



ELEKTRĖNŲ SAVIVALDYBĖS MERAS

POTVARKIS

DĖL DAUGIABUČIŲ (AUKŠTYBINIŲ) GYVENAMŲJŲ NAMŲ STATYBOS SABALIŠKIŲ G. ELEKTRĖNUOSE DETALIOJO PLANO KOREKTŪROS PATVIRTINIMO

2026 m. balandžio d. Nr.
Elektrėnai

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 25 straipsnio 5 dalimi, 27 straipsnio 2 dalies 12 punktu, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 27 straipsnio 4 dalimi, Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 „Dėl Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“, 306 ir 307 punktais, atsižvelgdamas į Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos 2026-04-22 pateiktą teritorijų planavimo dokumento patikrinimo aktą Nr. REG52804988:

1. T v i r t i n u Daugiabučių (aukštybinių) gyvenamųjų namų statybos Sabališkių g. Elektrėnuose detaliojo plano korektūrą (toliau – Detalusis planas), parengtą Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje TPDRIS (teritorijų planavimo dokumento Nr. K-VT-42-25-1330).

2. N u s t a t a u Detaliuoju planu suformuotų kitos paskirties žemės sklypų žemės naudojimo būdą:

- 2.1. Sklypo Nr. 1 – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;
- 2.2. Sklypo Nr. 2 – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;
- 2.3. Sklypo Nr. 3 – visuomeninės paskirties teritorijos;
- 2.4. Sklypo Nr. 4 (sklypas suformuotas sujungus kitos paskirties žemės sklypus Nr. 4A, Nr. 4B, Nr. 4C) – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

3. N u s t a t a u, kad šis potvarkis ir juo patvirtintas Detalusis planas įsigalioja kitą dieną po jo paskelbimo Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre.

Šis administracinis sprendimas per vieną mėnesį nuo jo paskelbimo, įteikimo arba pranešimo apie viešojo administravimo subjekto veiksmus (atsisakymą atlikti veiksmus) suinteresuotai šaliai dienos gali būti skundžiamas Lietuvos administracinių ginčų komisijai arba Regionų administraciniam teismui bet kuriuose šio teismo rūmuose.

Meras

Gediminas Ratkevičius

1. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

1.1. Esamos būklės aiškinamasis raštas

1.1.1. Bendrieji duomenys.

Pavadinimas:

Daugiabučių (aukštybinių) gyvenamųjų namų statybos Sabališkių g., Elektrėnuose detaliojo plano korektūra.

Teritorijų planavimo dokumento Nr.:

K-VT-42-25-1330.

Koregavimo tipas:

Pilnas.

Teritorijų planavimo dokumento rūšis:

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

Teritorijų planavimo lygmuo:

Vietovės.

Organizatorius:

Elektrėnų savivaldybės administracijos direktorė, Rungos g. 5, Elektrėnai, tel. +370 528 58 000, el. p. administracija@elektrenai.lt, www.elektrenai.lt.

Projekto rengėjas:

UAB „Regroup projektavimas“, adresas Geležinio Vilko g. 18A (III a.), Vilnius, tel. 0 671 85640, www.regroup.lt, el.p. info@regroup.lt.

Teritorijų planavimo vadovas:

Tadas Markilevičius, kv. atestato Nr. TPV 0071, el. p. planavimas@regroup.lt.

Planavimo tikslai:

koreguoti sprendinius visoje detaliuoju planu suplanuotoje teritorijoje bei nustatyti papildomus sprendinius padidėjusioje teritorijoje, patikslinti bei papildyti planuojamos teritorijos tvarkymo reglamentą.

Planavimo uždaviniai:

Pakeisti bei papildyti Daugiabučių (aukštybinių) gyvenamųjų namų statybos Sabališkių g., Elektrėnuose detaliojo plano (TPD registro Nr. T00096065) sprendinius, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais bei Elektrėnų savivaldybės teritorijos bendrojo plano (TPD registro Nr. T00078590) sprendiniais, įvertinant ir TPDRIS informacinėje sistemoje rengiamo (www.planuojustatau.lt TPD Nr. K-RJ-42-20-416) Elektrėnų savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius.

Papildyti ir patikslinti detaliuoju planu nustatytą teritorijos tvarkymo reglamentą. Nustatyti papildomus sprendinius padidėjusioje (detaliuoju planu nesuplanuotoje) teritorijoje į kurią patenka rekonstruota Šarkinės gatvė su visais jos elementais. Pertvarkyti į planuojamą teritoriją patenkančių žemės sklypų ribas ir plotą, suformuojant atskirus sklypus daugiabučių gyvenamųjų pastatų (minimalus aukštuminio pastato aukštų skaičius – 5), visuomeninės paskirties bei susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijoms. Į planuojamą teritoriją patenkančioms miesto gatvėms suformuoti atskirus

susisiekimo komunikacijoms skirtus sklypus. Koreguoti numatytus inžinerinės infrastruktūros sprendinius, specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, nustatytus kelio servitusus.

Planavimo pagrindas:

Elektrėnų savivaldybės administracijos direktorės 2025 m. spalio 22 d. įsakymas Nr. 03V-E-260.

1.1.2. Planuojama teritorija ir gretimybės.

Detalieji planai rengiami savivaldybės lygmens ir (ar) vietovės lygmens, jeigu jie parengti, bendruosiuose planuose nustatytoms urbanizuotoms ir urbanizuojamoms teritorijoms. Detaliųjų planų objektai yra:

- 1) esamos arba naujai planuojamos miestų ir miestelių dalys, jų kvartalai;
- 2) esamos arba naujai planuojamos kaimų kompaktiškai užstatytos teritorijos, jų kvartalai.

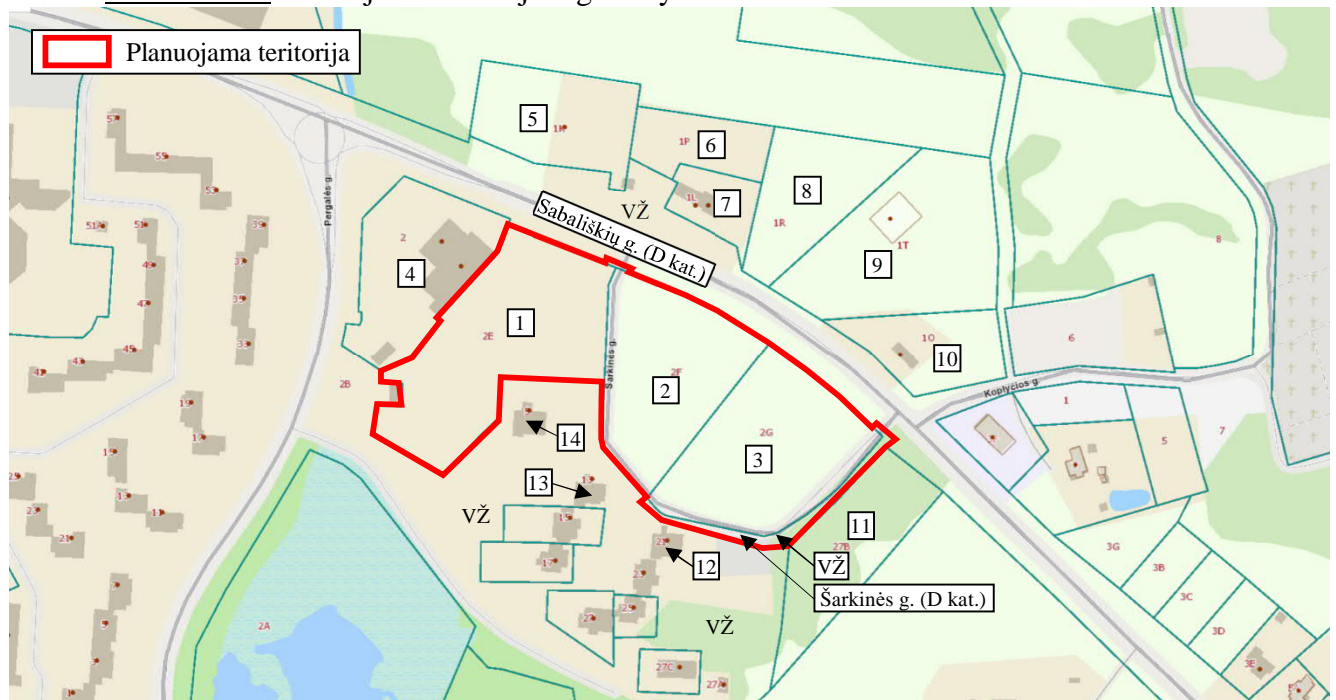
Kvartalo, kaip planuojamos teritorijos, ribos kiekvienu konkrečiu atveju nustatomos planavimo darbų programoje, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 10 dalyje nurodytais požymiais ir atsižvelgiant į konkrečius planavimo tikslus ir detaliojo plano uždavinius.

Kvartalas – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt.

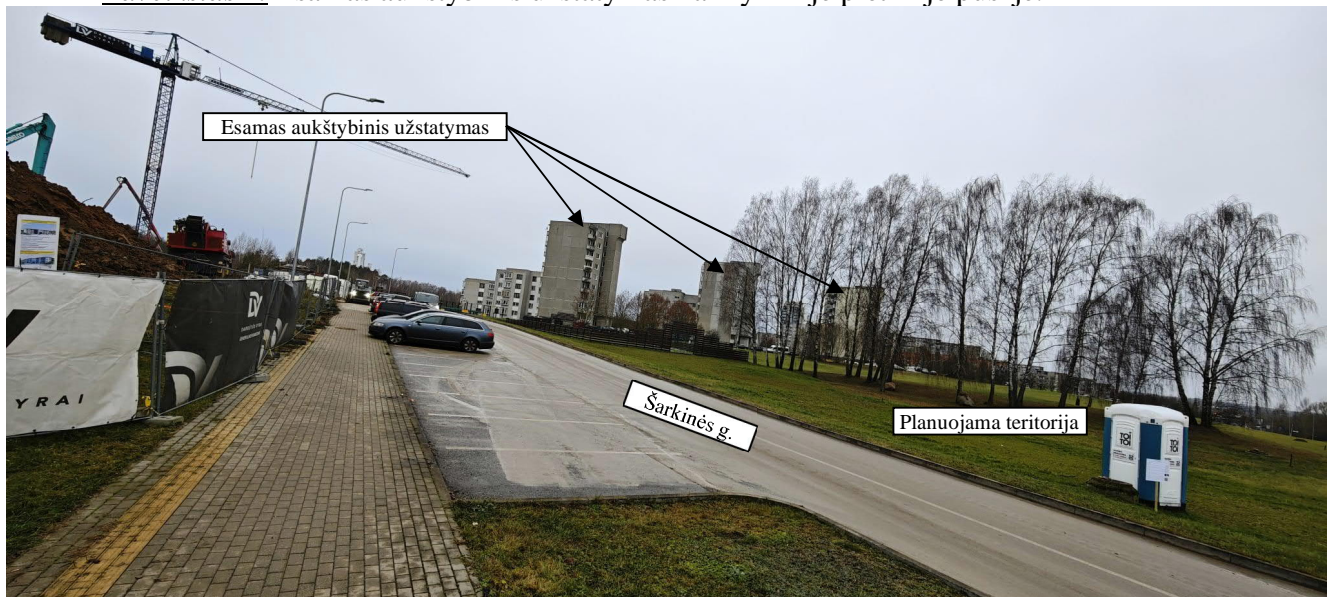
Planuojama teritorija – teritorija Elektrėnų mieste, ribojama inžinerinės infrastruktūros objektų: Sabališkių ir Šarkinės gatvių bei antropogeninių komponentų. Į planuojamą teritoriją patenka žemės sklypai, kurių kadastro Nr. 7930/0002:89 (1.1515 ha), 7930/0002:720 (0.8421 ha), 7930/0002:721 (0,9461 ha). Bendras planuojamas plotas apie 3 ha.

Planuojama teritorija atitinka kvartalo apibrėžimą, nes kvartalas šiaurinėje pusėje apribotas Sabališkių gatve, rytinėje ir dalinai pietinėje – Šarkinės gatve, o likusi dalis apribota antropogeniniais komponentais – užstatyta teritorija, kurioje vykdoma ūkinė veikla.

