

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

TURINYS

1. BENDRIEJI DUOMENYS	2
1.1. TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGOS	2
2. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS	3
2.1. PATVIRTINTI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI	3
2.1.1. JONAVOS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDRASIS PLANAS	3
2.1.2. SPECIALIEJI PLANAI	7
2.1.2.1. Jonavos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas (T00086223)	7
2.1.2.2. Atsinaujinančių energijos išteklių naudojimo plėtros Jonavos rajono savivaldybės teritorijoje specialusis planas (T00067028)	7
2.1.3. DETALIEJI PLANAI	8
2.1.4. ŽEMĖS VALDOS PROJEKTAI	9
2.2. SAUGOMOS TERITORIJOS	9
2.3. PLANUOJAMA TERITORIJA	11
2.3.1. ĮREGISTRUOTIEJI DUOMENYS	12
2.3.2. KITI PLANUOJAMOS TERITORIJOS DUOMENYS	12
2.3.2.1. ŽEMĖS SERVITUTAI	12
2.3.2.2. SAUGOTINI ŽELDINIAI	12
2.3.2.3. TERITORIJOJE ESANTYS STATINIAI	12
2.3.2.4. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA	12
2.4. SUSISIEKIMO SISTEMA	12
2.5. GRETIMOS TERITORIJOS, KRAŠTOVAIZDIS	12
6. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI	13
6.1. PLANUOJAMI ŽEMĖS SKLYPAI	13
6.2. STATYBOS REGLAMENTAI	13
6.3. TERITORIJOJE TAIKOMOS IR PATIKSLINAMOS SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS (SŽNS)	14
6.3.1. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS IR VEIKLOS RIBOJIMAI JŲ TERITORIJOSE	14
6.4. SERVITUTAI	15
6.5. NUMATOMA VEIKLA SKLYPUOSE, PASTATŲ PASKIRTYS	17
6.6. ASMENŲ GYVENAMOSIOS APLINKOS APSAUGA	17
6.7. RELJEFAS	17
6.8. GAMTINIS KARKASAS	18
6.9. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA	18
6.10. TRANSPORTAS	18
6.11. AUTOMOBILIŲ SAUGYKLOS	19
6.12. GAISRINĖS SAUGOS REIKALAVIMAI	19
7. MIŠKO ŽEMĖS PAVERTIMAS KITOMIS NAUDMENOMIS	21
7.1. BENDRIEJI DUOMENYS APIE MIŠKO ŽEMĖS PAVERTIMO KITOMIS NAUDMENOMIS PROCEDŪRĄ	21
7.2. MIŠKO ŽEMĖS PAVERTIMO KITOMIS NAUDMENOMIS SPRENDINIŲ APRAŠYMAS	21
8. IŠVADOS	22
9. DETALIOJO PLANO GRAFINĖ DALIS	22

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL.

Jonavos rajono
savivaldybės
administracijaFiziniai asmenys
I.D., L.D., M.D., L.D.Marius Torrau PV
atestato Nr. A10972025/15-TDP.AR
K-VT-46-25-825

1 iš 22

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas – Jonavos r. sav., Užusalių sen., Pašilių k. (žemės sklypo kad. Nr. 4608/0008:332) detalusis planas.

Planavimo pagrindas – Jonavos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-10-29 įsakymas Nr. 13B-1091 „Dėl Teritorijų planavimo proceso inicijavimo“, Jonavos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-06-02 įsakymas Nr. 13B-645 „Dėl Jonavos r. sav., Užusalių sen., Pašilių k. (žemės sklypo kad. Nr. 4608/0008:332) detaliojo plano rengimo, finansavimo ir planavimo tikslų“, Planavimo darbų programa, Teritorijų planavimo sąlygos, Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis (2025-06-16 Nr. 1T-127).

Detaliojo planavimo tikslai ir uždaviniai – žemės sklypo (kad. Nr. 4608/0008:332) Jonavos r. sav., Užusalių sen., Pašilių k., padalinimas į sklypus, pakeičiant žemės sklypų paskirtį iš žemės ūkio į kitą, nustatant žemės naudojimo būdą – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos bei susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, nustatyti žemės sklypų tvarkymo ir naudojimo reglamentus vadovaujantis Jonavos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, patvirtintais Jonavos rajono savivaldybės tarybos 2017 m. gruodžio 21 d. sprendimu Nr. 1TS-295; nurodyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, numatyti funkcinius ir kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus.

Detaliojo plano organizatorius – Jonavos rajono savivaldybės administracija.

Detaliojo plano iniciatorius – Fiziniai asmenys I.D., L.D., M.D., L.D.

Detaliojo plano rengėjas – UAB „Mtarch“, proj. vad. M. Torrau, atestato Nr. A 1097.

SPAV – strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neatliekamas.

Planavimo procedūros – detaliųjų planų rengimo ir viešinimo procedūros atliekamos bendraja tvarka. Konceptija nerengiama, urbanistinė idėja nerengiama, atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai parengti neorganizuojamas.

1.1. TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGOS

Valstybinė miškų tarnyba, REG37124181, 2025-06-18 (teritorijų planavimo sąlygos).

Uždaroji akcinė bendrovė „Jonavos vandenys“, REG37125172, 2025-06-18 (teritorijų planavimo sąlygos).

AB "Energijos skirstymo operatorius", REG37136733, 2025-06-18 (teritorijų planavimo sąlygos).

Lietuvos kariuomenė, REG37154858, 2025-06-19 (teritorijų planavimo sąlygos).

Jonavos rajono savivaldybės administracija, REG37155697, 2025-06-19 (teritorijų planavimo sąlygos).

Telia Lietuva, AB, REG37162766, 2025-06-19 (teritorijų planavimo sąlygos).

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos, REG37190784, 2025-06-20 (teritorijų planavimo sąlygos).

Aplinkos apsaugos agentūra, REG37325090, 2025-06-23 (teritorijų planavimo sąlygos).

Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos, REG37429263, 2025-06-26 (teritorijų planavimo sąlygos).

Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų agentūra, REG37645563, 2025-06-30 (teritorijų planavimo sąlygos).

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL

Jonavos rajono
savivaldybės
administracijaFiziniai asmenys
I.D., L.D., M.D., L.D.Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/15-TDP.AR

K-VT-46-25-825

2 iš 22

2. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:

-  Ž. SKLYPO KAD.NR. 4608/0008:332 RIBOS
(INICIATORIAUS VALDOMA TERITORIJA)
-  PLANUOJAMO KVARTALO RIBOS
- KVARTALĄ RIBOJANTYS KOMPONENTAI**
(LR TP ĮSTATYMO 25STR. 10P. NUOSTATOMIS)
-  ANTROPOGENINIAI KOMPONENTAI
(PASTATAIS UŽIMTA TERITORIJA)
-  KOMUNIKACIJŲ KORIDORIAI
(KELIAI)
-  GAMTINIAI KOMPONENTAI
(ŽELDYNAI, VANDENS TELKINIAI)

1 pav. Planuojamos teritorijos schema

2.1. PATVIRTINTI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI

2.1.1. JONAVOS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDRASIS PLANAS

Planuojama teritorija Jonavos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Jonavos rajono savivaldybės tarybos 2008-10-23 sprendimu Nr. 1TS-236, sprendiniuose patenka į plėtros teritorijas (žemės ūkio paskirties keitimas į kitą).

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL.

TR
TORRAU
STUDIO

Jonavos rajono
savivaldybės
administracija

Fiziniai asmenys
I.D., L.D., M.D., L.D.

