

## 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 .....                                                                                                                       | 17 |
| 6.5. NUMATOMA VEIKLA SKLYPUOSE, PASTATŲ PASKIRTYS .....                                                                                     | 18 |
| 6.6. ASMENŲ GYVENAMOSIOS APLINKOS APSAUGA .....                                                                                             | 18 |
| 6.7. RELJEFAS .....                                                                                                                         | 19 |
| 6.8. GAMTINIS KARKASAS .....                                                                                                                | 19 |
| 6.9. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA .....                                                                                                        | 20 |
| 6.10. TRANSPORTAS .....                                                                                                                     | 20 |
| 6.11. AUTOMOBILIŲ SAUGYKLOS .....                                                                                                           | 21 |
| 6.12. GAISRINĖS SAUGOS REIKALAVIMAI .....                                                                                                   | 21 |
| 7. MIŠKO ŽEMĖS PAVERTIMAS KITOMIS NAUDMENOMIS .....                                                                                         | 23 |
| 7.1. BENDRIEJI DUOMENYS APIE MIŠKO ŽEMĖS PAVERTIMO KITOMIS NAUDMENOMIS PROCEDŪRĄ .....                                                      | 23 |
| 7.2. MIŠKO ŽEMĖS PAVERTIMO KITOMIS NAUDMENOMIS SPRENDINIŲ APRAŠYMAS .....                                                                   | 23 |
| 8. IŠVADOS .....                                                                                                                            | 24 |
| 9. DETALIOJO PLANO GRAFINĖ DALIS .....                                                                                                      | 24 |

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 24

## 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 bendrąja 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. A10972025/15-TDP.AR  
K-VT-46-25-825

2 iš 24

## 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 25 STR. 10 P. 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     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------|---------|
| <br>UAB „MTARCH“, KODAS 135073297 V. PUTVINSKIO G. 17-4, K.<br>AUNAS 44243, TEL. NR. +370 687 14585 | Jonavos rajono<br>savivaldybės<br>administracija | Fiziniai asmenys<br>I.D., L.D., M.D., L.D. | Marius Torrau PV<br>atestato Nr. A1097 | 2025/15-TDP.AR<br>K-VT-46-25-825 | 3 iš 24 |



PATVIRTINIA  
Išrašas rašoma šaltinio šaltinio surašas  
2008 m. VILNIO mės. 13a  
pavadinimas Nr. 105-230

| SUTARTINIAI ŽENKLAI                                                                 |                                                                                     |                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖ                                                          |                                                                                     |                                                                      |
| ESAMA-<br>PLANUOJAMA                                                                | PLANUOJAMA                                                                          |                                                                      |
|  |                                                                                     | SODININKŲ BENDRŲJŲ SODŲ ŽEMĖ                                         |
|  |                                                                                     | KITA ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖ                                      |
|                                                                                     |  | PLĖTROS TERITORIJOS (ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES KEITIMAS Į KITĄ PASKIRTĮ) |
|  |  | MIŠKŲ ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖ                                           |
|  |  | KONSERVACINĖS PASKIRTIES ŽEMĖ                                        |
|  |                                                                                     | VANDENS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖ                                         |
|                                                                                     |                                                                                     | KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ                                                |
|  |                                                                                     | MAŽAAUKŠČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ STATYBOS ŽEMĖ                            |
|  |                                                                                     | DAUGIAAUKŠČIŲ IR AUKŠTŲBILIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ STATYBOS ŽEMĖ           |
|  |  | VISUOMENINĖS PASKIRTIES TERITORIJOS                                  |
|  |  | PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO OBJEKTŲ TERITORIJOS                         |
|  |                                                                                     | KOMERCINĖS PASKIRTIES OBJEKTŲ TERITORIJOS                            |
|  |                                                                                     | INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS TERITORIJOS                              |
|  |  | BENDRO NAUDOJIMO TERITORIJOS                                         |
|  |                                                                                     | NAUDINGŲJŲ IŠKASENŲ TERITORIJOS                                      |
|  |                                                                                     | REKREACINĖS TERITORIJOS                                              |
|  |                                                                                     | TERITORIJOS KRAŠTO APSAUGOS TIKSLAMS                                 |

RENGĒJAS

## ORGANIZATORIUS

## INICIATORIUS

## PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO 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 iž 24

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 daigafunkcines teritorijas (prioritetinės plėtos teritorijos – II etapas).

Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja 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 daigafunkcines teritorijos ir kitos užstatytos teritorijos                                                                                                                 |
|                            | Numatomos urbanizuoti daigafunkcines teritorijos (prioritetinės plėtos teritorijos - I etapas)                                                                                          |
|                            | Numatomos urbanizuoti daigafunkcines teritorijos (prioritetinės plėtos 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. skyrius: “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

**TORRAU**  
STUDIO

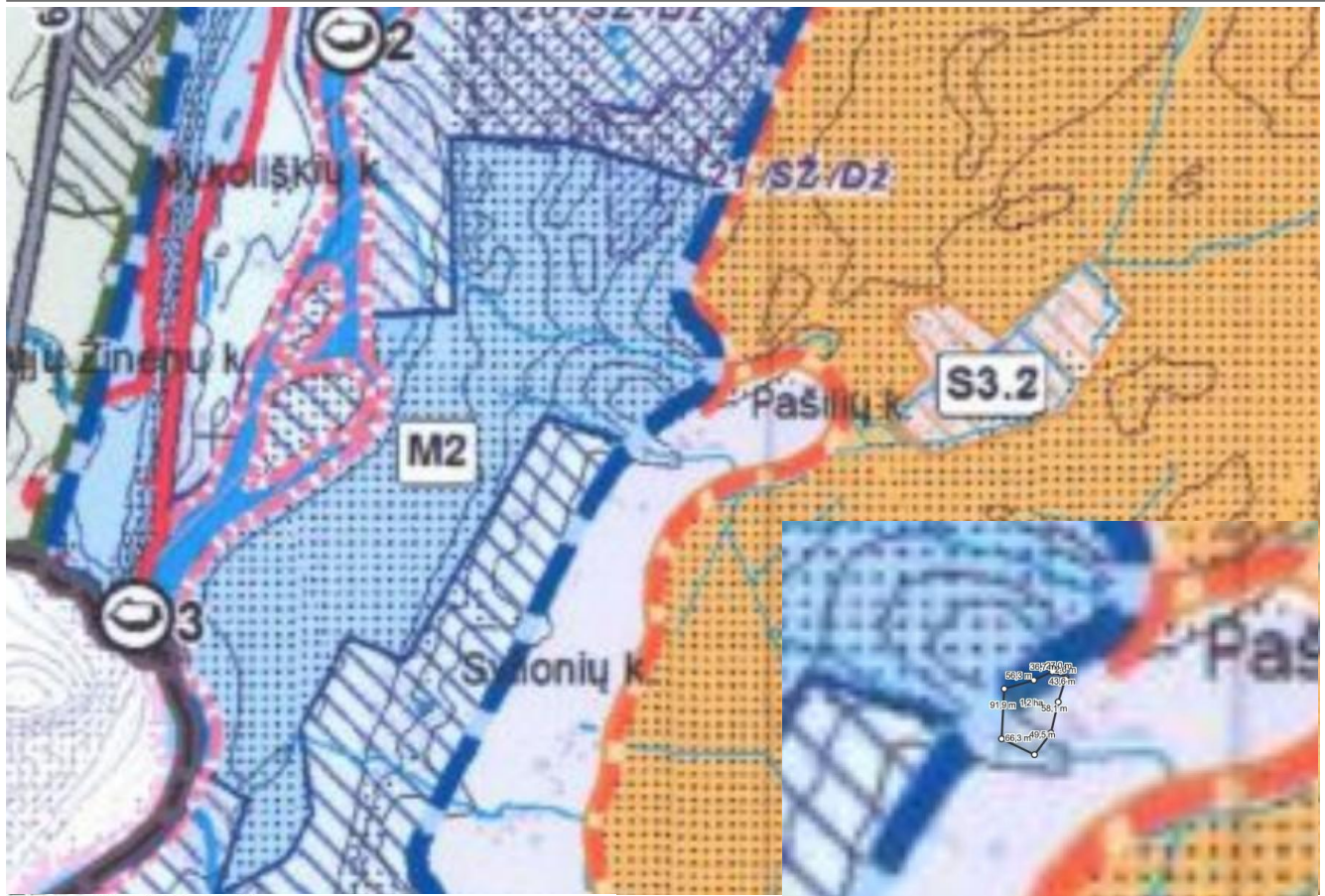
Jonavos rajono  
savivaldybės  
administracija

