7181 bei 4400-6086-7192 nuosavybės teise priklauso fiziniam asmeniui A.B. Rengiamu detaliuoju planu įregistruotame sklype išskiriamos dvi teritorijos, kuriose nustatomi leidžiami naudojimo būdai, nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties, ir kiti teritorijos naudojimo reglamentai, sudarantys pagrindą rengti sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą (-us), norint suformuoti naujus sklypus:

#### **TERITORIJA T3**

Teritorijos plotas: 0,0248 ha;

Žemės naudojimo paskirtis: kita (esama);

Esamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Numatomas naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Teritorija skirta Užumiškių gatvės platinimui iki D kategorijos gatvei keliamų reikalavimų – tarp raudonųjų linijų 15 m.

Šiuo metu teritorijoje T3 ūkinė veikla nevykdoma.

#### **TERITORIJA T4**

Teritorijos plotas: 0,6081 ha;

Žemės naudojimo paskirtis: kita (esama);

Esamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Papildomai galimi žemės naudojimo būdai teritorijoje T4: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos;

Galimi žemės sklypų dydžiai: 1000-6081 m<sup>2</sup> vienbučių ir dvibučių, visuomeninės ir komercinės paskirties sklypams;

Leistinas pastatų aukštis: iki 10 m gyvenamosios paskirties sklypuose ir iki 12 m visuomeninės bei komercinės paskirties sklypuose;

Leistinas žemės sklypų užstatymo tankumas: ne daugiau 25%;

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0,4 gyvenamosios paskirties sklypuose ir 0,5 negyvenamosios paskirties sklypuose;

Priklausomųjų želdynų procentas:  $\geq 50\%$ ;

Šiuo metu teritorijoje T4 stovi gyvenamasis namas su priklausniais – ūkiniais pastatais ir kiemo statiniais.

Įregistruotas sklypas kad.Nr. 7910/0007:284 (brėžinyje sklypas D), yra Elektrėnų sav., Vievio sen., Užumiškių k.. Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso fiziniam asmeniui D.S. Rengiamu detaliuoju planu įregistruotame sklype išskiriamos dvi teritorijos, kuriose nustatomi leidžiami naudojimo būdai, keičiant pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, t.p. kiti teritorijos naudojimo reglamentai, sudarantys pagrindą rengti sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą (-us), norint suformuoti naujus sklypus:

#### **TERITORIJA T5**

Teritorijos plotas: 2,0628 ha;

Žemės naudojimo paskirtis: žemės ūkio (esama). Papildomai galima žemės naudojimo paskirtis teritorijoje T5: kita;

Esamas žemės naudojimo būdas teritorijoje T5: kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Pakeitus žemės naudojimo paskirtį galimi žemės naudojimo būdai teritorijoje T5: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos;

Galimi žemės sklypų dydžiai: 1000-2500 m<sup>2</sup> vienbučių ir dvibučių, visuomeninės ir komercinės paskirties sklypams bei 1000-20628 m<sup>2</sup> žemės ūkio paskirties sklypams;

Leistinas pastatų aukštis: iki 10 m gyvenamosios paskirties sklypuose ir iki 12 m visuomeninės bei komercinės paskirties sklypuose;

Leistinas žemės sklypų užstatymo tankumas: ne daugiau 25%;

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0,4 gyvenamosios paskirties sklypuose ir 0,5 negyvenamosios paskirties sklypuose;

Priklausomųjų želdynų procentas: ≥50%;

Šiuo metu teritorijoje T5 ūkinė veikla nevykdoma.

#### **TERITORIJA T6**

Teritorijos plotas: 0,0540 ha;

Žemės naudojimo paskirtis: esama – žemės ūkio, numatoma – kita;

Numatomas naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Teritorija skirta Lankų gatvės platinimui iki D kategorijos gatvei keliamų reikalavimų – tarp raudonųjų linijų 12 m.

Šiuo metu teritorijoje T6 ūkinė veikla nevykdoma.

Įregistruotas sklypas kad.Nr. 7910/0007:689 (brėžinyje sklypas E) yra Elektrėnų sav., Elektrėnų sen., Geibonių k. Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso UAB „Eseita“ ir partneriai. Rengiamu detaliuoju planu įregistruotas sklypas padalijamas į atskirus sklypus, daliai suformuotų sklypų keičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitą, o vienam sklypui – į miškų ūkio. Sklypas padalijamas į 25 sklypus:

#### **SKLYPAI 689-1 – 689-14**

Sklypų plotai: 0,1107-0,3067 ha;

Žemės naudojimo paskirtis: kita;

Žemės sklypų naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Leistinas pastatų aukštis: iki 10 m;

Leistinas žemės sklypų užstatymo tankumas: 10-28% (pagal STR 2.02.09:2005, bet ne daugiau 30%);

Leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas: 0,4 (pagal STR 2.02.09:2005);

Projektuojamas servitutas: viešpataujantis 0,2766 ha servitutas – teisė eiti, važiuoti keliu, tiesti, prižiūrėti, naudoti antžemines, požemines komunikacijas projektuojamame sklype Nr. 689-15 (visas sklypas).

#### **SKLYPAS 689-15**

Sklypo plotas: 0,2766 ha;  
Žemės naudojimo paskirtis: kita;  
Žemės sklypo naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;  
Projektuojamas servitutas: tarnaujantis 0,2766 ha servitutas – teisė eiti, važiuoti keliu, tiesti, prižiūrėti, naudoti antžemines, požemines komunikacijas visiems suinteresuotiems asmenims – D kategorijos gatvės įrengimui.