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/15-TDP.AR
K-VT-46-25-825

3 iš 22



**JONAVOS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS
BENDRASIS PLANAS**

PATVIRTINTA
Jonavos rajono savivaldybės tarybos
2024 m. VASARIO mėn. 22 d.
prezidiumo Nr. 2024-230

ŽEMĖS NAUDOJIMO BRĖŽINYS M1:50 000

ESAMA-PLANUOJAMA	PLANUOJAMA	SUTARTINIAI ŽENKLAI
[Yellow box]	[Yellow box]	ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖ
[White box]	[White box]	SODININKŲ BENDRŲJŲ SODŲ ŽEMĖ
[White box]	[White box]	KITA ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖ
[Green box]	[Green box]	PLĖTROS TERITORIJOS (ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES KEITIMAS [KITA PASKIRTIS])
[Green box]	[Green box]	MIŠKŲ ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖ
[Teal box]	[Teal box]	KONSERVACINĖS PASKIRTIES ŽEMĖ
[Blue box]	[Blue box]	VANDENS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖ
[Yellow box]	[Yellow box]	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ
[Orange box]	[Orange box]	MAŽAUKŠČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ STATYBOS ŽEMĖ
[Orange box]	[Orange box]	DAUGIAUKŠČIŲ IR AIKŠTYBINIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ STATYBOS ŽEMĖ
[Red box]	[Red box]	VISUOMENINĖS PASKIRTIES TERITORIJOS
[Purple box]	[Purple box]	PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO OBJEKTŲ TERITORIJOS
[Red box]	[Red box]	KOMERCINĖS PASKIRTIES OBJEKTŲ TERITORIJOS
[Grey box]	[Grey box]	INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS TERITORIJOS
[Green box]	[Green box]	BENDRO NAUDOJIMO TERITORIJOS
[White box]	[White box]	NAUDINGŲJŲ IŠKASENŲ TERITORIJOS
[White box]	[White box]	REKREACINĖS TERITORIJOS
[Brown box]	[Brown box]	TERITORIJOS KRAŠTO APSAUGOS TIKSLAMS

2 pav. Jonavos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano ištrauka

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DUKUMENTO ŽYMUO

PSL.



Jonavos rajono
savivaldybės
administracija

Fiziniai asmenys
I.D., L.D., M.D., L.D.

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/15-TDP.AR
K-VT-46-25-825

4 iš 22

Planuojama teritorija Jonavos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo, patvirtinto Jonavos rajono savivaldybės tarybos 2017-12-21 sprendimu Nr. 1TS-295 (T00081379), sprendiniuose patenka į numatomas urbanizuoti daugiafunkcines teritorijas (prioritetinės plėtros teritorijos – II etapas).

Detaliojo plano sprendiniai neprieštaruoja bendrojo planavimo dokumento sprendiniams.



TERITORIJŲ FUNKCINĖS ZONOS	
	Miškų ir miškingų teritorijų zona
	Žemės ūkio teritorijų zona
	Specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorijų zona
	Vandenų zona
	Urbanizuotos daugiafunkcinės teritorijos ir kitos užstatytos teritorijos
	Numatomos urbanizuoti daugiafunkcinės teritorijos (prioritetinės plėtros teritorijos - I etapas)
	Numatomos urbanizuoti daugiafunkcinės teritorijos (prioritetinės plėtros teritorijos - II etapas)
	Specializuotų kompleksų zona (Teritorija skirta krašto apsaugos tikslams)
	Urbanizuotos specializuotos teritorijos, skirtos pramonei ir kt. kompleksams, nesusijusiems su gyvenamąja statyba bei socialine infrastruktūra (Pramonės ir sandėliavimo zona)
	Numatomos urbanizuoti specializuotos teritorijos, skirtos pramonei ir kt. kompleksams, nesusijusiems su gyvenamąja statyba bei socialine infrastruktūra (Pramonės ir sandėliavimo zona)

3 pav. Jonavos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo ištrauka

Pagal Jonavos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo Gamtinio karkaso sprendinius planuojama teritorija yra prie nacionalinės svarbos migracijos koridoriaus ribos (4 pav.).

Pastaba. BP aiškinamojo rašto 4.1.2. sklyrius: “Brėžinyje “Bendrujų sprendinių formavimas. Gamtinis karkasas” dėl smulkaus mastelio (M 1:50000) nurodytų gamtinio karkaso teritorijų ribos yra sąlyginės. Kiekvienu atveju, rengiant planavimo užduotis žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams ar vykdant jų derinimo ir tikrinimo procedūras, siekiant nustatyti pastarųjų dokumentų atitikimą bendrojo plano sprendiniams, negalima šias ribas laikyti tiksliais.”

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL.

TR
TORRAU
STUDIO

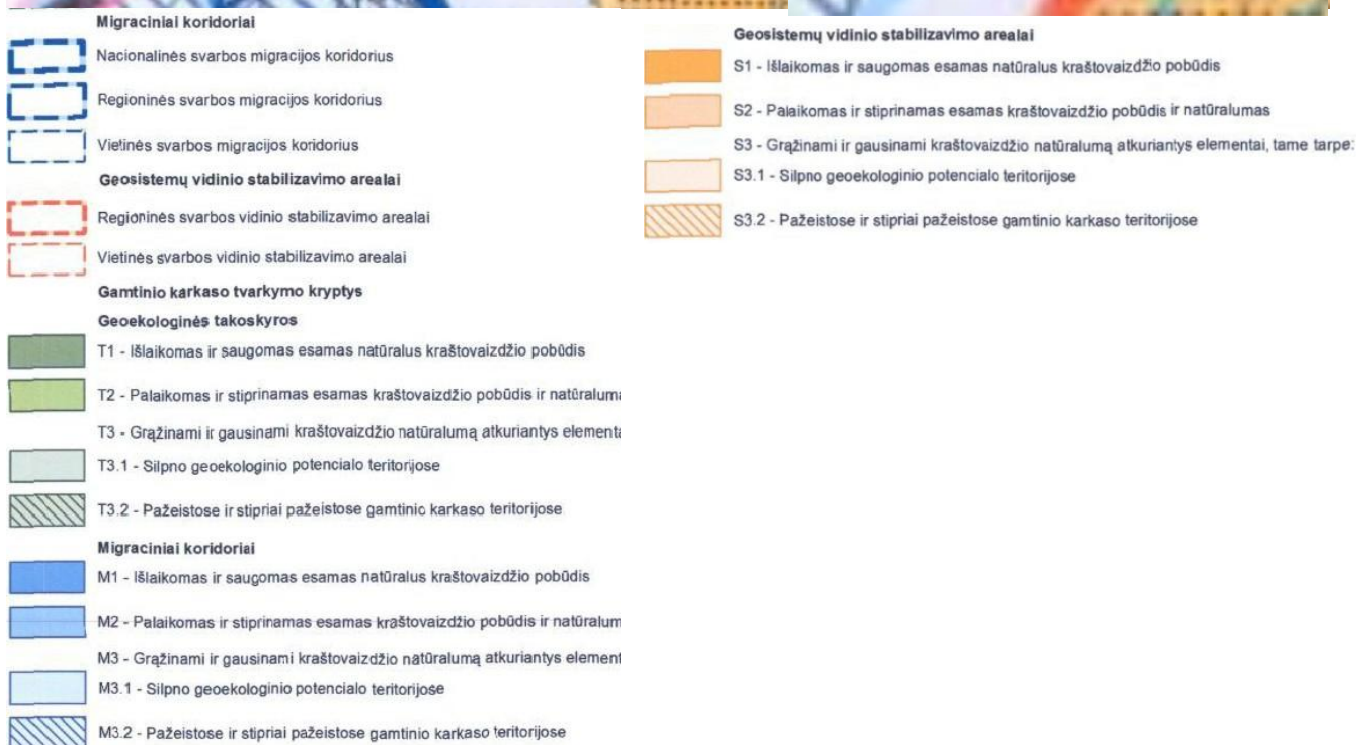
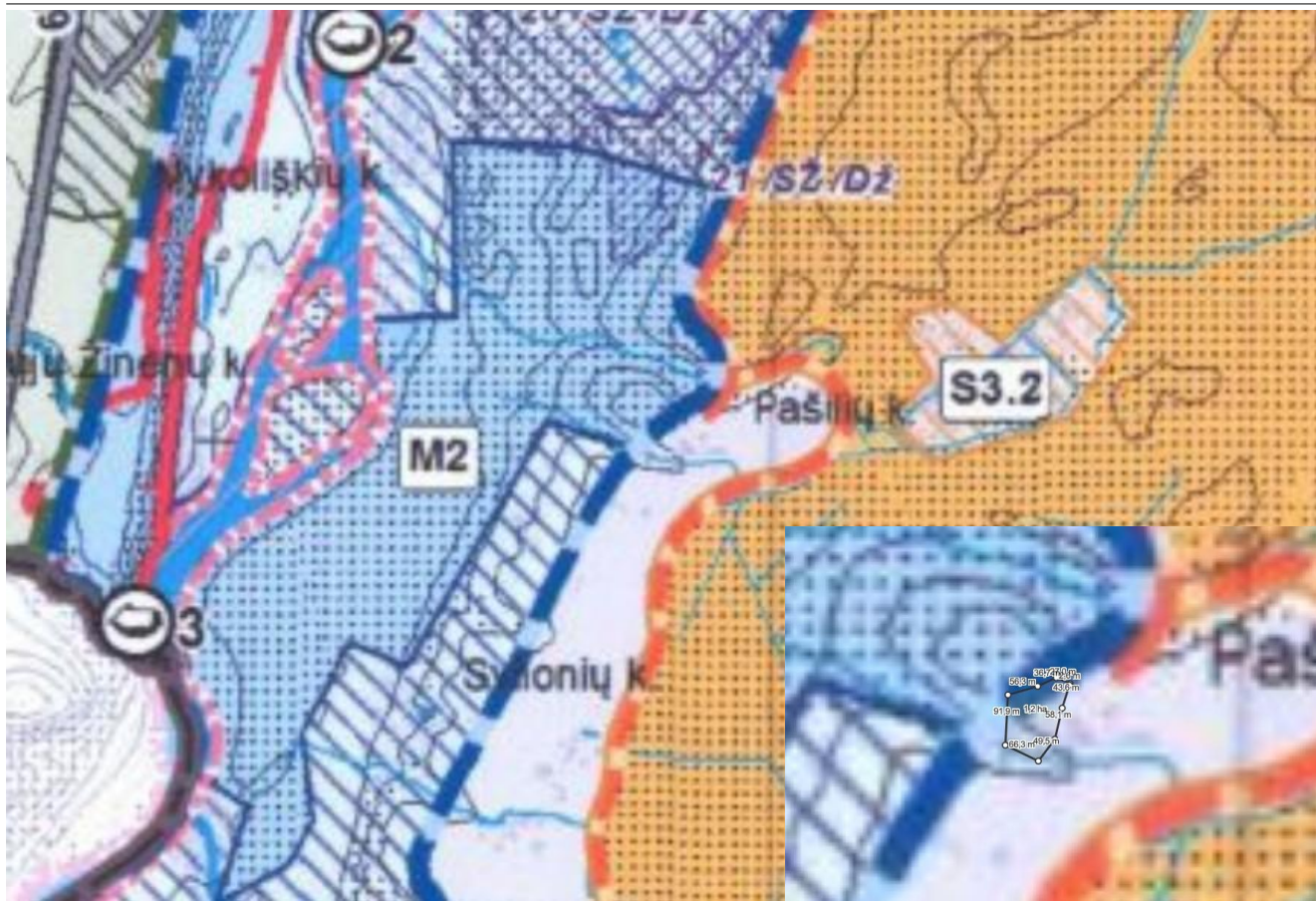
Jonavos rajono
savivaldybės
administracija