Paveikslas 1. Planuojama teritorija ir gretimybės.



Paveikslas 2. Esamas aukštybinis užstatymas kaimyninėje pietinėje pusėje.



1.1.2.1. Planuojami žemės sklypai.

1. Kad. Nr. 7930/0002:89.

Adresas: Elektrėnai, Sabališkių g. 2E.

Žemės sklypo plotas: 1,1515 ha.

Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

Matavimų tipas: žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu:

- įrašų nėra.

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

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 155 kv. m.

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 122 kv. m.

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 1 kv. m.

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 17 kv. m.

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 16 kv. m.

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 122 kv. m.

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 167 kv. m.

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 28 kv. m.

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 251 kv. m.

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 38 kv. m.

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 168 kv. m.

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 16 kv. m.

Žemės sklype registruoti servitutai:

- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas – 131 kv. m.

Žemės sklype registruoti pastatai (statiniai):

- įrašų nėra.

2. Kad. Nr. 7930/0002:720.

Adresas: Elektrėnai, Sabališkių g. 2F.

Žemės sklypo plotas: 0,8421 ha.

Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

Matavimų tipas: žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu:

- įrašų nėra.

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

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 17 kv. m.

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 439 kv. m.

Žemės sklype registruoti servitutai:

- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas – 828 kv. m.

Žemės sklype registruoti pastatai (statiniai):

- įrašų nėra.

3. Kad. Nr. 7930/0002:721.

Adresas: Elektrėnai, Sabališkių g. 2G.

Žemės sklypo plotas: 0,9461ha.

Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

Matavimų tipas: žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu:

- įrašų nėra.

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

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 248 kv. m.

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 37 kv. m.

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 39 kv. m.

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 212 kv. m.

Žemės sklype registruoti servitutai:

- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas – 943 kv. m.

Žemės sklype registruoti pastatai (statiniai):

- įrašų nėra.

1.1.2.2. Kaimyniniai žemės sklypai.

Kaimyninis žemės sklypas – sklypas, kuris turi bendrą ribą su planuojama teritorija arba yra nuo jos atskirtas ne aukštesnės kaip D kategorijos gatve, vietinės reikšmės keliu ar siauresniu kaip 10 metrų žemės plotu, nesuformuotu sklypais (žr. *Paveikslas 1*).

Lentelė 1. Kaimyninių žemės sklypų (pastatų) duomenys. www.registrucentras.lt duomenys.

Eil. Nr.	Adresas	Kadastrinis/ unikalus Nr.	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Naudojimo būdas (pobūdis)
4.	Elektrėnai, Pergalės g. 2	7930/0002:522	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos
5.	Elektrėnai, Sabališkių g. 1K	7930/0002:232	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos
6.	Elektrėnai, Sabališkių g. 1P	7930/0002:603	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos
7.	Elektrėnai, Sabališkių g. 1L	7930/0002:602	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos
8.	Elektrėnai, Sabališkių g. 1R	7930/0002:606	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos
9.	Elektrėnai, Sabališkių g. 1T	7930/0002:648	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos
10.	Elektrėnai, Sabališkių g. 1O	7930/0002:290	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos
11.	Elektrėnai, Šarkinės g. 27B	7930/0002:710	Kita	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
12.	Elektrėnai, Šarkinės g. 21	7999-5006-6010	Pastatas- Gyvenamasis namas	Paskirties grupė: Daugiabučių Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Daugiabučių
13.	Elektrėnai, Šarkinės g. 13	7999-2007-0016	Pastatas- Gyvenamasis namas	Paskirties grupė: Daugiabučių Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Daugiabučių
14.	Elektrėnai, Šarkinės g. 5	4299-5001-1016	Pastatas- Gyvenamasis namas	Paskirties grupė: Daugiabučių Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Daugiabučių

1.1.3. Visuomenės sveikatos saugos vertinimas.

Triukšmas.

Planuojamojoje teritorijoje didžiausias triukšmo šaltinis yra autotransporto judėjimas šiaurinėje pusėje esančia Sabališkių gatve. Triukšmo matavimai nėra atlikti, todėl remiamasi analogais ir planuojami galimi triukšmo šaltiniai: Lengvojo transporto srautas (LA); Automobilių rotacija stovėjimo aikštelėse; Sunkusis aptarnaujantis transportas, tame tarpe ir mikroautobusiukai (SA); Švok įrenginiai šiame etape nėra žinomi. Dėl planuojamos ūkinės veiklos (toliau - PŪV) generuojamų transporto srautų padidėjimo triukšmo lygio viršijimai gyvenamojoje aplinkoje įtakos neturės, arba turės labai nežymią. PŪV sukiamas transporto srautų prieaugis yra per mažas, kad turėtų reikšmingą įtaką aplinkinių teritorijų akustinei aplinkai. Didžiausi triukšmo lygiai susiję su bendru transporto intensyvumu augimu, natūraliu eismo srautų didėjimo indeksu bei tranzitiniu transportu, su kuriuo PŪV nėra tiesiogiai susijusi. Atsižvelgiant į tai, daroma išvada, kad planuojama veikla neturės reikšmingo poveikio gretimų teritorijų triukšmo lygiui. Triukšmo atžvilgiu teritorija palanki gyvenamajai veiklai.

Triukšmo nuo pramonės, geležinkelio ir oro uosto nefiksuojaama dėl nutolusių geležinkelio ir pramoninio objektų, oro uosto kilimo ir tūpimo tako.

Oro kokybė.

Oro taršos vertinimas nėra atliktas. Įgyvendinus planuojamus sprendinius, pagrindiniai oro taršos šaltiniai bus objekto generuojamo transporto manevravimo metu išmetami teršalai iš vidaus degimo variklių. Remiantis analogais, teršalų koncentracijos ore ribinių verčių viršijimų neplanuojama.

Kvapai.

Planuojamoje teritorijoje ir aplink nenumatomi tiksliniai kvapo taršos šaltiniai. Netikslinių taršos šaltinių irgi neplanuojama. Planuojamoje teritorijoje neplanuojama veikla, kuri sukeltų kvapus ir jų ribiniai dydžiai viršytų Lietuvos higienos normą HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“.

Vandentiekis, nuotekos.

Į planuojamą teritoriją yra atvesti miesto centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai. Naujus objektus planuojama prijungti prie esamų tinklų.

Kiti pavojai.

Planuojamojoje teritorijoje ir gretimybėse nėra neigiamą poveikį visuomenės sveikatai keliančių objektų, radiotechninių ar elektromagnetinių įrenginių ir pan.

1.1.4. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Planuojamojoje teritorijoje registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Esamos registruotos spec. sąlygos nurodomos Pagrindiniame brėžinyje. Vadovaujantis specialųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, esamiems vandentiekio, lietaus ir buitinių nuotekų bei šilumos tinklams, siūloma nustatyti naujas spec. žemės naudojimo sąlygas. Siūlomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos registruojamos Nekilnojamojo turto registre, kai prašymą pateikia asmuo, suinteresuotas ūkinės ir (ar) kitokios veiklos, dėl kurios nustatytos šiame įstatyme nurodytos teritorijos, vykdymu, o kai tokio nėra, – teritorijų planavimo dokumento organizatorius (kai tokio nėra, – žemės sklypo savininkas ar valstybinės ar savivaldybės žemės patikėtinis).

1.1.5. Želdiniai.

Didžioji planuojamos teritorijos apaugusi žole. Teritorijoje taip pat auga pavieniai medžiai, jų grupės, ir krūmai. Medžių likimas šioje projektavimo stadijoje nėra sprendžiamas. Rengiant pastatų projektinius pasiūlymus ar techninius darbo projektus, atlikti medžių taksaciją ar arboristinį vertinimą bei numatyti tvarkymo priemones. Saugotini medžiai tvarkomi vadovaujantis 2008 m. kovo 12 d. LR Vyriausybės nutarimu Nr. 206 „Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniems, sąrašas“.

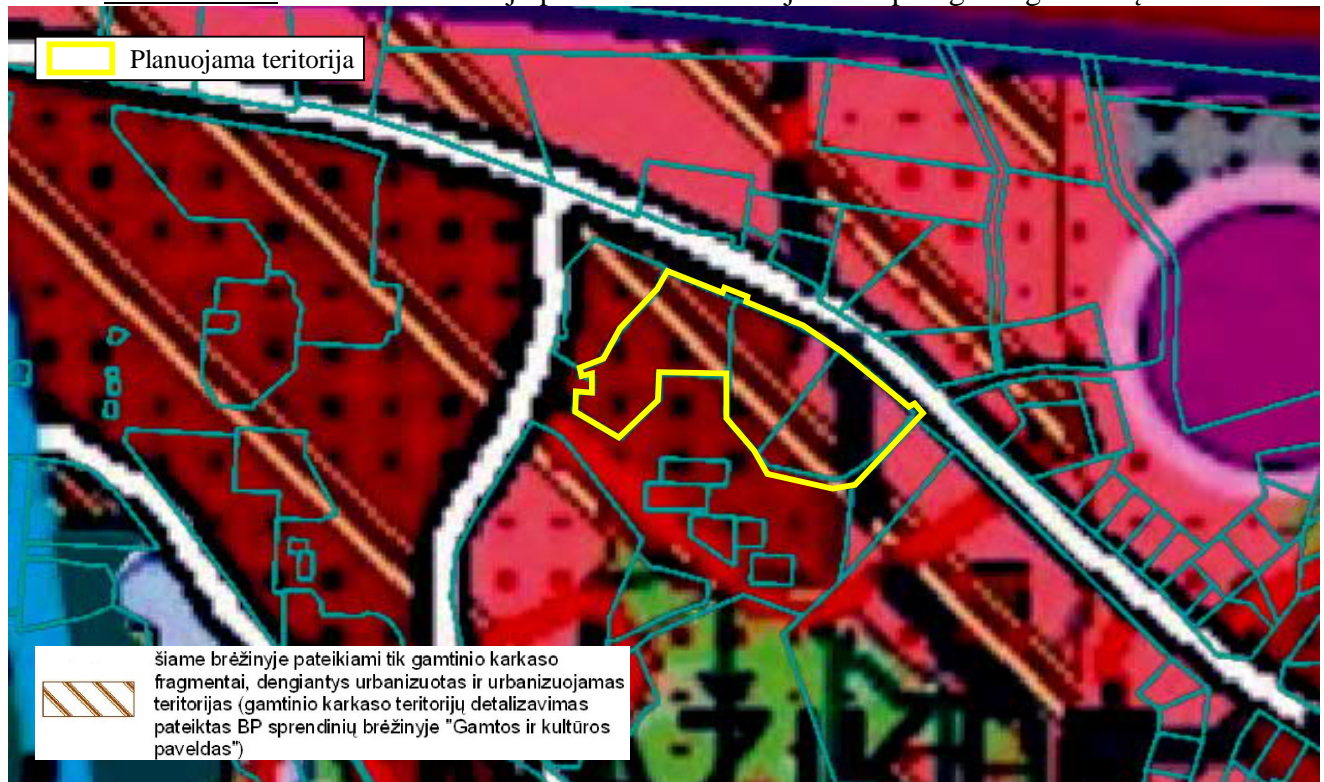
1.1.6. Planuojamojoje teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai.

Elektrėnų savivaldybės teritorijos bendrasis planas, TPD reg. Nr. T00078590.

Planuojama teritorija patenka į urbanizuotas ir urbanizuojamas teritorijas, Elektrėnų miestą – savivaldybės centrą, turintį šalies lokalinio centro a kategoriją. Vakarinė planuojamos teritorijos dalis patenka į esamas užstatytas teritorijas (U1), o rytinė – į prioritetingas plėtros centrus (U2).

Vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamuoju raštu: „Rodikliams u_i , h ir u nustatyti tik maksimalūs leistini dydžiai. Konkrečiu atveju užstatymo reglamentai gali būti griežtinami dėl higienos, mikroklimato, gaisrinės ir civilinės saugos, estetikos ir kompozicijos, įvertinant ir trečiųjų asmenų tuos pačius interesus. **Išimtis – a, b ir c kategorijos centrų teritorijose, kurios identifikuojamos kaip miesto, miestelio centras ir teritorijose užstatymo intensyvumas ir aukštingumas gali būti didesnis negu $u_{i,max}$ ir h_{max} .** Maksimalios h_{max} reikšmės neprivalomos technologiniams įrenginiams (statiniams), bažnyčioms.“ Taigi atsižvelgiant į esamą kontekstą, kur kaimyninėje pietinėje planuojamos teritorijos dalyje vyrauja aukštybinis užstatymas ir vyrauja devynaukščiai daugiabučiai gyvenamieji pastatai (žr. *Paveikslas 2*), planuojamuosiuose žemės sklypuose taip pat planuojamas aukštybinis užstatymas, o užstatymo rodikliai parenkami, vadovaujantis Teritorijų planavimo normomis, patvirtintomis 2014 m. sausio 2 d. LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-7 (su tolimesniais pakeitimais).

Paveikslas 3. Ištrauka iš Bendrojo plano Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio.

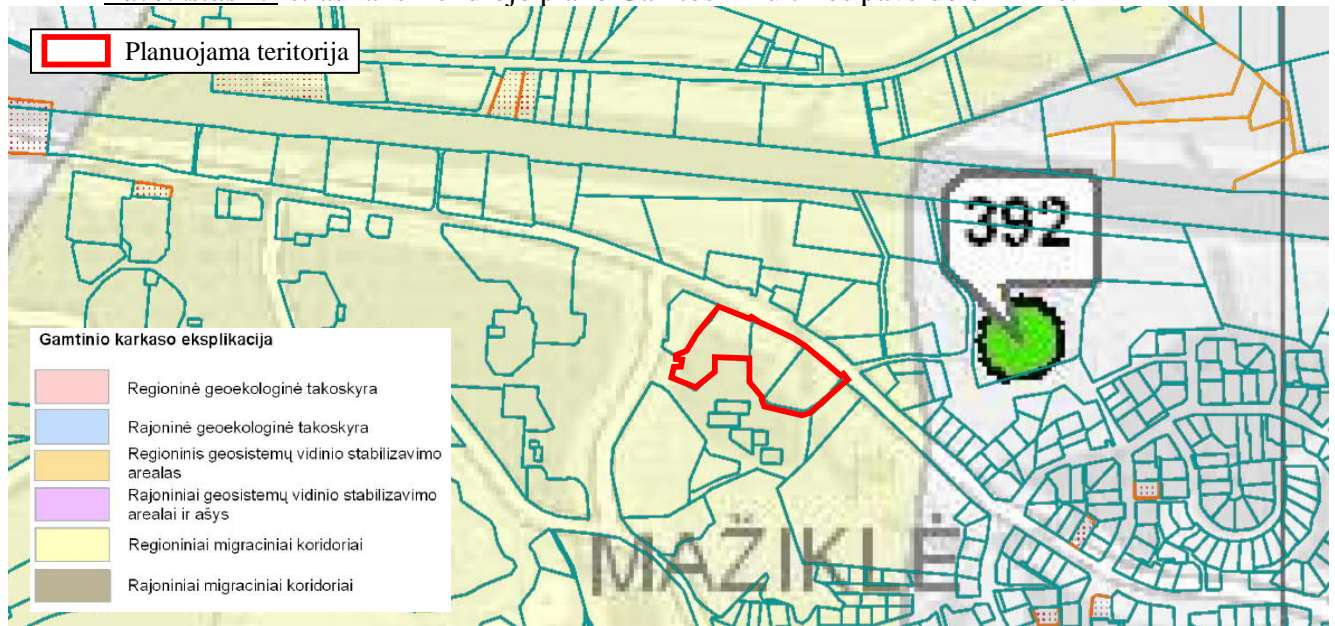


ELEKTRŪNŲ SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO M 1:50 000 PAGRINDINIAI REGLAMENTAI IKI 2016 M.																		
Teritorijos pavadinimas	Žymėjimas	Esminis teritorijos požymis	Teritorijos naudojimo būdo ir pobūdžio turinys	Rekomenduojama teritorijų struktūra, %				Reglamentuojami dvižiai BP pažymėtos teritorijoms UŽSTATYMO REGLAMENTAI				Teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimai				Papildomos sąlygos, pastabos		
				5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16		17	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
URBANIŽUOTOS IR URBANIŽUOJAMOS TERITORIJOS																		
Esamos užstatytos teritorijos	U1	Elektrėnų miestas - savivaldybės centras, turintis šalies lokalinio centro a kategoriją														*	* rekomenduojama rengti bendrojo planus + pagrindinis planuojamas teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimas	
		Viešojo miesto - savivaldybės pacentris, turintis lokalinio centro b kategoriją															*	+ + konversija - nykstanti žemės ūkio funkcija p.1-galimi režimai pavieniauose sklypuose arba jų grupėse
		c kategorijos savivaldybės vietiniai centrai, savivaldybės pacentrai: 1. Beizionys; 2. Semeliškės; 3. Pastrėvyš; 4. Pakalniškės; 5. Kazokiškės;				≤ 0,6	≤ 3a.											*
Prioritetinės plėtros centrai	U2 U3	a, b kategorijos centrų naujos plėtros teritorijos	*žemės ūkio paskirties (ekologinė žemdirbystė, šiltnamiai nedarantys neigiamą poveikį gyvenamajai aplinkai); *Miškų ūkio paskirties; *Kitos paskirties;	≤ 60	≥ 10	≥ 8	0,8	≤ 3a.										
		c kategorijos centrų naujos plėtros teritorijos	- gyvenamosios teritorijos (naujų aukštųjų gyvenamųjų namų statybos - 1-3 aukštų gyvenamieji namai ir jų priklausančiai); - socialinė infrastruktūra (mokyklos, lopšeliai, darželiai, kultūros (staigos ir kt.); - viešojo naudojimo želdynai;	≤ 70	≥ 8	≥ 5	≤ 0,5	≤ 3a.										

Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritorijas – regioninius migracijos koridorius. Migraciniai koridoriai – tai slėniai, raguvynai bei dubakloniai, kuriais vyksta intensyvi medžiagų, energijos ir gamtinės informacijos srautų apykaita ir augalų bei gyvūnų rūšių migracija. Savivaldybės teritorijoje yra du regioniniai migraciniai koridoriai. Vienas jų vingiuoja Neries upės bei jos intakų slėniais, kitas - Strėvos upės slėniu, Pastrėvio vandens saugyklos telkiniais, Elektrėnų mariomis, Ilgės ežeru ir Kietaviškių tvenkiniais. Regioniniai migraciniai koridoriai Elektrėnų savivaldybėje užima 7856,8 ha plotą, arba 15,4 proc. savivaldybės teritorijos. Migraciniuose koridoriuose gamtinė įvairovė turi būti formuojama, atsižvelgiant į upių ir kitų vandens telkinių bei dubaklonių slėnių tipus. Pakankamos gamtinės įvairovės dubakloniuose gali būti įrengiamos kultūrinės pievos. Migracinių koridorių dalyse, kuriose auga žolinė augmenija, pageidaujamas didesnis daugiamečių žolėmis apsėtų plotų kiekis. Didinant regioninių migracinių koridorių funkcionalumą, siektina, kad nors viename upės krante dominuotų ne žolinė augmenija, o krūmai ar medynai.

Geoekologinis potencialas bendrajame plane nenustatytas.

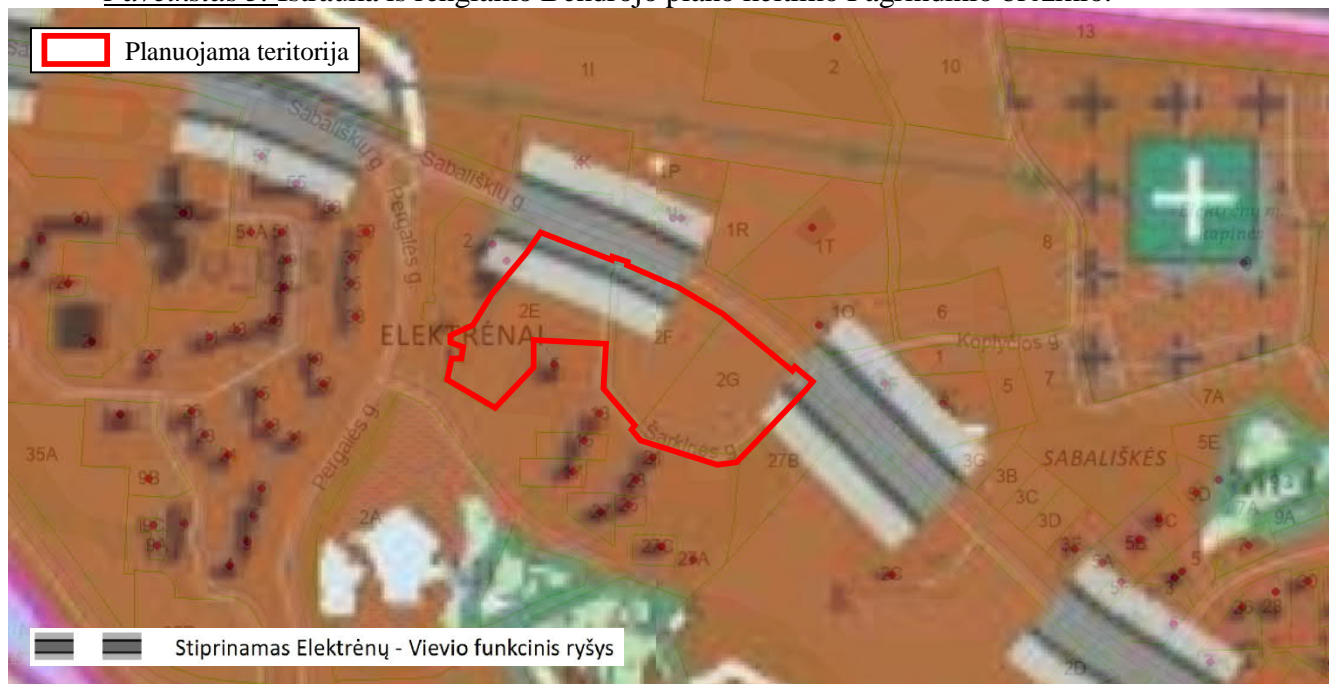
Paveikslas 4. Ištrauka iš Bendrojo plano Gamtos ir kultūros paveldo brėžinio.



Vadovaujantis planavimo darbų programa, pateikiamas vertinamas rengiamo Elektrėnų savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo, TPD Nr. K-RJ-42-20-416.