#### **SKLYPAS 689-16**

Sklypo plotas: 2,5757 ha;  
Žemės naudojimo paskirtis: žemės ūkio (esama);  
Žemės sklypo naudojimo būdas: kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai (esamas);  
Servitutai:  
- tarnaujantis 0,1155 ha kelio servitutas S1 (įregistruotas) – teisė naudotis pėsčiųjų taku, skirtas patekti prie Jagudėlio ežero;  
- tarnaujantis 0,3811 ha servitutas S2 (projektuojamas) – teisė ribotai naudotis sklypo dalimi kitais tikslais – lankant upę S-8, skirtas visiems suinteresuotiems asmenims;  
- viešpataujantis 0,6948 ha servitutas (projektuojamas) – teisė eiti, važiuoti keliu, tiesti, prižiūrėti, naudoti antžemines, požemines komunikacijas projektuojamuose sklypuose Nr. 297-21 (0,5282 ha) ir 689-25 (0,1666 ha).

#### **SKLYPAS 689-17**

Sklypo plotas: 1,0651 ha;  
Žemės naudojimo paskirtis: miškų ūkio;  
Žemės sklypo naudojimo būdas: ūkinių miškų sklypai;  
Projektuojamas servitutas: viešpataujantis 0,6948 ha servitutas – teisė eiti, važiuoti keliu, tiesti, prižiūrėti, naudoti antžemines, požemines komunikacijas projektuojamuose sklypuose Nr. 297-21 (0,5282 ha) ir 689-25 (0,1666 ha).

#### **SKLYPAI 689-18 – 689-24**

Sklypų plotai: 0,1130-0,1882 ha;  
Žemės naudojimo paskirtis: kita;  
Žemės sklypų naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;  
Leistinas pastatų aukštis: iki 10 m;  
Leistinas žemės sklypų užstatymo tankumas: 20-28% (pagal STR 2.02.09:2005, bet ne daugiau 30%);  
Leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas: 0,4 (pagal STR 2.02.09:2005);  
Projektuojamas servitutas: viešpataujantis 0,6948 ha servitutas – teisė eiti, važiuoti keliu, tiesti, prižiūrėti, naudoti antžemines, požemines komunikacijas projektuojamuose sklypuose Nr. 297-21 (0,5282 ha) ir 689-25 (0,1666 ha).

#### **SKLYPAS 689-25**

Sklypo plotas: 0,1666 ha;  
Žemės naudojimo paskirtis: kita;  
Žemės sklypo naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;  
Projektuojami servitutai:  
- tarnaujantis 0,1666 ha servitutas – teisė eiti, važiuoti keliu, tiesti, prižiūrėti, naudoti antžemines, požemines komunikacijas visiems suinteresuotiems asmenims;  
- viešpataujantis 0,5282 ha servitutas – teisė eiti, važiuoti keliu, tiesti, prižiūrėti, naudoti antžemines, požemines komunikacijas projektuojamame sklype Nr. 297-21.

Įregistruotas sklypas kad.Nr. 7910/0007:688 (brėžinyje sklypas F), yra Elektrėnų sav., Vievio sen., Užumiškių k., Lankų g. 11. Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso UAB „Eseita“ ir partneriai. Rengiamu detaliuoju planu įregistruotame sklype išskiriamos dvi teritorijos, kuriose

nustatomi leidžiami naudojimo būdai, nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties, t.p. galimas žemės naudojimo paskirties keitimas ir kiti teritorijos naudojimo reglamentai, sudarantys pagrindą rengti sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą (-us), norint suformuoti naujus sklypus:

#### **TERITORIJA T7**

Teritorijos plotas: 1,8608 ha;

Žemės naudojimo paskirtis: kita (esama). Papildomai galima žemės naudojimo paskirtis teritorijoje T8: miškų ūkio paskirties žemė;

Esamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Papildomai galimi žemės naudojimo būdai teritorijoje T7: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos, o miško paskirties žemėje – apsauginių miškų sklypai;

Galimi žemės sklypų dydžiai: 1000-2500 m<sup>2</sup> vienbučių ir dvibučių, visuomeninės ir komercinės paskirties sklypams bei 1074-1544 m<sup>2</sup> apsauginių miškų sklypams;

Leistinas pastatų aukštis: iki 10 m gyvenamosios paskirties sklypuose ir iki 12 m visuomeninės bei komercinės paskirties sklypuose;

Leistinas žemės sklypų užstatymo tankumas: ne daugiau 25%;

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0,4 gyvenamosios paskirties sklypuose ir 0,5 negyvenamosios paskirties sklypuose;

Priklausomųjų želdynų procentas: ≥50%;

Šiuo metu teritorijoje T7 ūkinė veikla nevykdoma.

#### **TERITORIJA T8**

Teritorijos plotas: 0,0584 ha;

Žemės naudojimo paskirtis: kita (esama);

Esamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Numatomas naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Teritorija skirta Lankų gatvės platinimui iki D kategorijos gatvei keliamų reikalavimų – tarp raudonųjų linijų 12 m.

Šiuo metu teritorijoje T8 ūkinė veikla nevykdoma.