Fiziniai asmenys
I.D., L.D., M.D., L.D.

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/15-TDP.AR
K-VT-46-25-825

5 iš 22



4 pav. Jonavos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo ištrauka. Gamtinis karkasas.

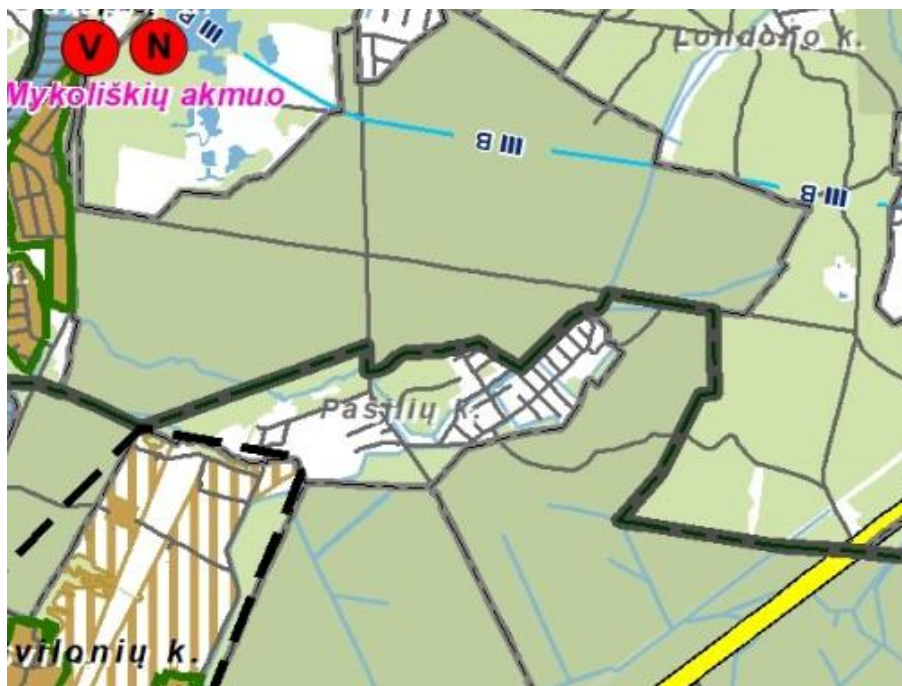
RENGĖJAS	ORGANIZATORIUS	INICIATORIUS	PROJEKTO VADOVAS	DUKUMENTO ŽYMUO	PSL.
	Jonavos rajono savivaldybės administracija	Fiziniai asmenys I.D., L.D., M.D., L.D.	Marius Torrau PV atestato Nr. A1097	2025/15-TDP.AR K-VT-46-25-825	6 iš 22
<p>UAB „MTARCH“, KODAS 135073297 V.PUTVINSKIOG.17-4,KAU NAS44243,TEL.NR.+37068714585</p>					

2.1.2. SPECIALIEJI PLANAI

2.1.2.1. Jonavos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas (T00086223)

Jonavos rajono savivaldybės tarybos 2021 m. balandžio mėn. 30 d. sprendimu Nr. 1TS – 75 „Dėl Jonavos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano tvirtinimo“ patvirtintas Jonavos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas (T00086223).

Pagal šio plano sprendinius planuojama teritorija nepatenka į viešojo geriamojo vandens tiekimo ir/ar nuotekų tvarkymo teritoriją.



4 pav. Jonavos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo ištrauka

2.1.2.2. Atsinaujinančių energijos išteklių naudojimo plėtros Jonavos rajono savivaldybės teritorijoje specialusis planas (T00067028)

Jonavos rajono savivaldybės tarybos 2013 m. spalio mėn. 31 d. sprendimu Nr. 1TS – 322 patvirtintas Atsinaujinančių energijos išteklių naudojimo plėtros Jonavos rajono savivaldybės teritorijoje specialusis planas (T00067028).

Pagal šio plano sprendinius planuojama teritorija patenka į BP plėtros teritorijas rajone.

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL

TR
TORRAU
STUDIO

Jonavos rajono
savivaldybės
administracija

Fiziniai asmenys
I.D., L.D., M.D., L.D.