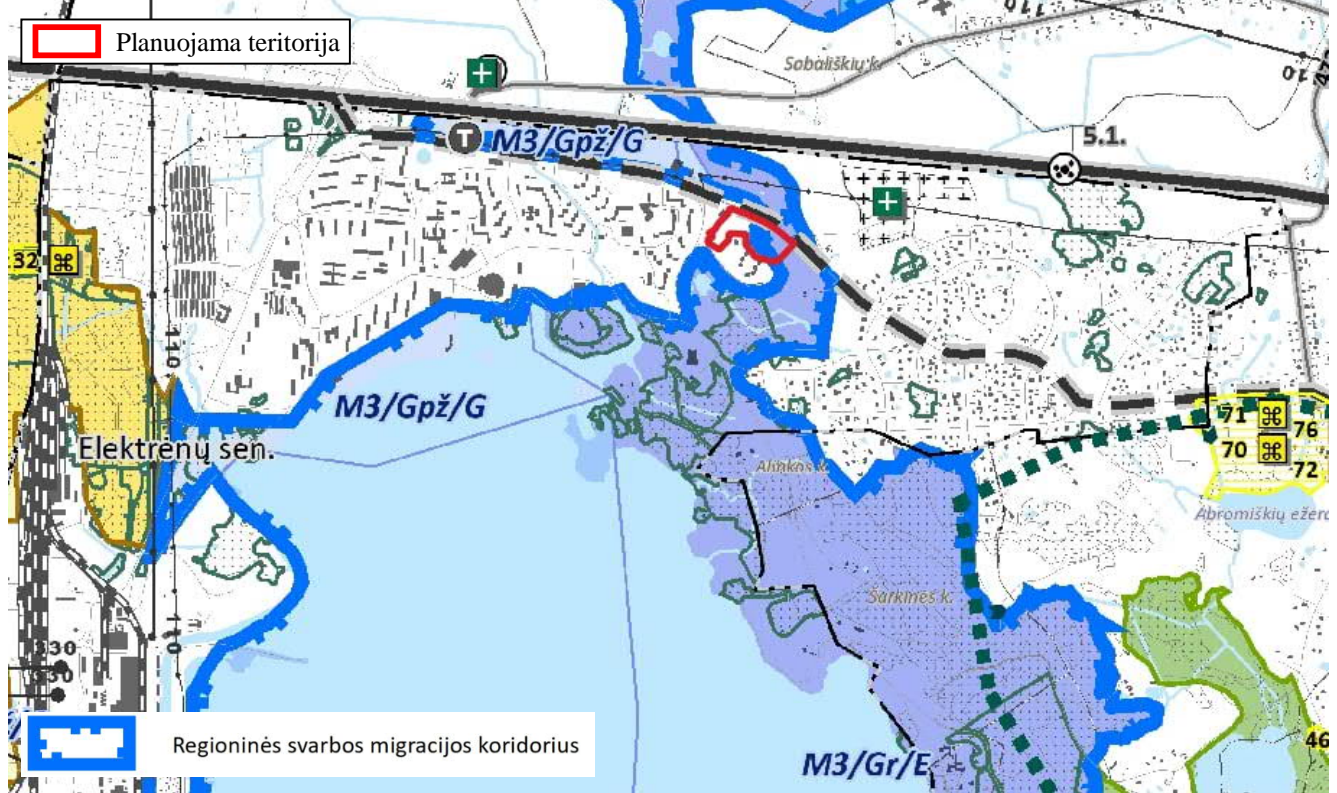
Pagal rengiamą Bendrojo plano keitimą, planuojama teritorija patenka į Elektrėnų miesto susiformavusias urbanizuotas ir urbanizuojamas teritorijas (U_E_S). Naujo bendrojo plano sprendiniai, išskyrus gamtinio karkaso ribą, atitinka esamo galiojančio plano sprendinius, todėl ateityje įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, neturėtų kilti problemų.

Paveikslas 5. Ištrauka iš rengiamo Bendrojo plano keitimo Pagrindinio brėžinio.

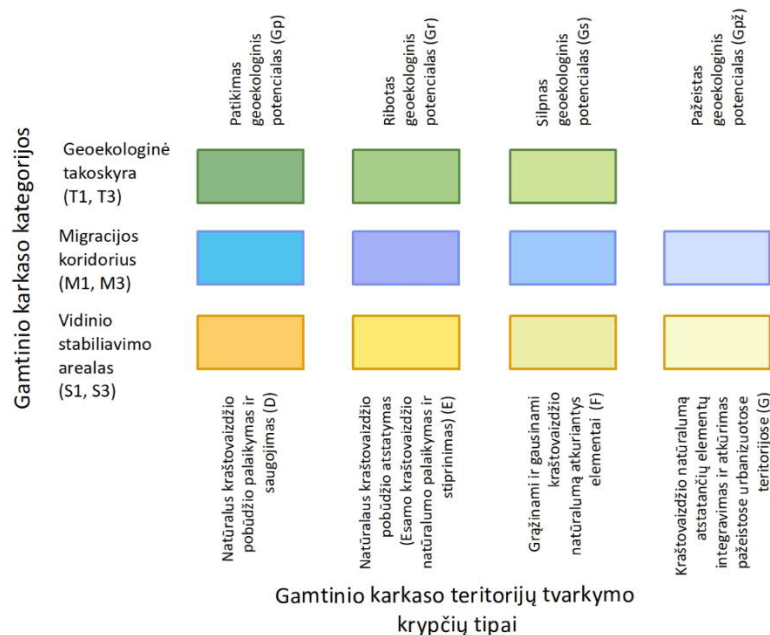


Eil. Nr.	Funkcinės zonos žymėjimas pagrindiniame brėžinyje	Funkcinės zonos indeksas	Funkcinės zonos pavadinimas	Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys (taikomi papildomi reglamentai)	Galimi žemės naudojimo būdai (taikomi papildomi reglamentai)	Kiti reikalavimai
NEURBANIZUOJAMOS TERITORIJOS FUNKCINĖS ZONOS						
URBANIZUOTOS IR NEURBANIZUOJAMOS TERITORIJOS FUNKCINĖS ZONOS						
4.		U_E_5	Elektrėnų miesto susiformavusios urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos	Kitos paskirties žemė (KT) (dominuojanti) Vandens ūkio paskirties žemė (H) (kita galima) Miškų ūkio paskirties žemė (M) (kita galima) Konservacinės paskirties žemė (C) (kita galima)	G1, G2, V, K, P, I1, I2, R, B, F, N, A1, A2 žr. kitus reikalavimus H1, H2, H3, H4 žr. kitus reikalavimus M1, M2, M3, M4 žr. kitus reikalavimus C1, C2 žr. kitus reikalavimus	1. Teritorija vystoma pagal Elektrėnų miesto vietovės lygmens bendrojo plano sprendinius kai jie yra parengti. 2. Miškų ūkio paskirties žemė į kitas paskirtis gali būti keičiama tuo atveju, jei miškų ūkio paskirties žemėje, vadovaujantis Lietuvos Respublikos miškų įstatymo 11 straipsniu atliekamas miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis, gali būti nustatoma 11 straipsnio išimties objektui atitinkama žemės naudojimo paskirtis bei būdas. Kitais atvejais miškų ūkio paskirties žemėje žemės ūkio paskirties žemėje, vandens ūkio paskirties žemėje, konservacinės paskirties žemėje bei kitos paskirties žemėje nekeičiama. 3. Konservacinės paskirties žemėje vandens ūkio paskirties žemėje, kitos paskirties žemėje (išskyrus atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (sąvartynai) teritorijas) gali būti keičiama tik kai panaikinama objekto teisinė apsauga, nepriestariaujant Lietuvos Respublikos teisės aktams, specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis.

Paveikslas 6. Ištrauka iš rengiamo Bendrojo plano keitimo Gamtinio karkaso vystymo brėžinio.



Geoekologinis potencialas



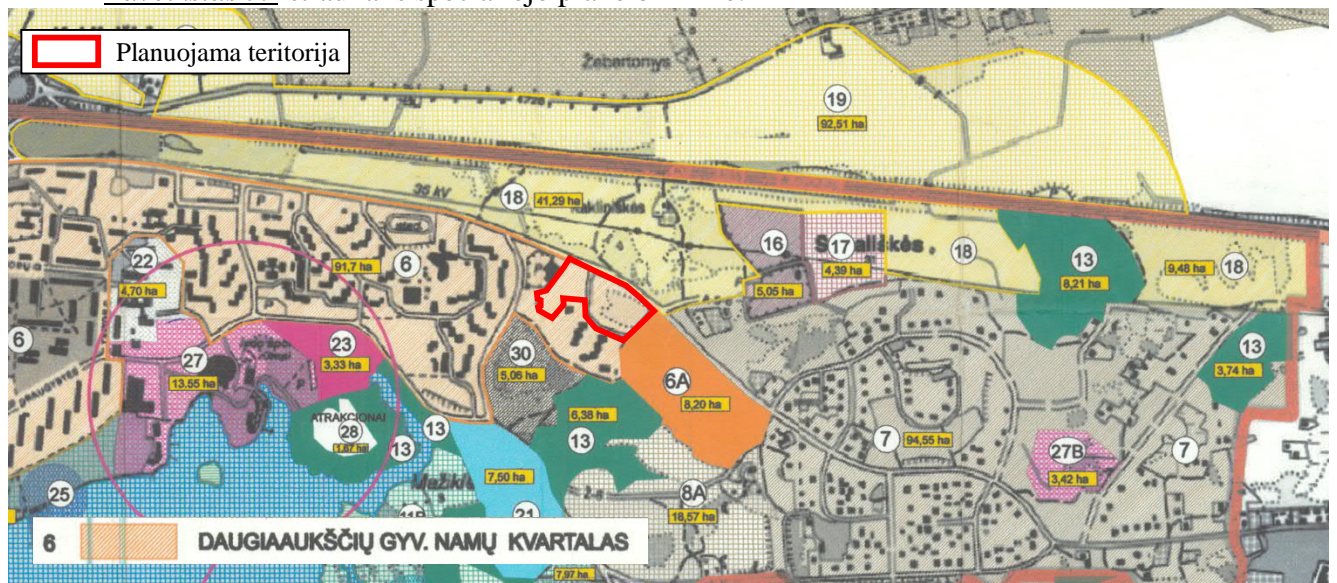
Vadovaujantis rengiamo Bendrojo plano keitimo Gamtinio karkaso vystymo brėžiniu, planuojama teritorija tik dalinai patenka į gamtinio karkaso teritorijas – migracijos koridorius (M3).

Teritorijoje numatytas (G) tvarkymo tipas (Kraštovaizdžio natūralumą atstatančių elementų integravimas ir atkūrimas pažeistose urbanizuotose teritorijose). Atitinka pažeisto geokologinio potencialo teritorijos (T3, M3, S3).

Elektrėnų savivaldybės teritorijos funkcinio zonavimo specialusis planas, TPD reg. Nr. T00066640.

Planuojama teritorija pažymėta, kaip daugiaaukščių gyvenamųjų namų kvartalas (zona Nr. 6). Detaliojo plano sprendiniai atitinka specialiojo plano sprendinius.

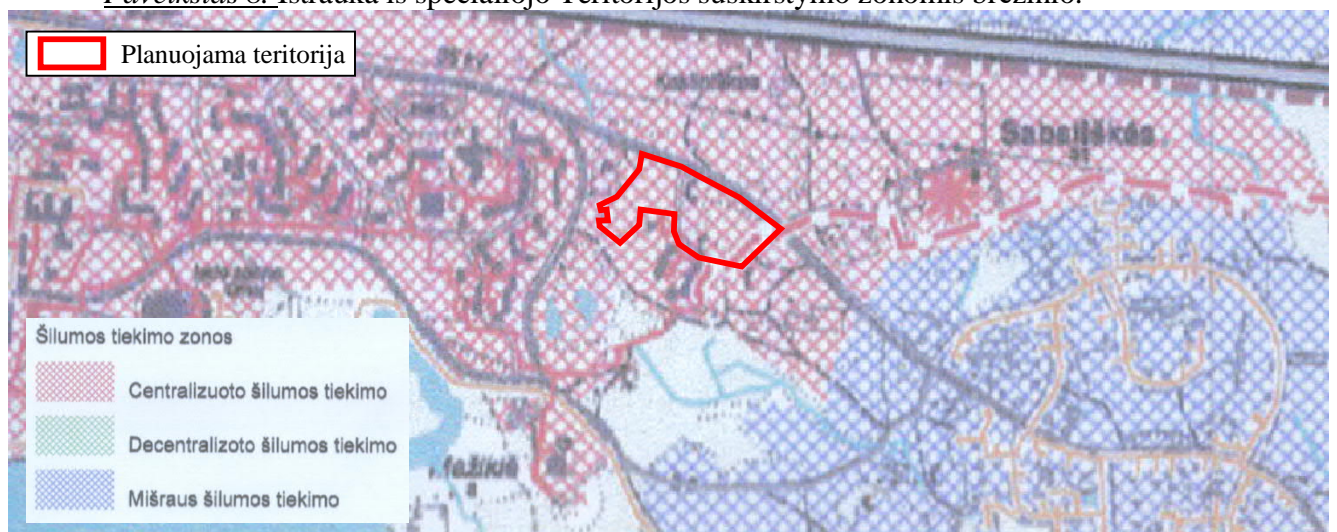
Paveikslas 7. Ištrauka iš specialiojo plano brėžinio.



Elektrėnų savivaldybės teritorijos šilumos ūkio specialusis planas, TPD reg. Nr. T00067450.

Pagal specialųjį planą, planuojama teritorija patenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną.