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 24



|                                                                             |                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Migraciniai koridoriai</b>                                               | <b>Geosistemų vidinio stabilizavimo arealai</b>                                          |
| Nacionalinės svarbos migracijos koridoriai                                  | S1 - Išlaikomas ir saugomas esamas natūralus kraštovaizdžio pobūdis                      |
| Regioninės svarbos migracijos koridoriai                                    | S2 - Palaikomas ir stiprinamas esamas kraštovaizdžio pobūdis ir natūralumas              |
| Vietinės svarbos migracijos koridoriai                                      | S3 - Gražinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai, tame tarpe: |
| <b>Geosistemų vidinio stabilizavimo arealai</b>                             | S3.1 - Silpno geoeologinio potencialo teritorijose                                       |
| Regioninės svarbos vidinio stabilizavimo arealai                            | S3.2 - Pažeistose ir stipriai pažeistose gamtinio karkaso teritorijose                   |
| Vietinės svarbos vidinio stabilizavimo arealai                              |                                                                                          |
| <b>Gamtinio karkaso tvarkymo kryptys</b>                                    |                                                                                          |
| <b>Geoeologinės takoskyros</b>                                              |                                                                                          |
| T1 - Išlaikomas ir saugomas esamas natūralus kraštovaizdžio pobūdis         |                                                                                          |
| T2 - Palaikomas ir stiprinamas esamas kraštovaizdžio pobūdis ir natūralumas |                                                                                          |
| T3 - Gražinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai |                                                                                          |
| T3.1 - Silpno geoeologinio potencialo teritorijose                          |                                                                                          |
| T3.2 - Pažeistose ir stipriai pažeistose gamtinio karkaso teritorijose      |                                                                                          |
| <b>Migraciniai koridoriai</b>                                               |                                                                                          |
| M1 - Išlaikomas ir saugomas esamas natūralus kraštovaizdžio pobūdis         |                                                                                          |
| M2 - Palaikomas ir stiprinamas esamas kraštovaizdžio pobūdis ir natūralumas |                                                                                          |
| M3 - Gražinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai |                                                                                          |
| M3.1 - Silpno geoeologinio potencialo teritorijose                          |                                                                                          |
| M3.2 - Pažeistose ir stipriai pažeistose gamtinio karkaso teritorijose      |                                                                                          |

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

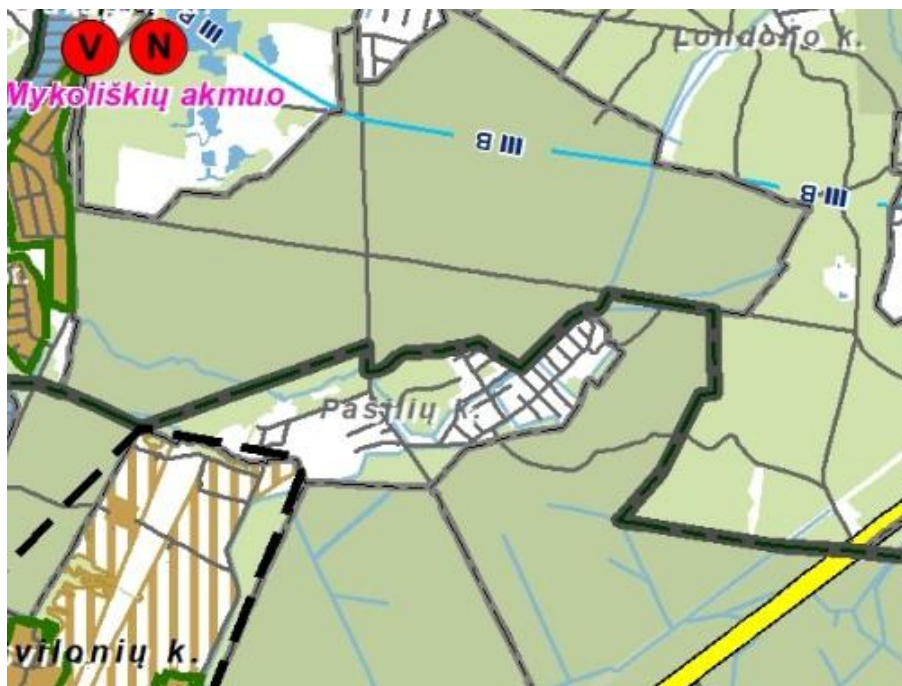
| RENGĖJAS                                                                                        | ORGANIZATORIUS                                   | INICIATORIUS                               | PROJEKTO VADOVAS                       | DOKUMENTO ŽYMUO                  | PSL     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------|---------|
| <br>TORRAU<br>STUDIO                                                                            | Jonavos rajono<br>savivaldybės<br>administracija | Fiziniai asmenys<br>I.D., L.D., M.D., L.D. | Marius Torrau PV<br>atestato Nr. A1097 | 2025/15-TDP.AR<br>K-VT-46-25-825 | 6 iš 24 |
| UAB „MTARCH“, KODAS 135073297 V. PUTVINSKIO G. 17-4, K.<br>AUNAS 44243, TEL. NR. +370 687 14585 |                                                  |                                            |                                        |                                  |         |