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/15-TDP.AR
K-VT-46-25-825

7 iš 22



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI		PATVIRTINTA Jonavos rajono savivaldybės tarybos 2023 m. spalio mėn. 31 d. sprendimu Nr. JTJ-522	PATIKRINTA: 2023.09.12 Nr. TA-237 IŠVADA: <i>[Signature]</i>
	Savivaldybių ribos		Užstatytos teritorijos
	Esami/projektuojami AEI naudojamys objektai		BP plėtros teritorijos rajone
	Siūlomos AEI naudojančių jėgainių parkų virš 6 MW galingumo plėtros zonos		Esami miškai
	Siūlomos AEI plėtros (vėjo, saulės jėgainių iki 6 MW galingumo) teritorijos		BP Planuojama miškų plėtra
	Siūlomos pavienių AEI naudojančių jėgainių plėtros zonos		Kultūros paveldo vertybės
	Siūlomi AEI panaudojimo (biokuro, biodujų) plėtros taškai		Kultūros paveldo vertybių teritorijos
	Privatūs planuojami objektai (pateikti prašymai dėl AEI veiklos)		Kultūros paveldo vertybių apsaugos zonos
	AEI plėtros teritorija Jonavos mieste pagal BP		Vandens telkiniai, upės
	A) elektros linijos		Vandens telkinių ir upių apsaugos zonos
	A) elektros linijų AZ		Draustiniai
	Pramonės ir gyvulininkystės objektai		Natura2000-Paukščių apsaugai svarbios teritorijos
	Pramonės ir gyvulininkystės įmonių SAZ (Kauno VSC duomenys)		Natura2000-biologinei apsaugai svarbios teritorijos
			Geologiniai gamtos paveldo objektai
			Botaniniai gamtos paveldo objektai

5 pav. Atsinaujinančių energijos išteklių naudojimo plėtros Jonavos rajono savivaldybės teritorijoje specialiojo plano ištrauka

2.1.3. DETALIEJI PLANAI

Planuojamoje teritorijoje nėra nustatyta patvirtintų detaliųjų planų.

Šalia planuojamos teritorijos parengtas detalusis planas: Žemės sklypo (kad. Nr. 4608/0008:103) Pašilių k., Užusalių sen., Jonavos r., detalusis planas (T00011469).

RENGĖJAS



ORGANIZATORIUS

Jonavos rajono savivaldybės administracija

INICIATORIUS

Fiziniai asmenys I.D., L.D., M.D., L.D.

PROJEKTO VADOVAS

Marius Torrau PV atestato Nr. A1097

DOKUMENTO ŽYMUO

2025/15-TDP.AR
K-VT-46-25-825

PSL

8 iš 22



6 pav. TPDR žemėlapis ištrauka. Patvirtinti detalieji planai.

2.1.4. ŽEMĖS VALDOS PROJEKTAI

Nagrinėjamoje teritorijoje nėra patvirtintų žemės valdos projektų.



7 pav. ŽPDRIS žemėlapis ištrauka. Patvirtinti žemės valdos projektai.

2.2. SAUGOMOS TERITORIJOS

Planuojama ir nagrinėjama teritorija į saugomas teritorijas ar jų buferines zonas nepatenka.

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DUKUMENTO ŽYMUO

PSL

TR
TORRAU
STUDIO

Jonavos rajono
savivaldybės
administracija

Fiziniai asmenys
I.D., L.D., M.D., L.D.

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/15-TDP.AR
K-VT-46-25-825

9 iš 22

Planuojama ir nagrinėjama teritorija į gamtos paminklų, kultūros paveldo objektų teritorijas ir apsaugos zonas bei pozonius nepatenka.

Planuojama ir nagrinėjama teritorija į Natura 2000 buveinių apsaugai svarbias teritorijas (BAST) ir paukščių apsaugai svarbias teritorijas (PAST) nepatenka.

Planuojama ir nagrinėjama teritorija į gamtinio karkaso teritoriją nepatenka.

Artimiausia NKV teritorija:

- Mykoliškių dvaro sodyba (kodas 125) yra šiaurės vakarų kryptimi, apytikriai už 1290 m nuo nagrinėjamos teritorijos;

- Mažųjų Žinėnų piliakalnis (kodas 21499) yra pietvakarių kryptimi, apytikriai už 1870 m nuo nagrinėjamos teritorijos;

- Andruškonių piliakalnis (kodas 47836) yra pietvakarių kryptimi, apytikriai už 2020 m nuo nagrinėjamos teritorijos.



8 pav. KVR kadastrinė ištrauka

Artimiausios gamtinės saugomos teritorijos yra:

1) Buvėinių apsaugai svarbios teritorijos - Neries upė, identifikavimo kodas: 100000000119, kurio steigimo tikslai yra:

- 3260 Upių sraunumos su kurklių bendrijomis
- 6430 Eutrofiniai aukštieji žolynai
- 6510 Šienaujamos mezofitų pievos
- 7160 Nekalkingi šaltiniai ir šaltiniuotos pelkės
- 8210 Karbonatinių uolienu atodangos
- 8220 Silikatinių uolienu atodangos
- Baltijos lašiša
- Kartuolė
- Kirtiklis
- Paprastasis kūjagalvis

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL

TR
TORRAU
STUDIO

Jonavos rajono
savivaldybės
administracija

Fiziniai asmenys
I.D., L.D., M.D., L.D.

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/15-TDP.AR
K-VT-46-25-825

10 iš 22

- Pleištinė skėtė
- Salatis
- Ūdra
- Upinė nėgė

Yra vakarų kryptimi, apytikriai už 955 m nuo nagrinėjamos teritorijos;

2) Kulvos geomorfologinis draustinis, identifikavimo kodas: 021020000019, kurio steigimo tikslas - išsaugoti moreninio gūbrio bei Neries upės erozinio paslėnio reljefą. Yra vakarų kryptimi, apytikriai už 1692 m nuo nagrinėjamos teritorijos.

3) Buveinių apsaugai svarbios teritorijos - Kulvos ir Lapių apylinkės, identifikavimo kodas: 100000000531, kurio steigimo tikslai yra:

- 6210 Stepinės pievos
- 6270 Rūšių turtingi smilgynai
- 6450 Aliuvinės pievos
- 9010 Vakarų taiga
- 9050 Žolių turtingi eglynai
- 9080 Pelkėti lapuočių miškai
- 9160 Skroblynai
- 9180 Griovų ir šlaitų miškai
- 91E0 Aliuviniai miškai

Yra vakarų kryptimi, apytikriai už 1692 m nuo nagrinėjamos teritorijos.



9 pav. Saugomų teritorijų valstybės kadastro ištrauka

2.3. PLANUOJAMA TERITORIJA

Detaliojo plano rengimu planuojamas žemės sklypo (kad. Nr. 4608/0008:332) Jonavos r. sav., Užusalių sen., Pašilių k., numatomas padalinti į sklypus, pakeičiant žemės sklypų paskirtį iš žemės ūkio į kitą, nustatant žemės naudojimo būdą – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos bei susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, nustatyti žemės sklypų tvarkymo ir naudojimo reglamentus; nurodyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, numatyti funkcinius ir kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus.

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL.

TR
TORRAU
STUDIO

Jonavos rajono
savivaldybės
administracija

Fiziniai asmenys
I.D., L.D., M.D., L.D.

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/15-TDP.AR
K-VT-46-25-825

11 iš 22

2.3.1. ĮREGISTRUOTIEJI DUOMENYS

Žemės sklypo, Jonavos r. sav., Užusalių sen., Pašilių k., plotas 1.1692 ha, žemės sklypo naudojimo paskirtis – žemės ūkio, žemės sklypo naudojimo būdas – Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai, sklypo kadastrinis Nr. 4608/0008:332, unikalus Nr. 4400-2113-4004.

Žemės sklype nėra nustatytų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų.

2.3.2. KITI PLANUOJAMOS TERITORIJOS DUOMENYS

2.3.2.1. ŽEMĖS SERVITUTAI

Žemės sklype kad. Nr. 4608/0008:332 nėra nustatytų registruotų servitutų.

2.3.2.2. SAUGOTINI ŽELDINIAI

Teritorijoje nėra registruota saugotinių želdinių. Planuojamame žemės sklype yra įregistruoti 1462kv.m. miško naudmenų.