#### **Susisiekimo infrastruktūra**

Į visus planuojamus sklypus patenkama iš esamų Užumiškių ir lankų gatvių. Nei viena iš gatvių atskirais sklypais nesuformuotos, įregistruotas inventorines ribas turi tik Užumiškių gatvė. Užumiškių gatvės inžinerinio statinio unik.Nr. 4400-5694-5306 ribos sutampa su planuojamų sklypų kad.Nr. 7910/0007:708 (Užumiškių g. 14, Užumiškių k.), kad.Nr. 7910/0007:297 (Užumiškių k.) ir 7910/0007:1479 (Užumiškių g. 20, Užumiškių k.) ribomis. Pagal Elektrėnų savivaldybės vietinės reikšmės kelių tinklo schemą Užumiškių gatvė pažymėta kaip I kategorijos asfalto dangos esamas vietinės reikšmės kelias, o Lankų gatvė – kaip III kategorijos esamas vietinės reikšmės kelias. Abiems gatvėms (vietinės reikšmės keliams) nustatoma kelio apsaugos zona – po 10 m nuo kelio sankasos briaunos. Abi gatvės projektuojamos kaip D kategorijos gatvės, tarp raudonųjų linijų Lankų gatvei nustatant 12 m atstumą, o Užumiškių gatvei – 15 m atstumą. Planuojamuose sklypuose kad.Nr. 7910/0007:297 ir 7910/0007:689 Užumiškių ir Lankų gatvių raudonųjų linijų zonos patenka į projektuojamus susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių sklypus. Kituose planuojamuose sklypuose Užumiškių ir Lankų gatvių platinimui išskiriamos zonos T1, T3, T6 ir T8.

Sklypai kad.Nr. 7910/0007:297 ir 7910/0007:689 padalijami į atskirus sklypus, todėl patekimui iki formuojamų gyvenamosios ir kitos paskirties sklypų, projektuojami susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių sklypai, atitinkantys D kategorijos gatvės reikalavimus, tarp raudonųjų linijų 12 m. Kvartalų viduje projektuojamos gatvės yra akligatviai, todėl jų galuose suprojektuotos 12x12 m apsisukimo aikštelės.

Projekto sprendiniais formuojamas vientisas gatvių tinklas, į sklypo kad.Nr. 7910/0007:689 vakarinę dalį patekimą numatant per sklype kad.Nr. 7910/0007:297 projektuojamą susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių sklypą Nr. 297-21.

Sklype kad.Nr. 7910/0007:689 yra įregistruotas 0,1155 ha tarnaujantis kelio servitutas, skirtas lankyti Jagudėlio ežerą. Projekte šis servitutas nekeičiamas, padalijus sklypą lieka žemės ūkio paskirties sklype Nr. 689-16, jam suteikiamas Nr. S1. Rengiamu projektu prie upės S-8, patenkančios į formuojamą žemės ūkio paskirties sklypą Nr. 689-16, projektuojamas naujas 0,3811 ha tarnaujantis servitutas, skirtas šios upės lankymui, servituto Nr. S2.

Sklype kad.Nr. 7910/0007:708 (Užumiškių g. 14) yra įregistruoti servitutai: 0,0027 ha viešpataujantis kelio servitutas sklype kad.Nr. 7910/0007:707 (Užumiškių g. 12, Užumiškių k.) ir 0,0027 ha tarnaujantis kelio servitutas, skirtas sklypui kad.Nr. 7910/0007:707 (Užumiškių g. 12, Užumiškių k.). Projektu šie servitutai nekeičiami.

### **Gretimybės**

Vakarų pusėje planuojamą teritoriją riboja Užumiškių gatvė, už kurios išsidėstę mėgėjų sodo žemės sklypai. Šiaurės pusėje planuojama teritorija ribojasi su vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų sklypu Užumiškių g. 12 (kad.Nr. 7910/0007:707) ir žemės ūkio paskirties žemės sklypu kad.Nr. 7910/0007:873 bei su valstybinėje žemėje esančia Jagudėlio ežero dalimi ir valstybiniu žemės plotu, nesuformuotu atskiru sklypu. Šiaurės rytų pusėje ribojasi su žemės ūkio paskirties žemės sklypais kad.Nr. 7910/0007:20, 7910/0007:1083, 7910/0007:1114, 7910/0007:1079. Pietryčių pusėje ribojasi su žemės ūkio paskirties žemės sklypu kad.Nr. 7910/0007:701, Užumiškių k., ir su valstybinėje žemėje esančia Lankų gatve. Kitoje Lankų gatvės pusėje yra žemės ūkio paskirties žemės sklypas kad.Nr. 7910/0007:295 ir gyvenamųjų teritorijų/ mažaukščių gyvenamųjų namų statybos sklypas Lankų g. 7 (kad.Nr. 7910/0007:365). Pietų pusėje planuojama teritorija ribojasi su pravažiuoju valstybinėje žemėje ir žemės ūkio paskirties žemės sklypais kad.Nr. 7910/0007:937, Geibonių k. ir kad.Nr. 7910/0007:367, Užumiškių k. Kitoje valstybinėje žemėje esančio pravažiuoju pusėje yra žemės ūkio paskirties sklypas kad.Nr. 7910/0007:225, Užumiškių k.

Planuojamą teritoriją kerta Lankų gatvė ir upė S-8, į teritoriją patenka dalis Jagudėlio ežero ir valstybiniame miškų kadastrė įregistruoti miškų plotai ar jų dalys.

Turimais duomenimis gretimos teritorijos jokios neigiamos įtakos nagrinėjamiems sklypams neturi. Planuojamas teritorijos užstatymas gyvenamosios paskirties pastatais neigiamo poveikio aplinkiniams sklypams taip pat neturės.