## 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

**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

7 iš 24



| SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI |                                                                             | PATVIRTINTA<br>Jonavos rajono savivaldybės tarybos<br>2013 m. spalio mėn. 31 d.<br>sprendimu Nr. JTS-322 | PATIKRINTA:<br>2013. 09. 12 Nr. JTS-237<br>IŠVADA: <i>[signature]</i> |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
|                       | Savivaldybių ribos                                                          |                                                                                                          | Užstatytos teritorijos                                                |
|                       | Esami/projektuojami AEI naudojamų objektų                                   |                                                                                                          | BP plėtros teritorijos rajone                                         |
|                       | Siūlomos AEI naudojamų 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 naudojamų 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

**TORRAU**  
STUDIOUAB „MTARCH“, KODAS 135073297 V. PUTVINSKIO G. 17-4, K.  
AUNAS 44243, TEL. NR. +370 68714585

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 24



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                       | DOKUMENTO ŽYMUO                  | PSL     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------|---------|
| <br>UAB „MTARCH“, KODAS 135073297 V. PUTVINSKIO G. 17-4, K<br>AUNAS 44243, TEL. NR. +370 687 14585 | Jonavos rajono<br>savivaldybės<br>administracija | Fiziniai asmenys<br>I.D., L.D., M.D., L.D. | Marius Torrau PV<br>atestato Nr. A1097 | 2025/15-TDP.AR<br>K-VT-46-25-825 | 9 iš 24 |

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 kadastro ištrauka

Artimiausios gamtinės saugomos teritorijos yra:

1) Buvėinių apsaugai svarbios teritorijos - Neries upė, identifikavimo kodas: 1000000000119, 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 uolienų atodangos
- 8220 Silikatinių uolienų atodangos
- Baltijos lašiša
- Kartuolė
- Kirtiklis
- Paprastasis kūjagalvis

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

10 iš 24

- Pleištinė skėtė
- Salatis
- Ūdra
- Upinė nėgė

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

2) Kulvos geomorfologinis draustinis, identifikavimo kodas: 0210200000019, 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: 1000000000531, 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 kadastrų 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      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------|----------|
| <br>UAB „MTARCH“, KODAS 135073297 V. PUTVINSKIO G. 17-4, K.<br>AUNAS 44243, TEL. NR. +370 687 14585 | Jonavos rajono savivaldybės administracija | Fiziniai asmenys<br>I.D., L.D., M.D., L.D. | Marius Torrau PV<br>atestato Nr. A1097 | 2025/15-TDP.AR<br>K-VT-46-25-825 | 11 iš 24 |

### 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. A10972025/15-TDP.AR  
K-VT-46-25-825

12 iš 24

## 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 detalųjį 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 <sup>2</sup> | Skl. Nr. | Sklypo plotas, m <sup>2</sup> | 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.                   | Skl. 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, m²                | Didžiausi, m² |                                |                 |                                                                              |
| T1                                | 1        | 8,50                         | 76,50       | 19                  | 0,4                    | su (sodybinis)  | 2642                        | 3156          | 50                             | 1-2             | 1.1. vienbučiai gyvenamieji pastatai;<br>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 24