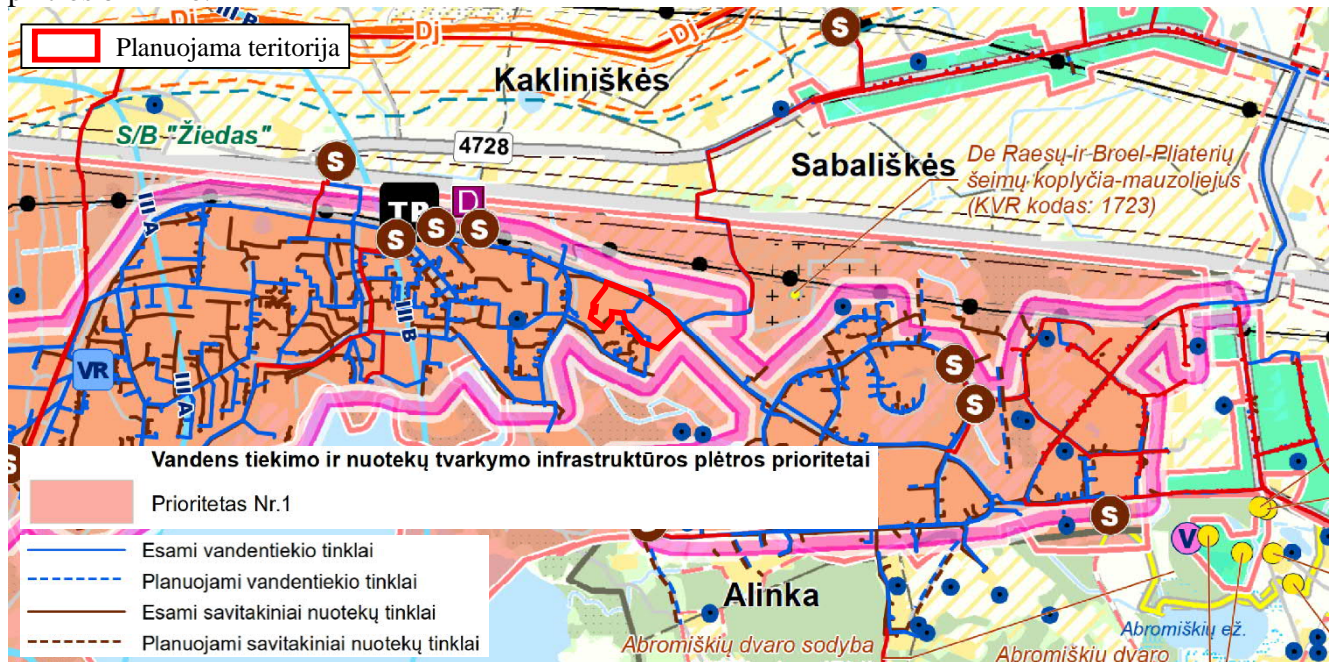
Paveikslas 8. Ištrauka iš specialiojo Teritorijos suskirstymo zonomis brėžinio.



Elektrėnų savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano korektūra, TPD reg. Nr. T00087771.

Planuojama teritorija patenka į vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros Nr. 1 prioritetą. Į planuojamą teritoriją jau atvesti centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai.

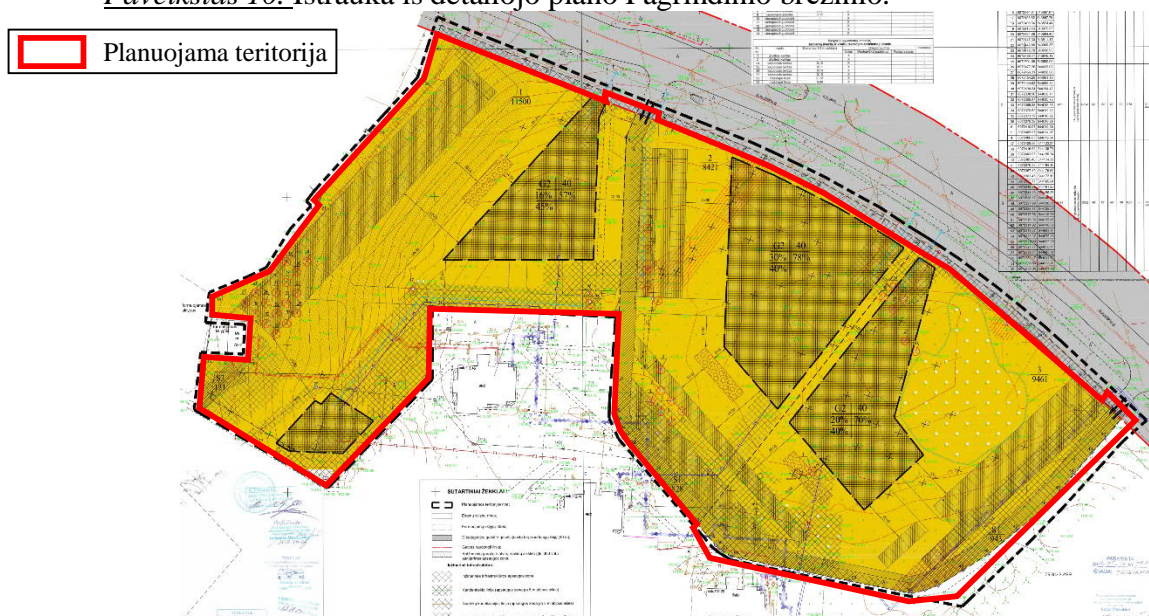
Paveikslas 9. Ištrauka iš specialiojo plano Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros brėžinio.



Daugiabučių (aukštybinių) gyvenamųjų namų statybos Sabališkių g., Elektrėnuose detalusis planas, TPD reg. Nr. T00096065.

Planuojamojoje teritorijoje buvo suplanuoti 3 daugiabučių žemės sklypai, o Šarkinės gatvė tuo metu buvo suplanuota kelio servitutais. Norint Šarkinės gatvę suplanuoti atskiru inžinerinės infrastruktūros žemės sklypu su visais gatvės elementais, rengiamas detaliojo plano koregavimas didesnėje teritorijoje apimant visus gatvės elementus, o esamų žemės sklypų ribos koreguojamos.

Paveikslas 10. Ištrauka iš detaliojo plano Pagrindinio brėžinio.





Kiti planuojamojoje teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai, specialieji planai ir(ar) schemos nagrinėjami atskirai kitose aiškinamojo rašto dalyse arba nedaro įtakos detaliojo plano sprendiniams, todėl nenagrinėjami.

1.1.7. Papildoma informacija.

Vadovaujantis LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimo Nr. 967 „Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašas“ nuostatomis (Žin., 2011, Nr. 50-2431) strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

Pagal Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (Žin., 1996, Nr. 82-1965; 2008, Nr. 81-3167) reikalavimus, planuojama ūkinė veikla nepatenka, dėl poveikio aplinkai vertinimo rūšių sąrašą, todėl planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

2. SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

2.2. Sprendinių aiškinamasis raštas

2.2.1. Detaliojo plano sprendiniai.

Rengiant detaliojo plano koregavimą, planuojami 3 esami žemės sklypai, kurių kadastro Nr. 7930/0002:89 (1.1515 ha), 7930/0002:720 (0.8421 ha), 7930/0002:721 (0,9461 ha), bei valstybinė žemė, patenkanti į Šarkinės gatvės raudonąsias linijas. Norint suplanuoti atskirą inžinerinės infrastruktūros žemės sklypą D kategorijos Šarkinės gatvei, nustatomos gatvės raudonosios linijos (RL min 12 m pločio), apimant visus gatvės elementus, kurie patenka tiek į esamų planuojamų žemės sklypų ribas, tiek į valstybinę žemę, todėl detaliojo plano koregavimas rengiamas didesnėje teritorijoje, nei esamo detaliojo plano galiojimo ribos.

Detaliojo plano sprendiniais suformuojamas žemės sklypas Šarkinės gatvei Nr. 4, kuriam nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), bei keičiamos esamų žemės sklypų ribos ir plotai, suformuojant žemės sklypus Nr. 1 ir Nr. 2, kuriems nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), ir žemės sklypą Nr. 3, kuriam nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), žemės naudojimo būdas – visuomeninės paskirties teritorijos (V).

Bendras Šarkinės gatvės sklypas Nr. 4 gaunamas sujungus planuojamą žemės sklypą Nr. 4A, kuris formuojamas atidalinant plotą, patenkantį į gatvės raudonąsias linijas, iš esamų registruotų žemės sklypų, su žemės sklypais Nr. 4B(VŽ) ir Nr. 4C(VŽ), kurie suformuojami laisvoje valstybinėje žemėje. Tokiu atveju žemės sklypo Nr. 4 registravimas atliekamas dviem etapais: pirmu etapu atliekami suplanuoti žemės sklypų Nr. 4A, 4B(VŽ) ir 4C(VŽ) kadastriniai matavimai ir registruojami registru centre, o antru etapu sujungiami užregistruoti žemės sklypai Nr. 4A, 4B(VŽ) ir 4C(VŽ), suformuojant vieną bendrą sklypą Nr. 4, skirtą Šarkinės gatvei.

Rengiant detaliojo plano koregavimą įvertinta planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologija, jos kitimo galimybės ir nustatyti šiai tipologijai būdingi užstatymo ir erdvių formavimo principai, užstatymo parametrai. Planuojamojoje teritorijoje numatomas galimas tiek aukštybinis užstatymas – užstatymas formuojamas aukštais (pastatų aukštis – didesnis kaip 30 m) bokštiniais pastatais, tiek laisvo planavimo užstatymas – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių.

Pagal galiojantį bendrąjį planą, visa planuojama teritorija patenka į gamtinį karkasą (žr. *Paveikslas 4*). Teritorija planuojama vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatais. Vadovaujantis nuostatų 11 punktu, leistinas užstatymo tankis ribojamas iki 30 proc. Tuomet užstatymo intensyvumo indeksas nustatomas 2,7, kuris neviršija leistino, numatyto Teritorijų planavimo normose, patvirtintose 2014 m. sausio 2 d. LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-7 (su tolimesniais pakeitimais).

Priklausomųjų želdynų norma nustatoma, vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, ir vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų 10 punktu, nėra didinama, nes nėra keičiama žemės paskirtis iš žemės ūkio į kitą.

Esami registruoti servitutai S1, S2, S3 išsaugomi.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166), bei VI „Registru centras“ duomenimis Pagrindiniame brėžinyje nurodomos esamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos bei brėžinio teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje siūlomos nustatyti naujos spec. sąlygos esamiems inžineriniams tinklams. Siūlomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos registruojamos Nekilnojamojo turto registre, kai prašymą pateikia asmuo, suinteresuotas ūkinės ir (ar) kitokios veiklos, dėl kurios nustatytos šiame įstatyme nurodytos teritorijos, vykdymu, o kai tokio nėra, - teritorijų planavimo dokumento

organizatorius (kai tokio nėra, - žemės sklypo savininkas ar valstybinės ar savivaldybės žemės patikėtinis).

Teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos rengiamos PP/TDP metu. Detaliajame plane statybos linija, kuri griežtai sąlygotų pastatų padėtį ir architektūrinę išraišką nenumatoma.

Medžių likimas šioje projektavimo stadijoje nėra sprendžiamas. Rengiant pastatų projektinius pasiūlymus ar techninius darbo projektus, atlikti medžių taksaciją ar arboristinį vertinimą bei numatyti tvarkymo priemones. Saugotini medžiai tvarkomi vadovaujantis 2008 m. kovo 12 d. LR Vyriausybės nutarimu Nr. 206 „Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašas“.

Daugiabučių žemės sklypuose vaiku žaidimo aikštelių ir poilsio vietas parinkti PP/TDP metu konkretizuojant sprendinius nepažeidžiant teisės aktų reikalavimų ir nemažinant norminių plotų.

2.2.2. Planuojami žemės sklypai.

Sklypas Nr. 1.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 1,0822 ha.

Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas.

- teritorijos naudojimo tipas – ---;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);
- užstatymo tipas:
aukštybinis užstatymas (au) – užstatymas formuojamas aukštais (pastatų aukštis – didesnis kaip 30 m) bokštiniais pastatais;

laisvo planavimo užstatymas (lp) – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių.