2.3.2.3. TERITORIJOJE ESANTYS STATINIAI

Registruotų pastatų žemės sklype nėra.

2.3.2.4. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Planuojamoje teritorijoje ir apylinkėje (Pašilių k.) komunalinė inžinerinė infrastruktūra nėra išvystyta. Prognozuojama, kad vandens tiekimo, buities ir paviršinių nuotekų tvarkymui vienintelė galima alternatyva bus vietinės infrastruktūros įrengimas.

2.4. SUSISIEKIMO SISTEMA

Į planuojamą teritoriją numatomas patekimas iš Paparčių gatvės.

2.5. GRETIMOS TERITORIJOS, KRAŠTOVAIZDIS

Planuojamas žemės sklypas ribojasi:

- šiaurėje su miškų ūkio paskirties žemės sklypu Jonavos r. sav., Užusalių sen., Pašilių k. (unikalus Nr. 4608-0008-0097) ir žemės ūkio paskirties žemės sklypais (unikalus Nr. 4400-2113-4110 ir 4400-1079-2466).

- vakaruose su žemės ūkio paskirties žemės sklypu Jonavos r. sav., Užusalių sen., Pašilių k. (unikalus Nr. 4400-0917-6970).

- pietuose su miškų paskirties žemės sklypu Jonavos r. sav., Užusalių sen., Svilonių k. (unikalus nr. 4400-3114-7514), laisva nesuformuota valstybinė žeme, kitos paskirties žemės sklypu, kurio naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, Jonavos r. sav., Užusalių sen., Pašilių k., Paparčių g. 3 (unikalus Nr. 4608-0008-0090), kitos paskirties žemės sklypais, kurių naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, Jonavos r. sav., Užusalių sen., Pašilių k., Paparčių g. 5 (unikalus Nr. 4400-2603-8253) ir Paparčių g. 7 (unikalus Nr. 4400-2603-8542).

- rytuose su žemės ūkio paskirties žemės sklypu Jonavos r. sav., Užusalių sen., Pašilių k. (unikalus Nr. 4608-0008-0113), kitos paskirties žemės sklypais, kurių naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos, Jonavos r. sav., Užusalių sen., Pašilių k., Paparčių g. 1 (unikalus Nr 4608-0008-0001) ir Paparčių g. 1A (unikalus Nr. 4608-0008-0093), bei Paparčių g.

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL

Jonavos rajono
savivaldybės
administracijaFiziniai asmenys
I.D., L.D., M.D., L.D.Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/15-TDP.AR

K-VT-46-25-825

12 iš 22

6. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI**6.1. PLANUOJAMI ŽEMĖS SKLYPAI**

Detalioju planu numatoma pakeisti įregistruoto sklypo kad. Nr. 4608/0008:332 žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, nustatant žemės naudojimo būdą - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, ir padalinti į 4 sklypus. Formuojamos T1 ir T2 reglamentinės teritorijos. T1 teritorija apima įregistruotą sklypą kad. Nr. 4608/0008:332, kuris dalinamas į baigtinius 4 sklypus. Taip pat formuojama reglamentinė T2 teritorija žemės sklypais nesuformuotoje laisvoje valstybinėje žemėje (patikėtinis NŽT), siekiant suformuoti susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritoriją, skirtą susisiekimo gerinimui nuo planuojamo sklypo kad. Nr. 4608/0008:332 iki įregistruoto inžinerinio kelio statinio unikal. Nr. 4400-5146-7535 Paparčių gatvės. Teritorijai T2 nustatomas tik žemės sklypų formavimo principas bei atitinkama funkcinė zona. Patvirtinus šį detalų planą, įgyvendinant jo sprendinius, valstybės ar savivaldos institucijų sprendimu, nustačius poreikį suformuoti inžinerinių ir susisiekimo komunikacijų koridorių, toks koridorius, vadovaujantis TDP nustatytais formavimo principais, būtų formuojamas žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų būdu.

Formuojami sklypai ir teritorija:

Teritorijos Nr.	Teritorijos plotas, m ²	Skil. Nr.	Sklypo plotas, m ²	Naudojimo tipas	Pagr. naud. pask.	Žemės naudojimo būdai
T1	~11692	1	~3156	GV –vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	Kita	G1 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija
		2	~2971	GV –vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	Kita	G1 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija
		3	~2642	GV –vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	Kita	G1 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija
		4	~2923	GV –vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	Kita	G1 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija
T2	~1737	-	-	TK - inžinerinės infrastruktūros koridorius	Kita	I2 - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorija

6.2. STATYBOS REGLAMENTAI

Žemės sklypų statybos reglamentai											
Teritorijos Nr.	Skil. Nr.	Leistinas pastatų aukštis, m		Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	Galimi žemės sklypų dydžiai		Priklausomųjų želdynų dalys, %	Aukštų skaičius	Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017)
		Nuo žemės pav., m	Altitudė, m				Mažiausi, m ²	Didžiausi, m ²			
T1	1	8,50	76,50	20	0,4	su (sodybinis)	2642	3156	50	1-2	1.1. vienbutiniai gyvenamieji pastatai; 1.2. dvibučiai gyvenamieji pastatai;

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL

Jonavos rajono
savivaldybės
administracijaFiziniai asmenys
I.D., L.D., M.D., L.D.Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/15-TDP.AR

K-VT-46-25-825

13 iš 22

	2	8,50	76,90	20	0,4	su (sodybi nis)			50	1-2	1.1. vienbučiai gyvenamieji pastatai; 1.2 dvibučiai gyvenamieji pastatai;
	3	8,50	76,40	20	0,4	su (sodybi nis)			50	1-2	1.1. vienbučiai gyvenamieji pastatai; 1.2 dvibučiai gyvenamieji pastatai;
	4	8,50	76,10	20	0,4	su (sodybi nis)			50	1-2	1.1. vienbučiai gyvenamieji pastatai; 1.2 dvibučiai gyvenamieji pastatai;
T2	-	-	-	-	-	-	1737	1737	-	-	1.1. keliai; 1.2. gatvės;

6.3. TERITORIJOJE TAIKOMOS IR PATIKSLINAMOS SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS (SŽNS)

Teri tor. Nr.	Skł. Nr.	Erdv. kodas	Aprıbojimo pavadinimas (pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą)	Plotas, ha	Statusas
T1	1	126	Miško žemė (VI skyrius, trečias skirsnis)	0,0504	nustatoma
		165	Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis)	0,3156	nustatoma
	2	126	Miško žemė (VI skyrius, trečias skirsnis)	0,0961	nustatoma
		165	Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis)	0,2971	nustatoma
	3	165	Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis)	0,2642	nustatoma
	4	165	Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis)	0,2923	nustatoma
T2	-	165	Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis)	0,1737	nustatoma

Pagal "Transporto kompetencijų agentūros" išduotas teritorijų planavimo sąlygas 2025-06-30 Nr. REG37645563 planuojama teritorija (žemės sklypas) patenka į Kauno aerodromo apsaugos zonas (zoną "E"). Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 172 metrų.

6.3.1. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS IR VEIKLOS RIBOJIMAI JŲ TERITORIJOSE

Detaliojo plano rengimo metu nustatomos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, 2019-06-06, Nr. XIII-2166):

PASTABOS: Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, turi būti registruojamos nekilnojamojo turto registre Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nustatyta tvarka.