### **Sklypu užstatymas**

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos sklypuose didžiausias leistinas užstatymo tankis ir užstatymo intensyvumas nustatomi vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ bei Gamtinio karkaso nuostatais. Statybos zona nuo sklypų ribų atitraukta ne mažiau kaip 3 m, o nuo pusių, kuriose ribojasi su Užumiškių ir lankų gatvėmis – 6 m. Statyba esamos 0,4 kV elektros oro linijos apsaugos zonoje galima tik šią liniją perkėlus (sukabėliavus). Gyvenamosios paskirties sklypuose leidžiama pastatų iki 10 m aukščio statyba. 3 m atstumu nuo sklypo ribos gali būti statomi iki 8,5 m aukščio pastatai, statant aukštesnius pastatus, kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui nuo sklypo ribos turi būti atsitraukiama po 0,5 m, kaip tai nurodyta STR 2.02.09:2005. Atstumas nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios pastato dalies. Atstumas gali būti mažinamas gavus besiribojančio sklypo savininkų ar valstybinės žemės valdytojų rašytinį sutikimą. Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų VI-ojo skyriaus septintojo skirsnio 99 straipsnio 8) punktu, paviršinio vandens telkinio apsaugos zonose draudžiama statyti pastatus mažesniu kaip 50 m atstumu iki paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos, kadangi planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso zoną ir todėl netraktuojama kaip kompaktiškai užstatyta teritorija.

Planuojamiems gyvenamosios paskirties sklypams nustatomas užstatymo tipas – vienbutis ir dvibutis užstatymas. Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymu, viename sklype gali būti

statomas tik vienas gyvenamosios paskirties vieno ar dviejų butų pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.

Konkretni naujų pastatų vieta ir sklypo išplanavimas, atitinkantis privalomus reikalavimus, sprendžiamas rengiant techninius projektus, kurie nustatyta tvarka vertinami, derinami ir kuriais vadovaujantis išduodami statybą leidžiantys dokumentai. Techninis projektas turi neprieštarauti tiek šio detaliojo plano sprendiniams, tiek galiojantiems įstatymams ir kitiems teisės aktams.

Detaliuoju planu formuojamiems sklypams nustatomi privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai: naudojimo būdas, leistinas pastatų aukštis, leistinas sklypo užstatymo tankumas bei intensyvumas, užstatymo tipas, priklausomųjų želdynų dalis. Kiti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai, jei jie nepažeidžia įstatymų ar kitų teisės aktų ir juos nustačiusi institucija raštu pritaria, gali būti tikslinami statybos techninio projekto rengimo metu. Išskirtose teritorijose nauji sklypai gali būti formuojami sklypų formavimo ir pertvarkymo projektais neprieštaraujant šio detaliojo plano sprendiniams ir kitiems galiojantiems įstatymams bei teisės aktams.

### **Želdynai**

Esami miškų plotai nemažinami, o sklypuose kad.Nr. 7910/0007:297 ir 7910/0007:689 – išskiriami atskirais miškų ūkio paskirties žemės sklypais. Visa planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso rajoninės geoekologinės takoskyros zoną, todėl vadovaujantis „Gamtinio karkaso nuostatais“ formuojamuose gyvenamosios paskirties sklypuose nustatoma minimali priklausomųjų želdynų norma – 50%. Šiuo metu sklypai ir jų dalys, nepatenkančios į miško žemę, natūraliai apaugę žole ir savaiminiais krūmynais.

Gyvenamosios paskirties sklypuose numatomas dekoratyvinių želdinių ir vaismedžių sodinimas. Sodinant medžius ir krūmus turi būti vadovujamasi STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ jų sodinimui pateiktais reikalavimais.

### **Inžineriniai tinklai**

Planuojamoje teritorijoje centralizuotų miesto inžinerinių tinklų nėra. Pasikonsultavus su Elektrėnų komunaliniu ūkiu paaiškėjo, jog arti planuojamos teritorijos nėra ir artimiausiu metu neplanuojama įrengti centralizuotų inžinerinių tinklų. UAB "Elektrėnų komunalinis ūkis" sąlygose nurodė tinklus spręsti individualiai. Planuojamą teritoriją kerta 0,4 kV elektros oro linijos, dalyje Užumiškių gatvės ir kitoje gatvės pusėje esančių sodų teritorijoje nutiesti elektros kabeliai, o kitoje Užumiškių gatvės pusėje tarp sodų ir sklypo Lakštingalų g. 1A įrengta elektros pastotė iki kurios ateina 10 kV elektros oro linija. Planuojamos teritorijos šiaurės vakarų pusėje, kitoje Užumiškių gatvės pusėje nutiestas ryšių kabelis.

Visi inžinerinės infrastruktūros sprendiniai bus tikslinami techninio projekto rengimo metu. Rengiant inžinerinių tinklų ir statinių techninius projektus turi būti gautos techninės prisijungimo sąlygos iš tinklus eksploatuojančių organizacijų. Nutiesus tinklus ir įrengus inžinerinius įrenginius į sklypų registro dokumentus turi būti įrašyti apribojimai nuo jų. Apribojimų plotai nustatomi geodezinių matavimų metu. Techninio projekto rengimo metu nustačius, kad inžineriniai tinklai ar jų apsaugos zonos patenka į gretimus sklypus, įstatymų nustatyta tvarka turi būti gauti šių sklypų savininkų ir naudotojų rašytiniai sutikimai. Ši sąlyga netaikoma įregistruotuose servitutuose tinklams tiesti.