|    |   |      |       |    |     |                       |      |      |    |     |                                                                                    |
|----|---|------|-------|----|-----|-----------------------|------|------|----|-----|------------------------------------------------------------------------------------|
|    | 2 | 8,50 | 76,90 | 19 | 0,4 | su<br>(sodybi<br>nis) |      |      | 50 | 1-2 | 1.1. vienbučiai<br>gyvenamieji pastatai;<br>1.2 dvibučiai gyvenamieji<br>pastatai; |
|    | 3 | 8,50 | 76,40 | 19 | 0,4 | su<br>(sodybi<br>nis) |      |      | 50 | 1-2 | 1.1. vienbučiai<br>gyvenamieji pastatai;<br>1.2 dvibučiai gyvenamieji<br>pastatai; |
|    | 4 | 8,50 | 76,10 | 19 | 0,4 | su<br>(sodybi<br>nis) |      |      | 50 | 1-2 | 1.1. vienbučiai<br>gyvenamieji pastatai;<br>1.2 dvibučiai gyvenamieji<br>pastatai; |
| T2 | - | -    | -     | -  | -   | -                     | 1737 | 1737 | -  | -   | 1.1. keliai;<br>1.2. gatvės;                                                       |

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

| Teri<br>tor.<br>Nr. | Skl.<br>Nr. | Erdv.<br>kodas | Apribojimo pavadinimas<br>(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 |
|                     |             | 163            | Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), unikalus Nr. 100880452 | 0,0170     | 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):

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 24

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

### 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 (šiuose 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.

### Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose draudžiama:

- 1) lieti srutas arba skystą mėšlą, neįterpiant jų į gruntą, statyti tvartus (išskyrus tvartus, kurie statomi ne mažesniu kaip 50 metrų atstumu iki paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos ir kuriuose laikoma ne daugiau kaip 10 sutartinių gyvulių), fermas, įrengti srutų ir mėšlo sandėliavimo vietas ir įrenginius ir (ar) tirštojo mėšlo rietuves ne prie esamų tvartų ir (ar) fermų;
- 2) statyti ir (ar) įrengti sąvartynus, kapines, išskyrus veikiančių kapinių išplėtimą nemažinant atstumo iki vandens telkinio kranto linijos;
- 3) barstyti ar purkšti iš lėktuvų augalų apsaugos produktus ir tręšiamuosius produktus;