- leistinas pastatų aukštis – 31 m;
- leistina pastatų altitudė – 138,00 m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – 5-9;
- leistinas užstatymo tankis – 30%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – 2,7;
- priklausomųjų želdynų norma – 30%.

Žemės sklype registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Žemės sklype siūlomos registruoti specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiuoju žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Siūlomi (esami) servitutai:

S1 - servitutas (esamas) - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 207, plotas – 131 m².

Sklypas Nr. 2.Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,8043 ha.

Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas.

- teritorijos naudojimo tipas – ---;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);
- užstatymo tipas:
 - aukštybinis užstatymas (au) – užstatymas formuojamas aukštais (pastatų aukštis – didesnis kaip 30 m) bokštiniais pastatais;
 - laisvo planavimo užstatymas (lp) – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių.
- leistinas pastatų aukštis – 31 m;
- leistina pastatų altitudė – 140,50 m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – 5-9;
- leistinas užstatymo tankis – 30%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – 2,7;
- priklausomųjų želdynų norma – 30%.

Žemės sklype registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Žemės sklype siūlomos registruoti specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).

Siūlomi (esami) servitutai:

-.

Sklypas Nr. 3.Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,6280 ha.

Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas.

- teritorijos naudojimo tipas – ---;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- žemės naudojimo būdas – visuomeninės paskirties teritorijos (V);
- užstatymo tipas:
 - aukštybinis užstatymas (au) – užstatymas formuojamas aukštais (pastatų aukštis – didesnis kaip 30 m) bokštiniais pastatais;
 - laisvo planavimo užstatymas (lp) – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių.
- leistinas pastatų aukštis – 31 m;

- leistina pastatų altitudė – 140,50 m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – 5-9;
- leistinas užstatymo tankis – 30%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – 2,7;
- priklausomųjų želdynų norma – 50%.

Žemės sklype registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Žemės sklype siūlomos registruoti specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis).
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).

Siūlomi (esami) servitutai:

..

Sklypas Nr. 4.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,5399 ha.

Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas.

- teritorijos naudojimo tipas – ---;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
- užstatymo tipas – ---.
- leistinas pastatų aukštis – --- m;
- leistina pastatų altitudė – --- m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – ---;
- leistinas užstatymo tankis – ---%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – ---%.

Žemės sklype registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Žemės sklype siūlomos registruoti specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis).
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).

Siūlomi (esami) servitutai:

S2 – kelio servitutas (esamas) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), kodas 215, plotas – 828 m².

S3 – kelio servitutas (esamas) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), kodas 215, plotas – 943 m².

Sklypas Nr. 4A.Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,4252 ha.

Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas.

- teritorijos naudojimo tipas – ---;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
- užstatymo tipas – ---.
- leistinas pastatų aukštis – --- m;
- leistina pastatų altitudė – --- m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – ---;
- leistinas užstatymo tankis – ---%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – ---%.

Žemės sklype registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Žemės sklype siūlomos registruoti specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiuju žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).

Siūlomi (esami) servitutai:

S2 – kelio servitutas (esamas) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), kodas 215, plotas – 828 m².

S3 – kelio servitutas (esamas) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), kodas 215, plotas – 943 m².

Sklypas Nr. 4B(VŽ).Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,0068 ha.

Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas.

- teritorijos naudojimo tipas – ---;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);

- užstatymo tipas – ---.
- leistinas pastatų aukštis – --- m;
- leistina pastatų altitudė – --- m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – ---;
- leistinas užstatymo tankis – ---%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – ---%.

Žemės sklype registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Žemės sklype siūlomos registruoti specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Siūlomi (esami) servitutai:

..

Sklypas Nr. 4C(VŽ).

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,1079 ha.

Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas.

- teritorijos naudojimo tipas – ---;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
- užstatymo tipas – ---.
- leistinas pastatų aukštis – --- m;
- leistina pastatų altitudė – --- m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – ---;
- leistinas užstatymo tankis – ---%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – ---%.

Žemės sklype registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Žemės sklype siūlomos registruoti specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).

Siūlomi (esami) servitutai:

-.

2.2.3. Želdynų poreikis.

Priklausomųjų želdynų norma nustatoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2014-01-14, Nr. D1-36), Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu:

Lentelė 2. Priklausomųjų želdynų plotų normos.

Eil. Nr.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, proc.	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto-gamtinio karkaso stipriai pažeisto (degraduoto) geokologinio potencialo*- teritorijose (proc.)	Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų dalis (procentiniai punktai)
1.	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos:			
	1.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai;	25	35	-
	1.2. esami užstatyti žemės sklypai	25	35	5
2.	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos			
	2.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai;	30	40	-
	2.2. esami užstatyti žemės sklypai	30	40	5
3.	Visuomeninės paskirties teritorijos**:			
	3.1. žemės sklypai, skirti šiems mokslo paskirties pastatams: vaikų darželiams, lopšeliams; bendrojo lavinimo mokykloms	50 40	50 50	- -
	3.2. žemės sklypai, skirti šiems gydymo paskirties pastatams: sanatorijoms; ligoninėms, klinikoms, reabilitacijos centrams	45 35	50 45	- -
	3.3. žemės sklypai, skirti 3.1 ir 3.2 papunkčiuose nepaminėtiems pastatams visuomeninės paskirties teritorijose	15	25	-
4.	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	10	20	Vadovaujantis Aprašo 6 punktu
5.	Komercinės paskirties objektų teritorijos	10	20	5
6.	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	20	25	Vadovaujantis Aprašo 6 punktu
7.	Rekreacinės teritorijos	40	50	-

8.	Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos	15	25	-
----	--	----	----	---

Planuojama teritorija patenka į gamtinį karkasą, vadovujamasi Gamtinio karkaso nuostatais.

Planuojamojoje teritorijoje miško naudmenų nėra. Teritorijoje auga pavieniai medžiai, jų grupės, ir krūmai. Medžių likimas šioje projektavimo stadijoje nėra sprendžiamas. Rengiant pastatų projektinius pasiūlymus ar techninius darbo projektus, atlikti medžių taksaciją ar arboristinę vertinimą bei numatyti tvarkymo priemones. Saugotini medžiai tvarkomi vadovaujantis 2008 m. kovo 12 d. LR Vyriausybės nutarimu Nr. 206 „Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašas“. PP/TDP rengimo metu taip pat įvertinti želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių struktūras sklypuose ir susisiekimo koridoriuose, suprojektuoti sklypų apželdinimą.

2.2.4. Inžinerinė infrastruktūra.

Planuojamojoje teritorijoje Pagrindiniame brėžinyje rodomos registruotos inžinerinių tinklų specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166) siūlomos naujos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, esamiems inžineriniams tinklams.

Vandentiekis ir nuotekos.

Į planuojamą teritoriją, ar šalia jos, yra atvestos viso reikalingos inžinerinės komunikacijos. Geriamojo vandens tiekimas numatomas iš esamų centralizuotų miesto vandentiekio tinklų, o buitinių ir lietaus nuotekų pajungimas planuojamas prie esamų centralizuotų miesto nuotekų tinklų. Visi inžinerinių tinklų sprendiniai rengiami gavus prisijungimo sąlygas iš suinteresuotų įmonių, o detaliojo plano sprendiniais formuojami inžineriniai koridoriai tinklų tiesimui.

Šildymas.

Nauji objektai pajungiami prie esamų miesto centralizuotų šilumos tinklų. Sprendiniai tikslinami kitose projektavimo stadijose.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis institucijų išduotomis planavimo sąlygomis:

AB „Energijos skirstymo operatorius“ teritorijų planavimo sąlygos REG44712518, 2025-11-17.

1. Į planuojamą teritoriją, patenkantiems skirstomiesiems elektros bei gamtinių dujų tinklams naudojimui, užtikrinti vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, bei nesant nustatytiems servitutams apsaugų zonos riboje, esant poreikiui juos nustatyti (LR Elektros energetikos įstatymas Nr. VIII-1881, 2000-07-20).

Planuojamojoje teritorijoje rodomos registruotos elektros požeminio kabelio specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Kabelių apsauga užtikrinta, servitutai papildomai neplanuojami. Duomenų apie gamtinių dujų tinklus nėra.

2. Planuojamojoje teritorijoje išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų pagal (LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93 Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo, LR Energetikos ministro 2012-11-23 įsakymas Nr. 1-228 Dėl dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklių patvirtinimo).

Išlaikomi vertikalūs ir horizontalūs atstumai nuo veikiančių elektros tinklų.

3. Esant būtinybei, planuojamojoje teritorijoje numatyti trukdančių numatomai statybai veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų iškėlimą (LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr.

1-127 Dėl Elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių prijungimo prie elektros tinklų tvarkos aprašo patvirtinimo, LR Energetikos įstatymas 2002-05-16 Nr. IX-884).

Į planuojamą teritoriją patenkantys elektros kabeliai ir trukdantys statyboms, siūlomi iškelti. Vadovaujantis LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127, prijungimo sąlygų pagrindu turi būti parengtas operatoriaus elektros tinklų dalies perkėlimo projektas. Žemės sklypų savininkui atsakius inicijuoti elektros oro linijos iškėlimą, elektros tinklų linijų apsaugos zonos specialioji žemės naudojimo sąlyga lieka galioti ir užstatymas yra negalimas.

4. Planuojamoje teritorijoje naujai statomiems objektams numatyti inžinerinius komunikacinius koridorius statinių prijungimui prie veikiančių elektros, gamtinių dujų skirstomųjų įrenginių. Inžineriniai koridoriai turi būti numatyti iki kiekvieno atskirai formuojamo sklypo ribos. Elektros skirstomieji tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi.

Detaliajame plane visiems naujai statomiems objektams numatyti inžineriniai koridoriai – esama Šarkinės gatvė, sklypas Nr. 4. TDP metu užtikrinti, kad elektros skirstomieji tinklai nepatektų po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi.

5. Nepažeisti trečiųjų šalių teisėtų interesų.

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

6. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros ar gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Atkreipti dėmesį kitose projektavimo stadijose.

AB „Telia Lietuva“ teritorijų planavimo sąlygos REG44775086, 2025-11-18.

8.1 rengiant detaliojo plano koregavimą, elektroninių ryšių daliai vadovautis Lietuvos Respublikos Elektroninių ryšių įstatymu bei Lietuvos Respublikos Ryšių reguliavimo tarnybos patvirtintomis taisyklėmis „Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklės“;

Rengiant detalų planą, atskira elektroninių ryšių dalis nėra rengiama. Planuojamojoje teritorijoje Pagrindiniame brėžinyje rodomos registruotos elektroninių ryšių specialiosios žemės naudojimo sąlygos, taip užtikrinant jų apsaugą ir priežiūrą.

8.2 nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai. Specialiosiose sąlygose pažymėti esančių ryšio linijų apsaugos zonas. Numatyti koridorius elektroninių ryšių tinklui aptarnauti, eksploatuoti;

Planuojamojoje teritorijoje Pagrindiniame brėžinyje rodomos registruotos elektroninių ryšių specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

8.3 naujų statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui, išsiimti atskiras prisijungimo sąlygas;

Atkreipti dėmesį kitose projektavimo stadijose.

8.4 išsaugoti veikiančius elektroninių ryšių tinklus, numatyti vietą naujų elektroninių ryšių tinklų trasoms naujai planuojamiems statiniams teritorijoje. Numatyti vietą elektroninių ryšių tinklų perkėlimui, jeigu jie trukdo projekto sprendinių įgyvendinimui.

Esami elektroninių ryšių tinklai išsaugomi. Tinklai patenkantys po statybos zoną, reikalui esant iškeliami sklypo ribose arba suplanuotame komunikacijų koridoriuje, sklype Nr. 4. Sprendiniai tikslinami kitose projektavimo stadijose, parengus pastatų projektus ir gavus technines sąlygas.

8.5 koreguojamą detalų planą ir topografinę nuotrauką suderinti su Telia Lietuva, AB.

Detalusis planas parengtas ant suderinto topografinio pagrindo, o sprendiniai derinami Teritorijų planavimo komisijoje bendra tvarka.