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL


Jonavos rajono
savivaldybės
administracijaFiziniai asmenys
I.D., L.D., M.D., L.D.Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/15-TDP.AR

K-VT-46-25-825

14 iš 22

Aerodromo apsaugos zonos

1. Nesuderinus su viešąja įstaiga Transporto kompetencijų agentūra (toliau – Transporto kompetencijų agentūra) ir (ar) Lietuvos kariuomenės vadu Vyriausybės patvirtintame Aviacijai galinčių kliudyti statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos apraše nustatyta tvarka, toliau nurodytose aerodromo apsaugos zonose draudžiama:

- 1) apsaugos zonoje A ir B – statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, nepriklausomai nuo jų aukščio;
- 2) apsaugos zonoje C – statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio KTT slenksčio altitudės atžvilgiu yra 20 metrų ir didesnis;
- 3) apsaugos zonoje D – statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio KTT slenksčio altitudės atžvilgiu yra 45 metrai ir didesnis;
- 4) apsaugos zonoje E – statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio KTT slenksčio altitudės atžvilgiu yra 100 metrų ir didesnis;
- 5) apsaugos zonoje A, B ir C – sodinti želdinius, įveisti miškus, parkus, medelynus, pramoninius sodus;
- 6) apsaugos zonoje A, B, C, D ir E – tiesti elektros tinklus ir (ar) elektroninių ryšių infrastruktūros linijas (išskyrus požemines), statyti statinius ir įrengti įrenginius, kurie skleidžia radijo ir elektromagnetines bangas, spinduliuoja ar atspindi šviesą, keldami pavojų orlaivių skrydžių saugai, ir gali turėti neigiamą įtaką aviacijos ryšių, navigacijos ir stebėjimo sistemų veiklai, taip pat dėl kurių veiklos blogėja matomumas, statyti ar rekonstruoti fermas, sąvartynus ir kitus statinius, apie kuriuos telksis paukščiai ir laukiniai gyvūnai.

2. Transporto kompetencijų agentūra nepritaria projektui, želdyno kūrimo ir (ar) tvarkymo projektui (šiam įstatyme sąvoka „projektas“ savo turiniu apima sąvokas „teritorijų planavimo dokumentas“, „statinio projektas“, „įrenginio projektas“, „želdyno ir (ar) tvarkymo projektas“ ir vartojama atitinkamo dokumento, kuris turi būti pateiktas šiame įstatyme nurodytų institucijų pritarimui gauti, apibūdinimui) ar numatomai veiklai civilinių ir karinių, naudojamų civilinių orlaivių skrydžiams, aerodromų apsaugos zonose, jeigu šio straipsnio 1 dalyje nurodyti darbai trukdys skrydžių saugai, Lietuvos kariuomenės vadas nepritaria projektui ar numatomai veiklai karinio aerodromo apsaugos zonose, jeigu šie darbai kels grėsmę karinės aviacijos saugumui.

Miško žemė

Miško žemėje draudžiama:

- 1) statyti statinius ir (ar) įrenginius, tiesti inžinerinius tinklus, išskyrus inžinerinius tinklus, įskaitant laikomus kilnojamaisiais daiktais, dviračių ir pėsčiųjų takus siaurose – iki 10 metrų pločio, įskaitant inžinerinių tinklų apsaugos zonų plotį, – žemės juostose ir miško infrastruktūrai priskiriamus statinius ir (ar) įrenginius;
- 2) paversti miško žemę kitomis žemės naudmenomis, išskyrus Miškų įstatyme nustatytus atvejus;
- 3) privačią miško valdą arba privačiame ne miškų ūkio paskirties žemės sklype esančią miško žemę skaidyti į dalis, išskyrus Miškų įstatyme nustatytus atvejus.

6.4. SERVITUTAI

Žemės sklypuose nustatomi nauji servitutai:

Teritor Nr.	Skl. Nr.	Servitutu Nr.	Plotas, m ²	Statusas	Servitutų turinys	Tarnaujantieji daiktai (serv. Kodas)	Viešpataujantieji daiktai (serv. Kodas) arba servituto gavėjai
T1	1	s3	187	planuojamas	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)	(215)	Sklypai Nr. 2, 3, 4
		s3	187	planuojamas	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti,	(222)	Sklypai Nr. 2, 3, 4,

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL


Jonavos rajono
savivaldybės
administracijaFiziniai asmenys
I.D., L.D., M.D., L.D.Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/15-TDP.AR

K-VT-46-25-825

15 iš 22

Teritor Nr.	Skl. Nr.	Servitutu Nr.	Plotas, m ²	Statusas	Servitutų turinys	Tarnaujantieji daiktai (serv. Kodas)	Viešpataujantieji daiktai (serv. Kodas) arba servituto gavėjai	
	2				naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)		inžinerinių komunikacijų valdytojai	
		s1	328	planuojamas	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)	(215)	Sklypai Nr. 1, 3, 4	
		s1	328	planuojamas	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)	(222)	Sklypai Nr. 1, 3, 4, inžinerinių komunikacijų valdytojai	
		s2	36	planuojamas	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)	(215)	Sklypai Nr. 1, 3, 4	
		s2	36	planuojamas	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)	(222)	Sklypai Nr. 1, 3, 4, inžinerinių komunikacijų valdytojai	
		3	s4	37	planuojamas	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)	(215)	Sklypai Nr. 1, 2, 4
			s4	37	planuojamas	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)	(222)	Sklypai Nr. 1, 2, 4, inžinerinių komunikacijų valdytojai
		4	s5	36	planuojamas	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)	(215)	Sklypai Nr. 1, 2, 3
	s5		36	planuojamas	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)	(222)	Sklypai Nr. 1, 2, 3, inžinerinių komunikacijų valdytojai	
	s6		187	planuojamas	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)	(222)	Sklypai Nr. 1, 2, 3, inžinerinių komunikacijų valdytojai	
	T2	-	s7	1737	planuojamas	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)	(215)	Visuomenės poreikiams
			s7	1737	planuojamas	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)	(222)	Visuomenės poreikiams

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL.

Jonavos rajono
savivaldybės
administracijaFiziniai asmenys
I.D., L.D., M.D., L.D.Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/15-TDP.AR

K-VT-46-25-825

16 iš 22

6.5. NUMATOMA VEIKLA SKLYPUOSE, PASTATŲ PASKIRTYS

Sklypuose Nr. 1 - Nr. 4 – vienbučių ar dvibučių gyvenamųjų pastatų bei jų priklausinių statyba, teritorija T2 – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorija.

6.6. ASMENŲ GYVENAMOSIOS APLINKOS APSAUGA

Saugi asmenų gyvenamoji aplinka užtikrinama šiomis priemonėmis (LR visuomenės sveikatos priežiūros įstatymo 21 str.):

a) jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės, triukšmo, vibracijos, kitų kenksmingų fizikinių veiksnių ribojimas - suplanuotoje teritorijoje jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės šaltiniai, kenksmingi fizikiniai veiksniai, (t. t. gamybinė veikla) - nenumatomi;

b) pakankamas tinkamo geriamojo vandens kiekis - geriamojo vandens tiekimo tinklai numatomi įrengiant vietinį vandens gręžinį.

c) sveikatai kenksmingų atliekų likvidavimas - kenksmingų atliekų susidarymas nenumatomas, buitinės atliekos išvežtinamos pagal sutartį su atliekas utilizuojančia įmone.

d) teritorijos apželdinimas alergijos nesukeliantis ir toksinio poveikio sveikatai neturintis augalija - suplanuotoje gyvenamojoje teritorijoje draudžiama sodinti nuodinguosius augalus;

e) tinkamų higienos sąlygų ir režimo gyvenamojoje teritorijoje bei pastatuose sudarymas - priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus.

f) natūralus ir dirbtinis patalpų ir teritorijų apšvietimas - priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus;

g) patalpų tinkamas mikroklimatas ir grynas oras - priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus.

6.7. RELJEFAS

Planuojamuose žemės sklypuose Nr. 3, Nr. 4 bendras išilginis sklypo reljefo nuolydis siekia 10,7 % - 11,2 % su momentiniu nuolydžiu vietomis iki 19,8 % - 22,44 %. Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai gyvenamieji pastatai", didžiausias leidžiamas sklypo reljefo nuolydis - ne didesnis kaip **12 %**. Jei nuolydis viršija šį dydį, jis sumažinamas formuojant sklypo reljefą (paaukštinant, pažeminant, išlyginant reljefo paviršių, įrengiant terasas, atramines sienes ir pan.).