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

15 iš 24

- 4) tręšiant dirvožemį per metus naudoti daugiau kaip 80 kg/ha azoto ir 15 kg/ha fosforo veikliosios medžiagos neparengus tręšimo plano pagal aplinkos ministro ir žemės ūkio ministro nustatytus tvarkos aprašus ir nepateikus duomenų apie azoto ir fosforo veikliųjų medžiagų panaudojimą Paraiškų priėmimo informacinėje sistemoje;
- 5) vykdyti plynuosius pagrindinius miško kirtimus šlaituose, kurių nuolydis didesnis kaip 15 laipsnių, išskyrus atvejus, kai piliakalnių, pilkapių, gamtos paveldo objektų ir kiti šlaitai tvarkomi pagal kultūros paveldo objekto tvarkymo projektus, saugomų teritorijų planavimo dokumentus, saugomų rūšių apsaugos planus, aplinkos ministro nustatyta tvarka patvirtintus invazinių rūšių populiacijų gausos reguliavimo veiksmų planus;
- 6) auginti ir dauginti genetiškai modifikuotus organizmus, augalus ir jų sėklas;
- 7) statyti pastatus natūraliuose šlaituose, kurių nuolydis didesnis kaip 15 laipsnių, išskyrus atvejus, kai:
- a) sodybose ar buvusiose sodybose statomi sodybų pastatai;
- a) sodybose statomi sodybų pastatai;
- b) inžinerinei infrastruktūrai būtinai statiniai;
- 8) statyti pastatus mažesniu kaip 50 metrų atstumu iki paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos, išskyrus atvejus, kai:
- a) atstatomi identiški buvusios sodybos pastatai;
- b) statomi pastatai miestuose, miesteliuose ir kompaktiškai užstatytose kaimų teritorijose, sodybose, valstybinių parkų planavimo schemose (ribų ir tvarkymo planuose), savivaldybių ar jų dalių bendruosiuose planuose išskirtose urbanizuojamose teritorijose kaime, kai šios teritorijos nutolusios ne daugiau kaip 200 m nuo kompaktiškai užstatytų kaimų teritorijų;
- c) už paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos statoma ne daugiau kaip viena ne didesnio kaip 25 kvadratinį metrų bendrojo ploto ir ne aukštesnė kaip 4,5 metro asmeninio naudojimo pirtis be rūšio sodyboje ar kitos paskirties žemės rekreacinių teritorijų naudojimo būdo žemės sklype;
- d) statomi elingai, kempingai, viešai lankyti pritaikyti su vandens telkiniu susiję sporto paslaugų inžineriniai statiniai, numatyti savivaldybės ar jos dalies bendrajame plane ir (ar) saugomos teritorijos specialiojo teritorijų planavimo dokumentuose nustatytoje rekreacijai skirtose teritorijose;
- 9) statant naujus pastatus arba rekonstruojant esamus pastatus sodyboje, kurios pastatai yra mažesniu negu 50 metrų atstumu nuo paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos, mažinti šį atstumą, išskyrus šio straipsnio 8 punkto b ir c papunkčiuose nurodytus atvejus;
- 10) laikyti ir naudoti apgyvendinimo, nakvynės, maitinimo tikslams vagonėlius ar kitus šioje dalyje nurodytai paskirčiai naudojamus kilnojamuosius objektus, išskyrus atvejus, kai tokie objektai laikomi ir naudojami:
- a) sodyboje (ne daugiau kaip vienas vagonėlis);
- b) kempinguose;
- c) prie statomų ir (ar) rekonstruojamų statinių jų statybos metu, turint Statybos įstatyme nustatyta tvarka išduotą statybą leidžiantį dokumentą ir kai šių objektų skaičius ir parametrai numatyti statinio projekte;
- d) mokslo institucijų vykdomiems moksliniams tyrimams atlikti;
- e) turint savivaldybės mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus išduotą leidimą viešiesiems renginiams rengti;
- f) nustatytose vietose ir laiku vykdant verslinę žvejybą;
- g) krašto apsaugos tikslams;
- 11) važiuoti motorinėmis transporto priemonėmis ir jas statyti arčiau kaip 25 metrai nuo vandens telkinio kranto linijos, išskyrus atvejus, kai:
- a) mažesniu, negu nurodyta, atstumu šiomis priemonėmis važiuojama ar jos statomos čia esančiuose keliuose, gatvėse, aikštėse, stovėjimo aikštelėse, gyvenamųjų namų kiemuose;
- b) vykdomi žmonių paieškos ir gelbėjimo darbai, ekstremaliųjų įvykių ir (ar) avarių padarinių likvidavimo darbai, valstybės sienos ir (ar) krašto apsauga, viešosios tvarkos užtikrinimas, kariniai mokymai ir (ar) pratybos, aplinkos apsaugos valstybinė kontrolė, prevencinė veikla saugomos teritorijos apsaugos ir naudojimo režimo pažeidimams išvengti, saugomų teritorijų gamtotvarkos, aplinkos monitoringo ir tyrimo, hidrometeorologijos darbai;