Vandens tiekimas numatomas iš individualių artezinių vandens gręžinių, kurie bus projektuojami techninių projektų rengimo metu kiekviename sklype individualiai parenkant tinkamiausią vietą pagal projekto sprendinius. Buitinių nuotekų nuvedimui kiekviename gyvenamosios paskirties sklype numatoma statyti individualius biologinius nuotekų valymo įrenginius, kurių vieta parenkama rengiant pastatų techninius projektus. Išvalytas vanduo gali būti tvarkomas dviem būdais – infiltruojamas į gruntą arba periodiškai išvežamas pagal su komunaline įmone sudarytas sutartis. Dėl grunto tinkamumo filtracijai techninio projekto rengimo metu turi būti atlikti grunto tyrimai. Parinkus šį išvalyto vandens tvarkymo būdą, išleidžiamų nuotekų užterštumas negali viršyti normų. Įrengti nuotekų valymo įrenginiai privalo būti sertifikuoti ir jų išvalomos nuotekos turi atitikti nuotekų tvarkymo reglamente išdėstytus

kriterijus. Individualaus namo savininkas naudojantis biologinius nuotekų valymo įrenginius turi turėti įrenginio sertifikatą, perteklinio dumblo išvežimo dokumentus, visą su įrenginiais susijusią dokumentaciją bei sutartis su nuotekų tvarkytojais, priežiūros specialistais. Teritorijoje paklojus centralizuotus VN tinklus, turi būti jungiamasi prie jų.

Paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų netoliese taip pat nėra, todėl lietaus nuotekas numatoma infiltruoti į gruntą arba išleisti į upę S-8. Konkretus lietaus vandens išleidimo variantas ir sistemos gabaritai bus parenkami rengiant gatvės TDP ir parinkus optimaliausius bei ekonomiškiausius sprendimus. Išleidžiamo vandens užterštumas negali viršyti normų. Teritorijoje nutiesus centralizuotus lietaus nuotekų tinklus, turi būti jungiamasi prie jų.

Prisijungimui prie elektros tinklų techninio projekto rengimo metu turi būti gautos prisijungimo sąlygos ir prie projektuojamų sklypų ribų įrengtos elektros spintos. Artimiausia TP yra kitoje Užumiškių gatvės pusėje tarp sodų teritorijos ir žemės ūkio paskirties sklypo Lakštingalų g. 1A, Užumiškių k. Nuo elektros spintų iki pastatų projektuojami elektros kabeliai. Po važiuojamąja dalimi patenkantys elektros kabeliai turi būti klojami apsauginiuose PVC dėkluose. Elektros kabelių linijoms nustatoma apsaugos zona po 1 m pločio nuo kabelio. Sprendiniai tikslinami ir detalizuojami techninio projekto rengimo metu. Sklypus kertančias 0,4 kV elektros oro linijas sklypo kad.Nr. 7910/0007:297 ribose numatoma sukabliuoti, rengiant atskirą projektą po detaliojo plano patvirtinimo.

Vieta išorės apšvietimo tinklų trasai numatoma iš vienos projektuojamų gatvių pusės. Sprendiniai tikslinami ir detalizuojami rengiant gatvių techninius projektus.

Artimiausia ryšių linija yra nutiesta planuojamos teritorijos šiaurės vakarų pusėje, Užumiškių gatvėje iki Jagudžio 3-iosios gatvės. Prie ryšių linijos turi būti jungiamasi gavus Telią Lietuva, AB projektavimo sąlygas. Planuojamų kvartalų viduje ryšių linija tiesiama projektuojamuose susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių sklypuose. Naujai klojamiems požeminiams ryšių tinklams nustatoma apsaugos zona po 1 m nuo ryšių linijos.

Pastatų šildymas sprendžiamas atskirai kiekvieno techninio projekto rengimo metu. Pastatų šildymui gali būti numatomi šilumos siurbliai oras-vanduo, geoterminis šildymas, šildymas elektra, įsirengiant saulės elektrines, ir kiti alternatyvūs variantai.

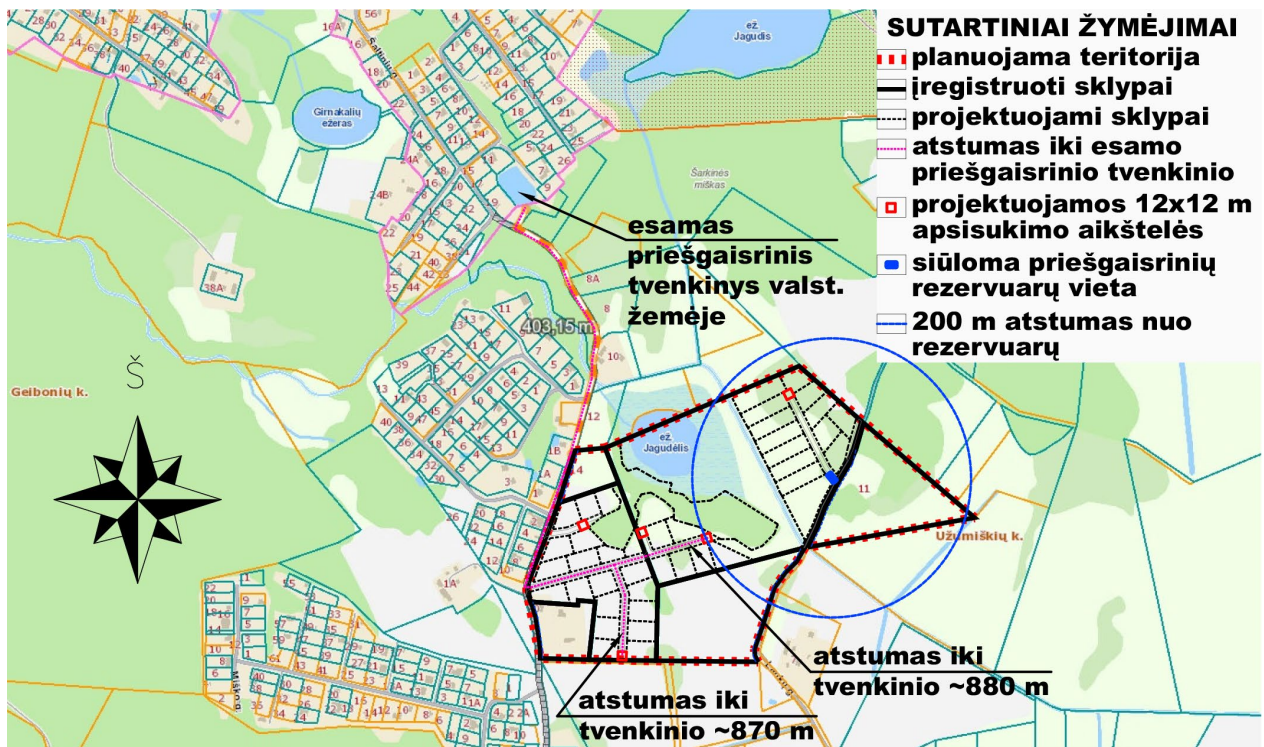
Buitinėms atliekoms surinkti planuojamuose sklypuose turi būti pastatyti sandarūs atliekų surinkimo konteineriai. Sukauptos buitinės ir pakavimo atliekos periodiškai, pagal sudarytą sutartį su atliekų utilizavimo įmone, specialiu transportu išvežamos į sąvartyną.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas ant suderintos Topografinės nuotraukos. Įregistruotų sklypų kampų koordinatės pateiktos pagal kadastrinius matavimus.