10 pav. Maps.lt žemėlapio ištrauka su esamu išilginiu teritorijos nuolydžiu

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL.

TR
TORRAU
STUDIO

Jonavos rajono
savivaldybės
administracija

Fiziniai asmenys
I.D., L.D., M.D., L.D.

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/15-TDP.AR
K-VT-46-25-825

17 iš 22

6.8. GAMTINIS KARKASAS

Pagal išduotas Aplinkos apsaugos agentūros teritorijų planavimo sąlygas 2025-06-23 Nr. REG37325090, planuojamai teritorijai taikyti Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ reikalavimus. *„Keičiant žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitą (formuojant gyvenamąsias, pramonės ir sandėliavimo, komercinės paskirties objektų, rekreacines teritorijas), įvertinant Nuostatų 19.2, 21, 22 punktų reikalavimus, formuojamos besijungiančios, 50 procentų planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros, kurias gali sudaryti priklausomieji želdynai, vandens telkiniai ir jų dalys, miškų ūkio paskirties žemės sklypai (žemės ūkio paskirties sklype buvusios miško naudmenos), kitos paskirties žemės sklypuose esantys atskirieji (rekreaciniai, apsauginiai, ekologiniai) želdynai.“*

6.9. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Planuojamoje teritorijoje inžinerinė infrastruktūra neišvystyta. Galima komunalinės inžinerinės infrastruktūros įrengimo alternatyva yra vietinės infrastruktūros įrengimas.

Elektros tinklus numatoma galimybė prisijungti nuo Pašilių kaime arčiausiai esančios transformatorinės. Elektros tiekimas sprendžiamas statinių statybos etape, nustačius planuojamų statyti pastatų elektros tiekimo poreikius, vykdomas pagal atskirai išduodamas AB "ESO" technines prisijungimo sąlygas.

Pagal Telia Lietuva, AB planavimo sąlygas 2025-06-19 Nr. REG37162766 nurodoma dėl naujų komunikacijų numatyti prisijungimą nuo artimiausio Telia ryšio šulinio Išoruose. Kadangi artimiausi ryšių tinklai nuo planuojamos teritorijos nutolę per 2,5-3 km, todėl alternatyviai telekomunikaciniai ryšiai numatomuose statyti statiniuose gali būti aprūpinami mobiliojo ryšio 4G, 5G stotelių pagalba.

Vandentiekio tinklai planuojami įrengiant vietinį vandens gręžinį.

Buitinių nuotekų tvarkymas numatomas įrengiant vietinius buitinių nuotekų valymo įrenginius. Išvalytą buitinių nuotekų vandenį kartu su paviršinėmis (lietaus) nuotekomis numatoma išleisti į upelį.

Planuojamos teritorijos numatomų statyti pastatų šilumos ir karšto vandens poreikių tenkinimo prioritetą nustatomas atsinaujinančios energijos šilumos ir karšto vandens gamybos įrenginiams (įvairių tipų šilumos siurbliai, geoterminė energija).

Oro, vandens ir dirvožemio tarša – planuojamoje teritorijoje nenustatyta ir nauja tarša nenumatoma.

Įrengus naujus inžinerinius tinklus, Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nustatyta tvarka, turi būti įregistruotos naujai paklotų inžinerinių tinklų apsaugos zonos.

Sprendiniuose pateikiami siūlomi inžinerinių tinklų sprendiniai yra principiniai. Tikslus inžinerinių komunikacijų įrengimas turi būti sprendžiamas statybos projekto stadijoje, pagal atsakingų institucijų išduodamas technines prisijungimo sąlygas.

Vykdamas veiklą teritorijose, kuriose yra taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovautis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (LRS 2019-06-06, Nr. XIII-2166).

6.10. TRANSPORTAS

Įvažiavimai/išvažiavimai į planuojamą teritoriją numatomi iš Paparčių gatvės, privažiavimai prie planuojamų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų paskirties sklypų - per planuojamą reglamentinę teritoriją T2, kuriai numatomas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorija. Patekimas į suplanuotus sklypus Nr. 1, 2, 3, 4 numatomas per planuojamus kelio servitutus: s1, s2, s3, s4, s5, su numatoma 12 m x 12 m apsisukimo aikštele.

Įrengiant dangas vidaus (pravažiavimo) keliuose privalu, kad gretimose teritorijose nebūtų viršijami triukšmo ribiniai dydžiai (pagal HN 33:2011 reikalavimus), vibracijos ribiniai dydžiai (pagal HN 50:2016 reikalavimus), oro taršos lygiai (pagal HN 35:2007 reikalavimus). Projektuojant vidaus kelio (gatvės) elementus numatyti reikiamas

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



TORRAU
STUDIO

Jonavos rajono
savivaldybės
administracija

Fiziniai asmenys
I.D., L.D., M.D., L.D.

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/15-TDP.AR

K-VT-46-25-825

18 iš 22

priemonės taršos mažinimui (transporto greičio ribojimas, transporto srautų reguliavimas, važiuojamosios dalies dangos parinkimas).

6.11. AUTOMOBILIŲ SAUGYKLOS

Automobilių parkavimo poreikiai planuojamuose sklypuose nustatomi vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 107 punktu. Vienbučių ir dvibučių pastatų paskirties grupei privaloma 1 automobilių stovėjimo vieta, bet ne daugiau kaip 4 būstui. Planuojamiems sklypams automobilių stovėjimo vietas numatoma įrengti arba garaže, arba sklype ant kietos dangos.

6.12. GAISRINĖS SAUGOS REIKALAVIMAI

Gaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Artimiausia ugniagesių gelbėjimo komanda yra adresu Kauno g. 49, Jonava, esanti ~13,7 km atstumu nuo planuojamos teritorijos. Gaisrų gesinimui vanduo numatomas imti iš netoliese esančio upelio, kertančio Paparčių gatvę. Rengiant statinių statybos projektą, rengiant lauko vandentiekio dalį, sprendiniai turi būti tikslinami.



11 pav. regia.lt žemėlapiu ištrauka. Atstumas nuo planuojamos teritorijos iki artimiausio vandens telkinio.

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

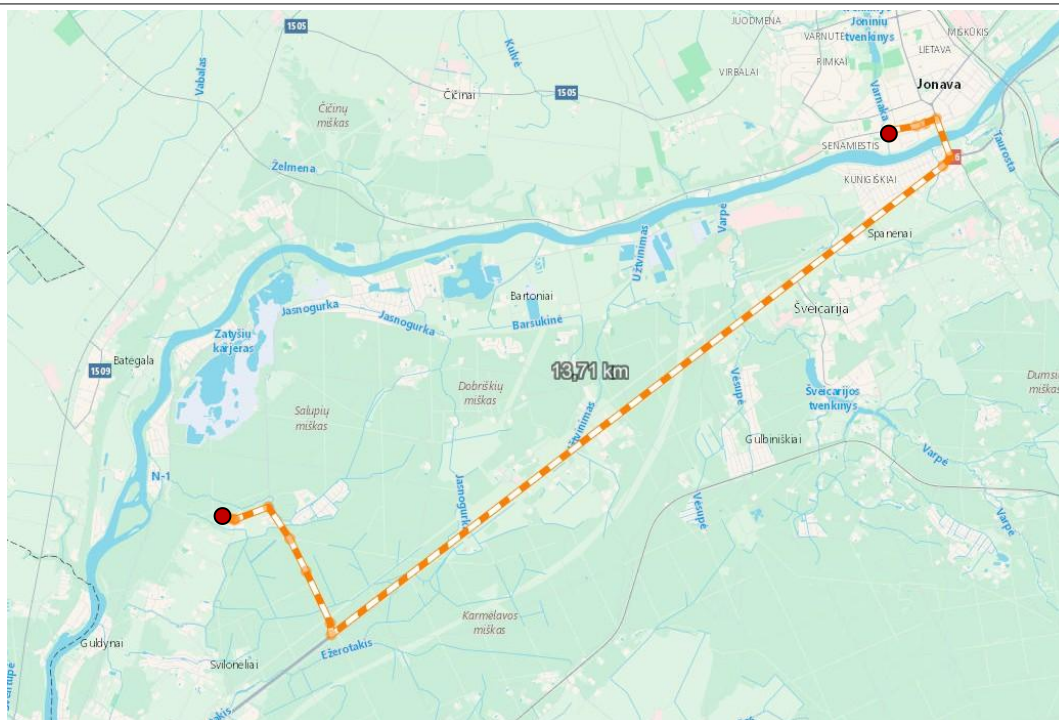
PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL.