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

16 iš 24

- c) vykdomi leistini žemės ar miškų ūkio, melioracijos statinių priežiūros, rekonstravimo ir (ar) remonto darbai, vidaus vandenų kelių priežiūros ir statinių statybos darbai, nustatytose vietose – verslinė žvejyba;
- d) reikia į vandenį nuleisti plaukiojimo priemonės arba užvažiuoti motorinėmis transporto priemonėmis ant paviršinio vandens telkinio ledo, jeigu teisės aktuose tokia veikla šiame telkinyje leidžiama;
- e) jos naudojamos važiuoti vandens telkinių ledu laikantis specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, nustatytų paviršiniams vandens telkiniams;
- f) vykdomi inžinerinės infrastruktūros eksploatavimo darbai;
- g) vykdomi Žemės gelmių registre užregistruoti žemės gelmių tiesioginio tyrimo darbai, požeminio vandens arba sapropelio gavyba;
- 12) tverti tvoras, kitais statiniais, įrenginiais ir (ar) įveisiamais želdiniais, medžių ir krūmų liekanomis kliudyti pakrante praeiti asmenims (toliau šiame punkte – užtvėrimai) paviršinio vandens telkinio apsaugos zonos dalyje, apimančioje 5 metrus nuo vandens (kranto) linijos (esant vidutiniam vandens lygiui). Jeigu žemė pirmuosius 5 metrus nuo vandens telkinio kranto linijos yra užpelkėjusi arba yra stačiame šlaite (skardyje), nurodytas užtvėrimų draudimas taikomas didesniu atstumu nuo vandens taip, kad bent vieno metro pločio žemės juosta būtų tinkama asmenims praeiti vandens telkinio pakrante. Šiame punkte nustatyti reikalavimai netaikomi tvoroms, kurios būtinos aptverti:
- a) šio įstatymo 100 straipsnio 4 punkte nurodytus statinius ir (ar) įrenginius paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostose;
- b) kultūros, gamtos paveldo objektus, parkus ir kitus atskiruosius želdynus, botanikos, zoologijos sodus, dendrologines kolekcijas, vaikų poilsiui skirtas teritorijas, gamtotvarkos priemonių įgyvendinimo teritorijas (kai gamtotvarkos priemonės numatytos saugomos teritorijos planavimo dokumentuose);
- c) žemės ūkio ministro nustatyta tvarka deklaruotas ganyklas Ūkinių gyvūnų registre įregistruotiems žolėdžiams ūkiniam gyvūnams ganyti, įrengiant vielinį ganyklos aptvarą, įskaitant elektrinį, kuris gali būti laikomas pastatytas ir (ar) įrengtas tik šių gyvūnų ganymo metu. Pakrantėje esančioje ganyklos aptvaro dalyje, laikantis aplinkos ministro nustatytų reikalavimų, privaloma įrengti vartus ar kitas priemones asmenims pereiti per ganyklą;
- 13) arti statesniuose kaip 15 laipsnių šlaituose ir arčiau kaip 1 metras nuo tokio šlaito viršutinės briaunos.

#### 6.4. SERVITUTAI

Žemės sklypuose nustatomi nauji servitutai:

| Teritor. Nr. | Skl. Nr. | Servituto Nr. | Plotas, m <sup>2</sup> | 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, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) | (222)                                | Sklypai Nr. 2, 3, 4, inžinerinių komunikacijų valdytojai       |
|              | 2        | 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                              | (222)                                | Sklypai Nr. 1, 3, 4, inžinerinių                               |

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

17 iš 24

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

## 6.5. NUMATOMA VEIKLA SKLYPUOSE, PASTATŲ PASKIRTYS

Sklypuose Nr. 1 - Nr. 4 – vienbučių ar dvibučių gyvenamųjų pastatų bei jų priklausinių statyba, teritorija T2 – susisiektimo 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.):

| RENGĖJAS                                                                                                                                                                               | ORGANIZATORIUS                                   | INICIATORIUS                               | PROJEKTO VADOVAS                       | DOKUMENTO ŽYMUO                  | PSL      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------|----------|
| <br>UAB „MTARCH“, KODAS 135073297 V. PUTVINSKIO G. 17-4, K.<br>AUNAS 44243, TEL. NR. +370 687 14585 | Jonavos rajono<br>savivaldybės<br>administracija | Fiziniai asmenys<br>I.D., L.D., M.D., L.D. | Marius Torrau PV<br>atestato Nr. A1097 | 2025/15-TDP.AR<br>K-VT-46-25-825 | 18 iš 24 |

- 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, būtinės atliekos išvežtinos 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 žemėlapis ištrauka su esamu išilginiu teritorijos nuolydžiu

## 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*

| RENGĖJAS                                                                                        | ORGANIZATORIUS                                   | INICIATORIUS                               | PROJEKTO VADOVAS                       | DOKUMENTO ŽYMUO                  | PSL      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------|----------|
| <b>TORRAU</b><br>STUDIO                                                                         | Jonavos rajono<br>savivaldybės<br>administracija | Fiziniai asmenys<br>I.D., L.D., M.D., L.D. | Marius Torrau PV<br>atestato Nr. A1097 | 2025/15-TDP.AR<br>K-VT-46-25-825 | 19 iš 24 |
| UAB „MTARCH“, KODAS 135073297 V. PUTVINSKIO G. 17-4, K.<br>AUNAS 44243, TEL. NR. +370 687 14585 |                                                  |                                            |                                        |                                  |          |

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." Detaliojo plano sprendiniuose priklausomųjų želdynų numatoma 50% sklypo ploto.