Visi sprendiniai, esantys už detaliojo plano galiojimo ribų yra rekomendacinio pobūdžio ir turi būti tikslinami techninio projekto rengimo metu.

### **Gaisrinė sauga**

Pagal viešai prieinamus duomenis, Užumiškių kaimo demografija – 37 gyventojai pagal 2021 m surašymo duomenis, todėl net ir urbanizavus planuojamą teritoriją, gyventojų skaičius nesieks 5 tūkstančių. Vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių 22 punktu, Gyvenamosiose vietovėse, kuriose yra iki 5 tūkst. gyventojų, taip pat sodininkų bendrijose, kai pastatų išorės gaisrui gesinti vandens poreikis neviršija 10 l/s, leidžiama: 22.3. kai nėra techninių galimybių įrengti gaisrinių hidrantų ar nėra užtikrinamas iš gaisrinio hidranto gaunamas minimalus vandens debitas – 10 l/s, 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 1000 m. Šis atstumas skaičiuojamas automobilių važiavimo keliais, tinkamais gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti. Artimiausias valstybinėje žemėje įrengtas priešgaisrinis tvenkinys yra sodų teritorijoje, nutolęs ~400 m šiaurės kryptimi nuo planuojamos teritorijos ir ~880 m nuo tolimiausių akligatvių vietų projektuojamose gatvėse iš Užumiškių gatvės:



Todėl gaisrų gesinimui planuojamos teritorijos dalyje nuo Užumiškių gatvės, numatoma naudoti esamą priešgaisrinį tvenkinį, o planuojamai teritorijai su įvažiavimu iš Lankų gatvės, siūloma projektuoti gaisrinius rezervuarus, kurių vieta ir talpa turi būti tikslinami techninio projekto rengimo metu. Detaliojo plano sprendiniuose gaisriniai rezervuarai numatyti formuojamame sklype Nr. 689-15, arčiau Lankų gatvės. Rezervuarų užpildymas galimas lietaus vandeniu arba įrengus atskirą gręžinį. Visi gaisrų gesinimo sprendiniai bus tikslinami ir konkretizuojami rengiant techninį projektą ir įvertinus optimaliausius bei ekonomiškiausius sprendimus. Nors planuojamoje teritorijoje yra Jagudėlio ežeras ir upė S-8, jie nėra tinkami gaisrų gesinimui, nes upė S-8 neužtikrina reikiamo vandens debito gaisrų gesinimui visais metų laikais, o aplink Jagudėlio ežerą yra pelkynai, todėl nėra galimybės prie ežero privažiuoti priešgaisrine technika.

Į formuojamus sklypus priešgaisrine technika patekti galima iš Užumiškių bei Lankų gatvių, taip pat iš projektuojamų kvartalinių gatvių. Gaisro plitimas į gretimus statinius ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Šiuo metu teritorija gyvenamaisiais namais neužstatyta, tik sklype Užumiškių g. 20 stovi gyvenamasis namas su dviem ūkiniais pastatais. Kiti artimiausi pastatai yra kitoje Užumiškių gatvės pusėje, sodų teritorijoje, nuo planuojamų sklypų nutolę ne mažiau kaip 10 m. Statybos zona sklypuose projektuojama išlaikant ne mažesnę kaip 3 m atstumą iki sklypų ribų, tarp projektuojamų statybos zonų išlaikomas ne mažesnis kaip 6 m atstumas. Nuo planuojamų statybos zonų iki kitoje Užumiškių gatvės pusėje pastatytų gyvenamųjų namų priešgaisrinis atstumas išlaikomas. Projektuojant naujus pastatus planuojamuose sklypuose turi būti įvertintas aplinkinis užstatymas ir išlaikomi privalomi priešgaisriniai atstumai tarp pastatų arba šie pastatai turi būti jungiami į vieną gaisrinį skyrių, arba turi būti taikomos kitos kompensacinės priemonės, vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais. Projektuojamų naujų gatvių, kurios yra akligatviai, gale suplanuotos 12x12 m apsisukimo aikštelės, visi pravažiavimai planuojami ne siauresni kaip 5,5 m pl. Keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti turi būti visada laisvi, tam užtikrinti statomi specialūs ženklai ir aptvarai.

Techninio projekto rengimo metu turi būti įvertinta esama situacija ir išlaikomi privalomi priešgaisriniai atstumai tarp pastatų ir statinių, o esant būtinybei mažinti privalomą priešgaisrinį atstumą turi būti taikomos kompensacinės priemonės, vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatomis.