TR
TORRAU
STUDIOJonavos rajono
savivaldybės
administracijaFiziniai asmenys
I.D., L.D., M.D., L.D.Marius Torrau PV
atestato Nr. A10972025/15-TDP.AR
K-VT-46-25-825

19 iš 22



12 pav. regia.lt žemėlapio ištrauka. Atstumas nuo planuojamos teritorijos iki Jonavos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų. Mažiausi priešgaisriniai atstumai nuo statinio ir kitos paskirties pastatų, priklausomai nuo ugniai atsparumo laipsnio:

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

Minimalus atstumas tarp esamų bei numatomų statyti statinių ir statinių, esančių gretimuose sklypuose, bent 6,0 m, priimant I atsparumo ugniai laipsnį (konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos bus įgyvendinami rengiant statinių techninį projektą) (AM ir PAGD prie VRM patv. Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, 2013-12-31, Nr. D1-995/1-312).

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišliptų į už jos esantį gretimą pastatą. Reikalavimai priešgaisrinėms sienoms (ekranams) nustatyti Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (2010 m. gruodžio 7 d. Nr. 1-338).

Detaliajame plane numatomas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimas per Paparčių gatvę. Numatyta 12x12 m. gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams skirta apsisukimo aikštelė planuojamuose sklypuose.

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL.

Jonavos rajono
savivaldybės
administracijaFiziniai asmenys
I.D., L.D., M.D., L.D.Marius Torrau PV
atestato Nr. A10972025/15-TDP.AR
K-VT-46-25-825

20 iš 22

7. MIŠKO ŽEMĖS PAVERTIMAS KITOMIS NAUDMENOMIS

7.1. BENDRIEJI DUOMENYS APIE MIŠKO ŽEMĖS PAVERTIMO KITOMIS NAUDMENOMIS PROCEDŪRĄ

Planuojama teritorija Jonavos miesto teritorijos bendrojo plano keitimo, patvirtinto Jonavos rajono savivaldybės tarybos 2017-12-21 sprendimu Nr. 1TS-295 (T00081379), sprendiniuose patenka į numatomas urbanizuoti daugiafunkcines teritorijas (prioritetinės plėtros teritorijos – II etapas). Urbanizuotų ir numatomų urbanizuoti teritorijų zonoje prioritetas skiriamas kitos paskirties žemei, kurioje yra galimi visi pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties būdų ir pobūdžių specifikacijoje nustatyti naudojimo būdai ir pobūdžiai.

Dalis planuojamos teritorijos, vadovaujantis Valstybinės miškų tarnybos Miškų kadastro duomenimis, patenka į kadastrinius miškų plotus. Šios teritorijos yra išsidėsčiusios planuojamos teritorijos šiauriniame ir rytiniame pakraščiuose. Į planuojamus sklypus Nr. 1, 2 patenkančiai miško žemei detaliojo plano sprendiniais nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Planuojama reglamentinė T2 teritorija žemės sklypais nesuformuotoje laisvoje valstybinėje žemėje (patikėtinis NŽT), siekiant suformuoti susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritoriją, skirtą susisiekimo bei inžinerinės infrastruktūros gerinimui nuo planuojamo sklypo kad. Nr. 4608/0008:332 iki įregistruoto inžinerinio kelio statinio unikal. Nr. 4400-5146-7535 Paparčių gatvės. Dalis reglamentinės T2 teritorijos taip pat patenka į kadastrinius miškų plotus. Rengiant teritorijų planavimo dokumentą, turi būti atlikta miško žemės pavertimo kitomis naudmenomis procedūra, sudarant teisinės prielaidas esamų susisiekimo bei inžinerinių komunikacijų plėtojimui ir gerinimui. Šioje teritorijoje miško žemė priskiriama IV A grupės normalaus kirtimo amžiaus ūkiniams miškams.

Vadovaujantis LR Miškų įstatymo 11 str. nuostatomis, miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis yra galimas (šiuo atveju) inžinerinės infrastruktūros teritorijoms, apimančioms komunikacinius koridorius, inžinerinius tinklus, susisiekimo komunikacijas ir aptarnavimo objektus, formuoti. Atsižvelgiant į 11 str. 4 dalį, šios nuostatos galioja, nes tai yra numatyta ir Jonavos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo (TPDR. Nr. T00081379), sprendiniais, kuriuose, skyriuje „2.1. Pagrindiniai tekstiniai reglamentai“ XXIII. punkte nurodoma: *„Įgyvendinant BP keitimo sprendinius - formuojant pilnavertę rajono urbanistinę sistemą, rengiant kito lygmens ar rūšies TPD, urbanizuotose ir numatomose urbanizuoti teritorijose, esant aiškiai deklaruotiems visuomenės interesams, įvertinus galimą poveikį gamtinės aplinkos kokybei, kraštovaizdžio struktūrai ir ekologiškai pusiausvyrai, jeigu tai neprieštarauja galiojančių teisės aktų nuostatomis (LR Miškų įstatymo 11 straipsnio nuostatomis) bei pritarus savivaldybės tarybai, miško žemė gali būti paverčiama kitomis naudmenomis, t.y. keičiama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis į kitos paskirties žemę (inžinerinės infrastruktūros teritorijas, visuomeninės paskirties, bendrojo naudojimo ir atskirųjų želdynų teritorijoms formuoti ir t.t.) poilsio pastatų statybai, komunikaciniams koridoriams (inžineriniams tinklams ir susisiekimo sistemai). Tai gali būti atliekama neinicijuojant BP keitimo procedūras.“*

Pagal aukščiau išvardintus požymius nustatyta, kad rengiamas detalusis planas ir miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros koridoriams atitinka Jonavos rajono teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius ir, atitinkamai, atitinka LR Miškų įstatymo 11 str. nustatytus atvejus miško žemės pavertimui kitomis naudmenomis.

7.2. MIŠKO ŽEMĖS PAVERTIMO KITOMIS NAUDMENOMIS SPRENDINIŲ APRAŠYMAS

T2 reglamentinėje teritorijoje miško žemės naudmenos pavertimo kitomis naudmenomis numatomas plotas - 484 m² (atvaizduojama grafiškai pagrindinių reglamentų brėžinyje B.01).

PASTABA: atliekant kadastro matavimus, miško naudmenų plotai turi būti tikslinami.

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL

Jonavos rajono
savivaldybės
administracijaFiziniai asmenys
I.D., L.D., M.D., L.D.Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/15-TDP.AR

K-VT-46-25-825

21 iš 22

8. IŠVADOS

Galimos teritorijos vystymo prognozės. Numatytas detaliojo planavimo tikslas ir numatoma veikla sklype neigiamos įtakos gretimam užstatymui neturės.

Neigiamos teritorijos vystymo prognozės nenumatomos. Gretimas užstatymas neigiamos įtakos numatomam planuojamos teritorijos naudojimui neturi.

9. DETALIOJO PLANO GRAFINĖ DALIS

- Pagrindinis reglamentų brėžinys B-01 M 1:500;
- Inžinerinių tinklų schema B-02 M 1:500;

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL.

TR
TORRAU
STUDIO

Jonavos rajono
savivaldybės
administracija

Fiziniai asmenys
I.D., L.D., M.D., L.D.

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/15-TDP.AR
K-VT-46-25-825

22 iš 22