Detaliojo plano sprendiniais neplanuojamos kompaktiškai užstatytos teritorijos - numatomas sklypų užstatymo tankis UT=19%.

Detaliojo plano sprendiniais užtikrinamos Aplinkos apsaugos įstatymo 12<sup>4</sup> straipsnio nuostatos, kad gamtinio karkaso teritorijose plėtojant inžinerinę infrastruktūrą išsaugomi ekologiškai ir estetiškai vertingi kraštovaizdžio elementai, jų funkcionalumas ir užtikrinamas lygiaverčių kraštovaizdžio elementų atkūrimas kitose vietose, jeigu jie sunaikinami. **Planavimo sprendiniais inžinerinė infrastruktūra yra plėtojama susiklosčiusių vietinės reikšmės kelių plotuose ir gamtiniai elementai nėra įtakojami, nes susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridoriai yra numatomi išskirtinai esamų vietinės reikšmės kelių zonose.**

## 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, nustčius 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 įrenginiais (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.

Vykdam 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

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

20 iš 24

taršos lygiai (pagal HN 35:2007 reikalavimus). Projektuojant vidaus kelio (gatvės) elementus numatyti reikiamas 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

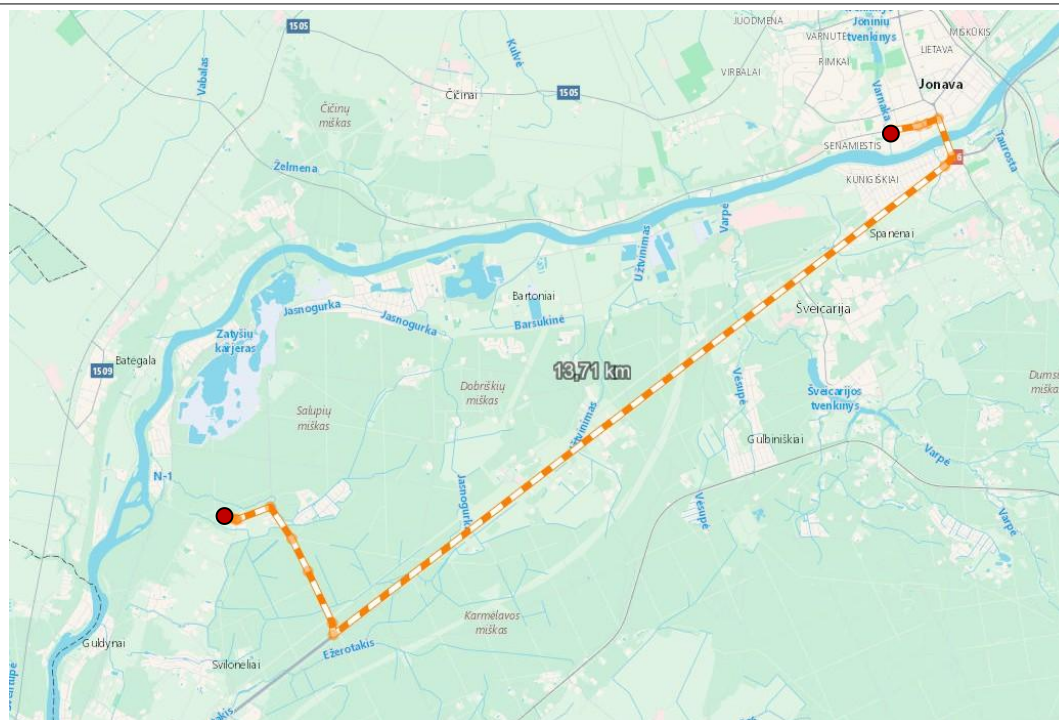
PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL

**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

21 iš 24



12 pav. regia.lt žemėlapis ištirauka. 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<br>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.

## 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 daugiav funkcines 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 m<sup>2</sup> (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

**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

23 iš 24

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.     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------|----------|
| <br>UAB „MTARCH“, KODAS 135073297 V. PUTVINSKIO G. 17-4, K.<br>AUNAS 44243, TEL. NR. +370 687 14585 | Jonavos rajono<br>savivaldybės<br>administracija | Fiziniai asmenys<br>I.D., L.D., M.D., L.D. | Marius Torrau PV<br>atestato Nr. A1097 | 2025/15-TDP.AR<br>K-VT-46-25-825 | 24 iš 24 |