Visi sprendiniai, esantys už detaliojo plano galiojimo ribų yra rekomendacinio pobūdžio ir turi būti tikslinami techninio projekto rengimo metu.

### **Planuojamų sprendinių įtaka aplinkai ir gamtiniam karkasui**

Sprendinių įgyvendinimas nelems padidėjusios oro taršos, kadangi gyvenamieji namai nėra taršūs objektai. Numatoma gyvenamoji teritorija pavojaus aplinkai nekelia, kenksmingų teršalų, didelio triukšmo, dulkių tokia veikla nesukelia. Sklypuose pastačius vienbučius ar dvibučius gyvenamuosius namus, planuojamuose pastatuose ir aplinkinėje teritorijoje nebus viršijami HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ reglamentuojami triukšmo ribiniai dydžiai: miegamuosiuose kambariuose – 6-18 val- 45dBA, 18-22 val- 40dBA, 22-6 val- 35dBA; gyvenamųjų pastatų aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo – 6-18 val- 65dBA, 18-22 val- 60dBA, 22-6 val- 55dBA; gyv. pastatų aplinkoje, išskyrus transporto sukeltą triukšmą – 6-18 val- 55dBA, 18-22 val- 50dBA, 22-6 val- 45 dBA.

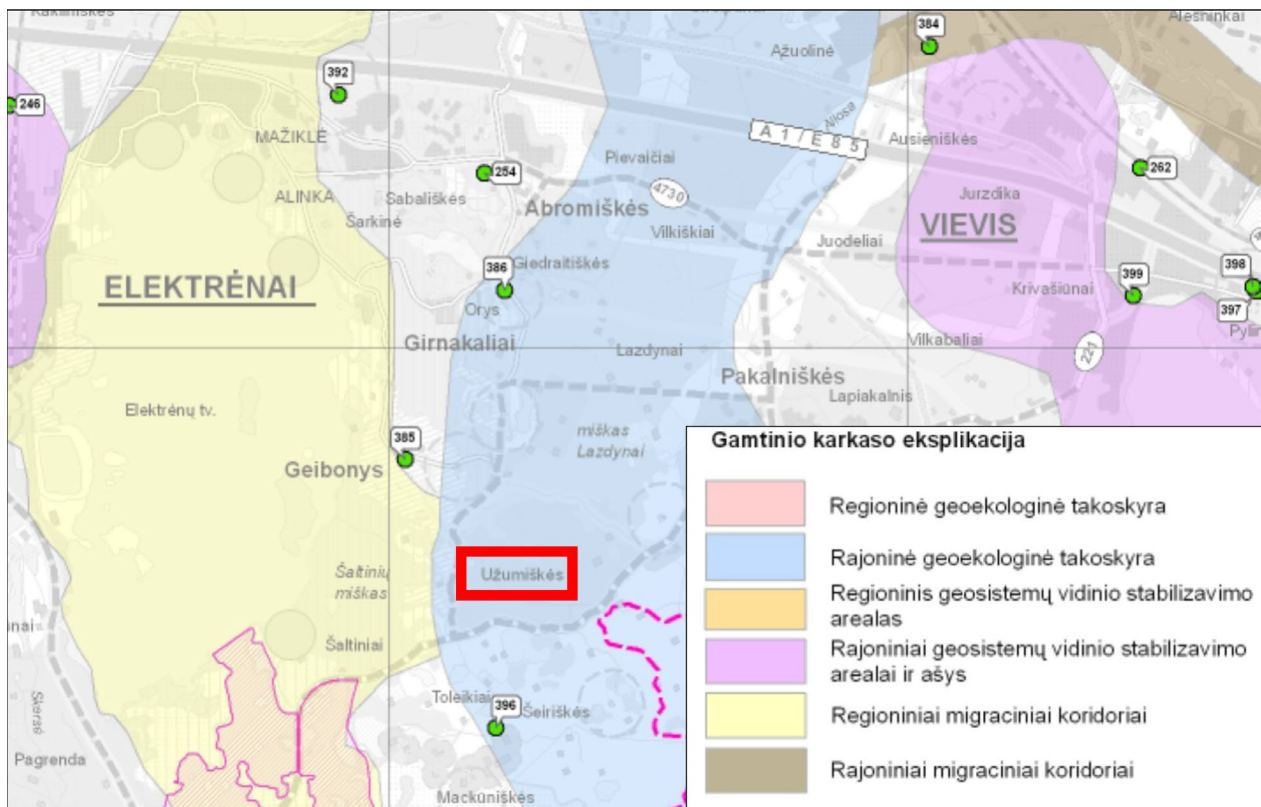
Projektuojant pastatus būtina įvertinti namo patalpų natūralios apšvietos reikalavimus bei išlaikyti privalomus atstumus tarp planuojamų želdinių ir statinių elementų pagal STR 2.02.09:2005.

Kad išvengti neleistino triukšmo padidėjimo, statybos darbų vykdymo metu statybvietėje naudojama techninė įranga turi atitikti STR 2.01.08:2003 „Lauko sąlygomis naudojamos įrangos į aplinką skleidžiamo triukšmo valdymas“ nustatytus reikalavimus.

Buitinėms atliekoms surinkti planuojamuose sklypuose turi būti pastatyti sandarūs atliekų surinkimo konteineriai. Sukauptos buitinės ir pakavimo atliekos periodiškai, pagal sudarytą sutartį su atliekų utilizavimo įmone, specialiu transportu išvežamos į sąvartyną.