2.2.5. Susisiekimo infrastruktūra.

Prie planuojamos teritorijos privažiuoti galima D kategorijos Sabališkių gatve, kurios plotis tarp gatvės raudonųjų linijų – min. 20 m ir sutampa su inžinerinio registruoto plotinio statinio ribomis. Planuojamą teritoriją kerta D kategorijos jungiamoji Šarkinės gatvė, kurios minimalus plotis tarp gatvės raudonųjų linijų – 12 m, ir kuriai suformuojamas žemės sklypas Nr. 4. Esamas eismo organizavimas ir esamos nuovažos į daugiabučių kiemus nekeičiamos. Esami kelio servitutai S2 ir S3 išsaugomi.

Stovėjimo vietų skaičius planuojamuosiuose sklypuose projektuojamas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ kitose projektavimo stadijose.

2.2.6. Gaisrinė sauga.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas, vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Pastatai projektuojami I atsparumo ugniai laipsnio. Pastatų ugniai atsparumo laipsnis gali būti tikslinamas TP metu, išlaikant Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Neišlaikant atstumų turi būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (ekranais), tiksliai įvertinus pastatų langų, sienų be langų paviršių plotus, stacionarių gaisrinių sistemų panaudojimo, gaisro apkrovos kategorijas, atstumus iki gaisrinių hidrantų ir kitas Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų sąlygas.

Planiniai pastatų išdėstymo sklype sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas, gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Vadovaujantis Lauko gaisrinių vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, numatoma vienu metu kilusių gaisrų skaičius – 1. Maksimalus leistinas pastatų tūris numatomas iki 150000 m³. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinti pastatuose parenkamas pagal 3 lentelę - 25 l/s.

Lentelė 3. Vandens kiekis gaisrui gyvenamuosiuose pastatuose ir visuomeniniuose pastatuose gesinti.

Eil. Nr.	Statinio naudojimo paskirtis [7.7]	Vandens kiekis gaisrui gyvenamuosiuose ir visuomeniniuose pastatuose gesinti (l/s), kai pastatų tūris V (tūkst. kub. m) (1–3 pastabos)				
		V ≤ 5	V ≤ 25	V ≤ 50	V ≤ 150	V > 150
1.	Vienbučių, dvibučių, daugiabučių ir įvairių socialinių grupių, mėgėjų sodų pastatai	10	15	20	25	30
2.	Viešbučių, bendro gyvenimo namų, viešojo poilsio, administracinė, prekybos, paslaugų, specialiųjų paslaugų, maitinimo, transporto, kultūros, mokslo, gydymo, asmeninio poilsio, sporto, religinė, specialioji	10	15	25	30	35

Kai vandens poreikis gaisrui gesinti iš išorės yra 15 l/s ir didesnis, vandens debitas turi būti numatytas iš ne mažiau kaip dviejų gaisrinių hidrantų. Vandens tiekimas gaisrams gesinti numatomas iš 6 esamų vandens hidrantų (žr. *Paveikslas 11*). Minimum du gaisriniai hidrantai dengia plotą iki jų saugomo pastato perimetro tolimiausio taško, kuris ne didesnis kaip 200 m.

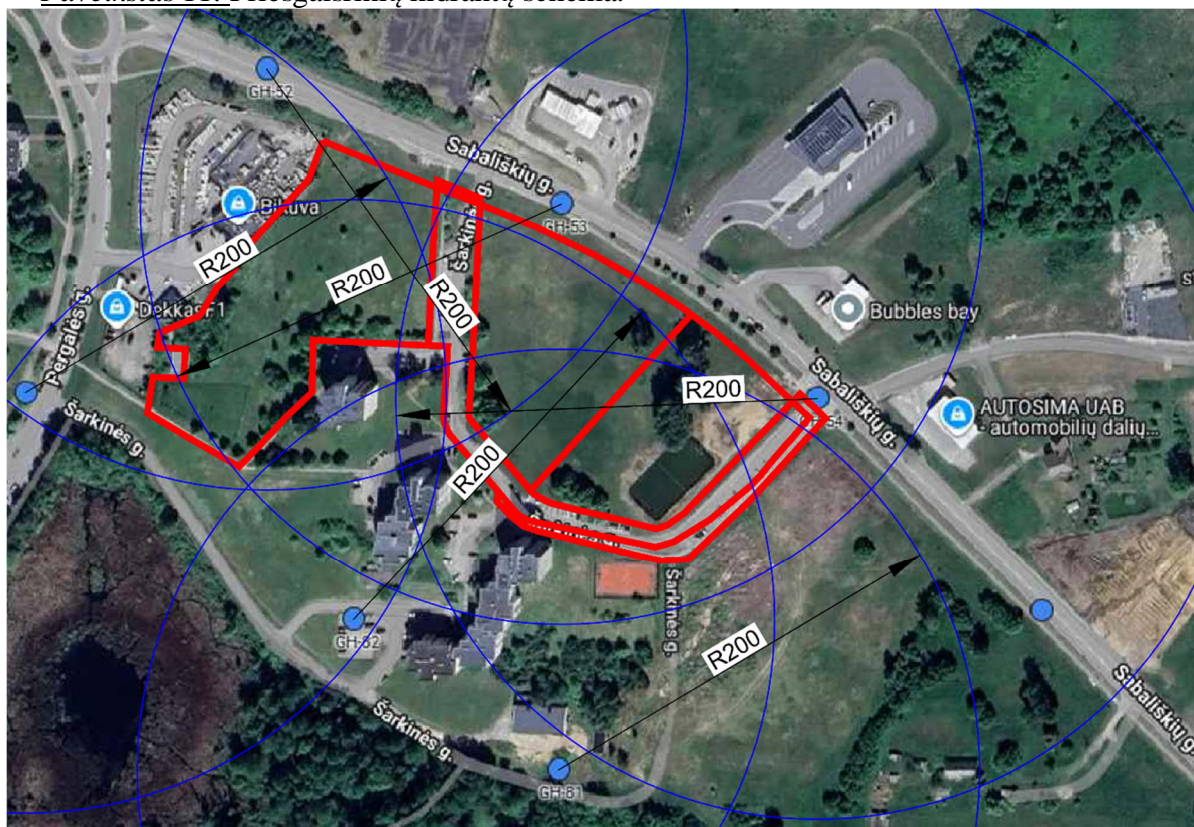
Techninio projekto rengimo stadijoje įvertinti Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 148.32 punktą, numatyti kelius privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m. iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobiliais kopėčiomis patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus. Projektuojant pastatus, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, aklakelis ties pastatais turi baigtis 16×16 m aikštele (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai 148.7 p.).

Artimiausia yra Elektrėnų savivaldybės priešgaisrinė ir gelbėjimo tarnyba, adresu Elektrinės g. 8-2, Elektrėnai, nutolusi ~3 km nuo planuojamos teritorijos.

Bendrieji principai užtikrinti privažiavimą prie pastatų gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams:

- privažiuoti prie pastato, gaisrinių hidrantų turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo juostos ir aikštelės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus.
- kelias privažiuoti prie pastato turi būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu;
- kelių plotis turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m;
- keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams turi būti visada laisvi. Esant poreikiui įrengti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio);
- privažiavimo kelias turi būti įrengiamas atsižvelgiant į gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių sukiamą apkrovą.
- aklinoje kelio dalyje turi būti užtikrinama 12x12 m dydžio apsisukimui skirta aikštelė.

Paveikslas 11. Priešgaisrinių hidrantų schema.



2.2.7. Visuomenės sveikata.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygomis REG45299525, 2025-11-27:

1. Įvertinti duomenis apie planuojamos vietovės ir greta planuojamos vietovės esančius veiksnius darančius poveikį sveikatai (triukšmą, aplinkos oro kokybę, socialinę infrastruktūrą, sveikos gyvensenos puoselėjimo sąlygas), sanitarinės apsaugos zonas.

Duomenis apie planuojamos vietovės ir greta planuojamos vietovės esančius veiksnius darančius poveikį sveikatai įvertinti esamos būklės aiškinamajame rašte.

Rengiant detalų planą visuomenės sveikatos rizikos veiksnių nepastebėta. Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, turi būti sudarytos sąlygos saugiai asmenų gyvenamajai aplinkai užtikrinti:

1) jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės, triukšmo, vibracijos, kitų kenksmingų fizikinių veiksnių ribojimas;

2) pakankamas tinkamo geriamojo vandens kiekis;

3) sveikatai kenksmingų atliekų likvidavimas;

4) teritorijos apželdinimas alergijos nesukeliantis ir toksinio poveikio sveikatai neturinčia augalija;

5) tinkamų higienos sąlygų ir režimo gyvenamojoje teritorijoje bei pastatuose sudarymas;

6) natūralus ir dirbtinis patalpų ir teritorijų apšvietimas;

7) gyvenamųjų patalpų tinkamas mikroklimatas ir grynas oras;

8) kitos priemonės.

2. Planuoti teritoriją taip, kad Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 53 straipsnyje nurodytos teritorijos ir pastatai nepatektų į šiame įstatyme nustatytas sanitarinės apsaugos zonas.

Į sanitarines apsaugos zonas planuojama teritorija nepatenka.

3. Nustatyti sanitarinės apsaugos zoną planuojamoje teritorijoje numatomai vykdyti veiklai vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 51 straipsniu.

Sanitarinių apsaugos zonų neplanuojama.

4. Parenkant geriamojo vandens šaltinius atsižvelgti į požeminio vandens baseinų rizikos vertinimą, atliktą Geriamojo vandens tiekimo grandinės rizikos vertinimo ir valdymo reikalavimų apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2023 m. kovo 29 d. įsakymu Nr. V-385/D1-91 „Dėl Geriamojo vandens tiekimo grandinės rizikos vertinimo ir valdymo reikalavimų aprašo patvirtinimo“, nustatyta tvarka. Parinkti tokias geriamojo vandens tiekimo sistemas, kurios užtikrintų nuolatinę geriamojo vandens saugą ir nekeltų pavojaus žmonių sveikatai, atsižvelgiant į geriamojo vandens tiekimo sistemų alternatyvų rizikos veiksnius.

Geriamojo vandens tiekimas numatomas iš centralizuotų miesto vandentiekio tinklų. Požeminių vandens baseinų rizikų nenumatoma.

5. Įvertinti teritorijų planavimo vietovėje ir greta planuojamos vietovės esančių ar planuojamų kvapų šaltinių galimą poveikį kvapų susidarymui planuojamoje vietovėje ir kvapų koncentracijos atitikčiai Lietuvos higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2010 m. spalio 4 d.

įsakymu Nr. V-885 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“ ir Kvapų kontrolės gyvenamosios aplinkos ore taisyklių patvirtinimo“, reikalavimams.

Planuojamoje teritorijoje nenumatomi tiksliniai kvapo taršos šaltiniai. Netikslinių taršos šaltinių irgi neplanuojama. Planuojamoje teritorijoje neplanuojama kita veikla, kuri sukeltų kvapus ir jų ribiniai dydžiai viršytų Lietuvos higienos normą HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“.

6. Užtikrinti, kad elektromagnetinio lauko intensyvumo parametru vertės planuojamoje teritorijoje neviršytų Lietuvos higienos normoje HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametru normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz dažnių juostose“, patvirtintoje Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. kovo 2 d. įsakymu Nr. V-199 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametru normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz radijo dažnių juostoje“ patvirtinimo“, nustatytų leidžiamųjų verčių.

Nėra duomenų, kad elektromagnetinio lauko intensyvumo parametrai viršytų higienos normas planuojamojoje teritorijoje.

7. Užtikrinti, kad elektros linijų elektromagnetinio lauko parametru vertės planuojamojoje teritorijoje neviršytų Lietuvos higienos normoje HN 104:2011 „Gyventojų sauga nuo elektros linijų sukuriamo elektromagnetinio lauko“, patvirtintoje Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. gegužės 30 d. įsakymu Nr. V-552 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 104:2011 „Gyventojų sauga nuo elektros linijų sukuriamo elektromagnetinio lauko“ patvirtinimo“, nustatytų leidžiamųjų verčių.

Nėra duomenų, kad elektros linijų elektromagnetinio lauko intensyvumo parametrai viršytų higienos normas planuojamojoje teritorijoje.