Rengiamame detalajame plane Jagudėlio ežerui nustatyta ir įregistruota paviršinio vandens telkinio apsaugos zona ir pakrantės apsaugos juosta nekeičiama: žemės sklypo kad. Nr. 7910/0007:689, į kurį ir patenka dalis ežero, Nekilnojamojo turto registrų centro išrašė įregistruota 1155 m<sup>2</sup> ploto, t. y. 5 m nuo Jagudėlio ežero (vadovaujantis nepatvirtinto žemėlapio duomenims Jagudėlio ežerui nustatoma 3 m pakrantės apsaugos juosta ir 100 m apsaugos zona). Įregistruotai upei S-8 nei apsaugos josta, nei zona nenustatyta, todėl nustatoma pagal rengiamo žemėlapiu duomenis – apsaugos juosta 3 m pločio, o apsaugos zona 100 m pločio. Statinių statybos zonos ir statybos ribos nuo esamų vandens telkinių pakrančių apsaugos juostų planuojamos už 50 metrų, detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 99 ir 100 straipsnių nuostatų.

Visa planuojama teritorija Elektrėnų savivaldybės bendrojo plano pagrindiniame brėžinyje parodyta kaip prioritetingos plėtros centrai U3 – c kategorijos centrų naujos plėtros teritorijos, bet brėžinyje "Gamtos ir kultūros paveldas" patenka į gamtinio karkaso rajoninės geokologinės takoskyros zoną:



Vadovaujantis „Gamtinio karkaso nuostatais“ teritorijoje planuojami sąlyginai dideli sklypai, neformuojant kompaktiškai užstatytą teritoriją. Suformuotuose gyvenamosios paskirties sklypuose nustatoma minimali priklausomųjų želdynų norma – 50%, užstatymo tankis  $\leq 30\%$ . Esami miškų plotai nemažinami, o sklypuose kad.Nr. 7910/0007:297 ir 7910/0007:689 – išskiriami atskirais sklypais. Pelkės ir šaltinynai, kaip ir į sklypą kad.Nr. 7910/0007:689 patenkanti dalis Jagudėlio ežero ir upės S-8, paliekami formuojamame žemės ūkio paskirties žemės sklype, urbanizuojamos teritorijos neigiamos įtakos šiems gamtos elementams nedaro.

Rengiamu teritorijų planavimo dokumentu numatoma urbanizuoti teritorija gamtinio karkaso ribose užima  $\sim 15,25$  ha plotą. Pagal LR teritorijų planavimo įstatymą kompaktiškai užstatyta teritorija – tai didesnė kaip 5 ha užstatyta teritorija (pastatų, kiemų, aikštelių užimta žemė, kita tiesioginiam statinių eksploatavimui naudojama žemė), kurioje užstatymo tankis ne mažesnis kaip 20%. Skaiciuojant leidžiamą gyvenamosios paskirties sklypuose užstatyti plotą, formuojamuose sklypuose gatvėms važiuojamąja dalimi bei šaligatviu užstatomą plotą ir įvertinant, kad žemės ūkio paskirties sklypas bei miškų ūkio paskirties sklypai ir kita miško žemė užstatomi nebus, galima užstatyti teritorija sudaro 3 ha, t.y.  $< 20\%$  nuo bendro ploto ir kompaktiškai užstatytoms teritorijoms nepriskiriama. Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytą informaciją, šio detaliojo plano sprendiniai tenkina Aplinkos apsaugos įstatymo III skyriaus 12<sup>4</sup> straipsnio nuostatą draudžiančią gamtinio karkaso kitos paskirties rekreacinėse teritorijose, miškų ūkio ir žemės ūkio paskirties žemėje keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą (-us), siekiant šiose teritorijose planuoti kompaktiškai užstatytas teritorijas.

### SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Detaliojo plano sprendiniai neigiamų socialinių ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės. Trečiųjų asmenų interesai pažeidžiami nebus. Planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Žemės sklypuose istorinių, kultūrinių ir archeologinių vertybių nėra.

Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja aukštesniojo ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms, įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams. Pagal Elektrėnų savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į urbanizuojamų teritorijų prioritetingos plėtros centrų funkcinę zoną U3 – c kategorijos centrų naujos plėtros teritorijos. Bendruoju planu nustatomas maksimalus gyvenamojo ir viešųjų pastatų užstatymo intensyvumas statybos sklype  $\leq 0,5$ , maksimalus gyvenamųjų ir viešųjų pastatų

aukštingumas  $\leq 3$  a, statinių (pastatų) užimamas plotas % nuo sklypo ploto negyvenamosios paskirties sklypuose  $\leq 80$  %.

Detaliuoju planu nustatomi privalomieji reglamentai neviršija Elektrėnų savivaldybės teritorijos bendrajame plane pateiktų reglamentų ir Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimų. Formuojant gatvių sklypus įvertinta patekimo galimybė į visus projektuojamus sklypus, gaisrinių automobilių privažiavimo keliai bei apsisukimo aikštelės, t.p. numatytos zonos esamų Užumiškių ir Lankų gatvių platinimui.

Rekreacinei aplinkai apčiuopiamos įtakos planuojama veikla nedarys, nes ežeras Jagudėlis ir upė S-8 paliekami žemės ūkio paskirties žemės sklype, prie jų yra esami arba projektuojami servitutai šių objektų lankymui. Formuojant gatves numatyti patekimai tiek į miškų ūkio paskirties, tiek į žemės ūkio paskirties sklypus.

#### PRIEDAI:

1. Detaliojo plano sprendinių brėžinys DP-02;
2. UAB „Elektrėnų komunalinis ūkis“ techninės sąlygos;
3. Sklypų nuosavybės dokumentai.

PV architektas Jonas Šarakauskas