8. Numatyti tokias susisiekimo su planuojama teritorija sistemas, kurios reikšmingai nepadidintų transporto srautų gyvenviečių esamoje transporto infrastruktūroje įrengtose gyvenamosiose ir visuomeninėse (šalia vaikų ugdymo, asmens sveikatos priežiūros, poilsio ir rekreacijos) teritorijose. Planuoti triukšmo mažinimo priemones, užtikrinančias, kad triukšmas neviršytų Lietuvos higienos normoje HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtintoje Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“, nustatytų ribinių lygių planuojamoje teritorijoje.

Naujų susisiekimo sistemų su planuojama teritorija neplanuojama. Išlaikomi esami susisiekimo koridoriai. Vadovaujantis LR Sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 patvirtinta Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ triukšmo lygis gyvenamuosiuose ir visuomeniniuose pastatuose negali viršyti numatytų verčių. Sprendiniai tikslinami rengiant pastatų statybos projektus.

9. Užtikrinti, kad planuojamos teritorijos dirvožemio užterštumas pavojingomis cheminėmis medžiagomis, neviršytų Lietuvos higienos normoje HN 60:2015 „Pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje“, patvirtintoje Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2004 m. kovo 8 d. įsakymu Nr. V-114 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 60:2015 „Pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje“ patvirtinimo“, nustatytų ribinių verčių.

Dirvožemio taršos planuojamojoje teritorijoje nėra ir nenumatoma.

10. Įvertinti priemonės, kurios leistų užtikrinti gyvenamosios ir visuomeninės aplinkos atsparumą klimato kaitos keliamoms grėsmėms ir poveikiui (pvz., apsaugos nuo potvynių ir poplūdžių, želdynų plėtra ir pan.).

Priemonės nurodytos Lietuvos Respublikos visuomenės sveikatos priežiūros įstatyme. Konkrečios parenkamos rengiant pastatų statybos projektus, kitose projektavimo stadijose.

11. Įvertinti priemonės, kurios leistų puoselėti sveiką gyvenseną ir aktyvų laisvalaikį veiklos galimybes, reikalingą socialinę infrastruktūrą.

Priemonės nurodytos Lietuvos Respublikos visuomenės sveikatos priežiūros įstatyme. Konkrečios parenkamos rengiant pastatų statybos projektus, kitose projektavimo stadijose.

Projekto vadovas

Tadas Markilevičius
(kv. at. Nr. TPV 0071)



TERITORIJŲ NAUDOJIMO REGLAMENTAS

n	Žemės sklypo eilės numeris;
m	Žemės sklypo plotas, m ² ;
T	teritorijos naudojimo tipas arba pagrindinė žemės naudojimo paskirtis;
1	Žemės naudojimo būdas (būdas);
2	leistinas pastatų aukštis (metrais);
3	leistinas žemės sklypo užstatymo tankis, %;
4	leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas;
5	užstatymo tipas;
6	priskiriamųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %.

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

- Planuojamos teritorijos riba
- Esamų žemės sklypų ribos
- Naikinamos žemės sklypų ribos
- Projektuojamų sklypų ribos
- Statybos riba
- Statybos zona
- Gatvių raudonosios linijos
- Kitos paskirties žemė (KA), daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)
- Kitos paskirties žemė (KT), visuomeninės paskirties teritorijos (V)
- Kitos paskirties žemė (KT), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
- Servituto zona
- Išvažiavimas - išvažiavimas

REGISTRUOTOS TERITORIJOS, KURIOSE TAIKOMOS SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS:

- Elektrės tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos

Topografinių ir inžinerinių tinklų planų erdvinį duomenų teikimo tikrinii ir tvarkyti viešoje elektroninėje paslaugoje (TIIS) topografinio plano teritorijai suteiktas paslaugos Nr. TIIIS1-20251031-074850

Esami servitutai

Sklypo Nr.	Servituto Nr.	kodas	Servituto rūšis	plotas, m ²
1	S1	207	Servitutas (esamas) - teisė aptarnauti požeminės, antžeminės komunikacijos (tarnaujantis daiktas). Viešpataujantys daiktai: AB "Energijos skirstymo operatorius".	131
2	S2	215	Kelio servitutas (esamas) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas). Viešpataujantys daiktai: laisva valstybinė žemė (LVZ).	828
3	S3	215	Kelio servitutas (esamas) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas). Viešpataujantys daiktai: laisva valstybinė žemė (LVZ).	943

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRASOMOJI LENTELĖ

teritorijos (jos dalies) Nr. (plotas, m ²)	sklypo (jo dalies) Nr.	sklypo (jo dalies) plotas, m ²	teritorijos naudojimo tipas	žemės naudojimo paskirtis	žemės naudojimo būdas	leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	užstatymo tankis, %	užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis *	užstatymo tipas	Privilegijai teritorijos naudojimo reglamentais		Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai				
										galimi žemės sklypų dydžiai, m ²	mažiausi, m ²	didžiausi, m ²	priskiriamųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	pastatų aukštis (nuo-iki)	statinių paskirtys	kiti reglamentai
---	1	10822	---	KT	G2	31	138,00	30	2,7	au; lp	---	---	30	5-9	Daugiabučių paskirties pastatai ir įvairių socialinių grupių paskirties pastatai.	Registruotos spec. žemės naudojimo sąlygos: - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis). - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Siūlomos spec. žemės naudojimo sąlygos: - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis). Gamtinio karkaso teritorijos.
---	2	8043	---	KT	G2	31	140,50	30	2,7	au; lp	---	---	30	5-9	Daugiabučių paskirties pastatai ir įvairių socialinių grupių paskirties pastatai.	Registruotos spec. žemės naudojimo sąlygos: - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Siūlomos spec. žemės naudojimo sąlygos: - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis). Gamtinio karkaso teritorijos.
---	3	6280	---	KT	V	31	140,50	30	2,7	au; lp	---	---	50	5-9	Visuomeninės paskirties grupės pastatai: valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybės biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniai pastatai ir jų funkcijoms vykdyti; sporto paskirties inžineriniai statiniai, specialiosios paskirties pastatai, kitų iš valstybės ar savivaldybės biudžetų išlaikomų įvairių socialinių grupių paskirties pastatai (pusiaukeles namai, motinos ir vaiko namai, bendruomeniniai šeimos namai ir pan.).	Registruotos spec. žemės naudojimo sąlygos: - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis). - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Siūlomos spec. žemės naudojimo sąlygos: - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis). - Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dviliktasis skirsnis). Gamtinio karkaso teritorijos.
---	4	5399	---	KT	I2	---	---	---	---	---	---	---	---	---	Susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai.	Registruotos spec. žemės naudojimo sąlygos: - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis). - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Siūlomos spec. žemės naudojimo sąlygos: - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis). - Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dviliktasis skirsnis). Gamtinio karkaso teritorijos.
---	4A	4252	---	KT	I2	---	---	---	---	---	---	---	---	---	Susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai.	Registruotos spec. žemės naudojimo sąlygos: - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis). - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Siūlomos spec. žemės naudojimo sąlygos: - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis). - Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dviliktasis skirsnis). Gamtinio karkaso teritorijos.
---	4B (VZ)	68	---	KT	I2	---	---	---	---	---	---	---	---	---	Susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai.	Registruotos spec. žemės naudojimo sąlygos: - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Siūlomos spec. žemės naudojimo sąlygos: - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis). Gamtinio karkaso teritorijos.
---	4C (VZ)	1079	---	KT	I2	---	---	---	---	---	---	---	---	---	Susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai.	Registruotos spec. žemės naudojimo sąlygos: - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis). - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Siūlomos spec. žemės naudojimo sąlygos: - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis). - Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dviliktasis skirsnis). Gamtinio karkaso teritorijos.



PASTABOS:

- Naudojami sutrumpinimai:
- **KT** - kitos paskirties žemė;
- **G2** - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;
- **I2** - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;
- **V** - visuomeninės paskirties teritorijos;
- **lp** - laisvo planavimo užstatymas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniams užstatymui, erdvių;
- **au** - aukštinis užstatymas - užstatymas formuojamas aukštais (pastatų aukštis - didesnis kaip 30 m) bokštiniams pastatams.
- Priešgaisriniai reikalavimai nurodyti Aiškinamajame rašte. Projektuojamuose žemės sklypuose numatomi I laipsnio atsparumo ugniai pastatai (atsparumo ugniai laipsnis gali būti tikslinamas techninių projektų (toliau - TP) rengimo metu, išlaikant Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas).
- Vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai", patvirtintu Aplinkos ministro 2003 m. gruodžio 24 d. įsakymu „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" patvirtinimo", 193 punktu: "Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdyimas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduota statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas" [3.2]. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogo turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas laikantis reikalavimo, kad kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui, viršijančiam 8,5 m aukščio ribą, atstumas nuo žemės sklypo ribos didinamas po 0,5 m."
- Vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai", patvirtintu Aplinkos ministro 2003 m. gruodžio 24 d. įsakymu „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" patvirtinimo", 192 punktu: "Gyvenamieji pastatai ir su jais susiję (jiems tarnaujantys) tame pačiame sklype statomi statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad būtų įgyvendinti teisės aktais nustatyti šiame sklype statomi bei esančių pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimai, taip pat šiame sklype esančių ar įrengiamų vaikų žaidimo aikštelių insoliacijos reikalavimai. Statinių išdėstymas sklype taip pat neturi pažeisti ir gretimų sklypų ir pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimų."
- Vaikų žaidimo aikštelių ir poilsio vietų parinkti PPTDP metu konkretizuojant sprendinius nepažeidžiant teisės aktų reikalavimų ir nemažinant norminių plotų.
- Žemės sklypuose esančių medžių likimas sprendžiamas kitose projektavimo stadijose.
- Inžineriniai tinklai, traukiantys statyboms, iškeliami gavus technines sąlygas ir parengus techninius darbo projektus.
- Brėžinyje vaizduojamos tik esamos registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Vadovaujantis Specialiajumi žemės naudojimo sąlygų įstatymu, siūlomos nustatyti naujos sąlygos. Siūlomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos registruojamos Nekilnojamojo turto registre, kai prašymą pateikia asmuo, suinteresuotas ūkinės ir (ar) kitokios veiklos, dėl kurios nustatytos šiame įstatyme nurodytos teritorijos, vykdymu, o kai tokio nėra, - teritorijų planavimo dokumento organizatoriaus (kai tokio nėra, - žemės sklypo savininkas ar valstybės ar savivaldybės žemės patikėtinis).
- Žemės sklypo Nr. 4 registravimas atliekamas dviem etapais: pirmu etapu atliekami suplanuoti žemės sklypai Nr. 4A, 4B(VZ) ir 4C(VZ) kadastriniai matavimai ir registruojami registrij centre, o antru etapu sujungiami užregistruoti žemės sklypai Nr. 4A, 4B(VZ) ir 4C(VZ), suformuojant vieną bendrą sklypą Nr. 4, skiriant Sarkinės gatvę.

REGROUP UAB „Regroup projektavimas“
 Geležinio Vilko g. 18 A, Vilnius, LT-08104
 Tel. +37067185640
 El.p. info@regroup.lt
 www.regroup.lt

DAUGIABUČIŲ (AUKŠTYBINIŲ) GYVENAMŲJŲ NAMŲ STATYBOS SABALIŠKIŲ G., ELEKTRĖNUOSE DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS

Direktorius	T.Monkevičius	2026-03	Mastelis
TPV0071	PV	T.Markilevičius	
Etapas		Organizatorius:	Lapas
DP		Elektrėnų savivaldybės admin. direktorė	

PAGRINDINIS BRĖŽINYS

K-VT-42-25-1330

1 1

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Elektrėnų savivaldybės administracija
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL DAUGIABUČIŲ (AUKŠTYBINIŲ) GYVENAMŲJŲ NAMŲ STATYBOS SABALIŠKIŲ G., ELEKTRĖNUOSE DETALIOJO PLANO KOREKTŪROS PATVIRTINIMO
Dokumento registracijos data ir numeris	2026-04-28 Nr. 01V-E-113
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Gediminas Ratkevičius Meras
Parašo sukūrimo data ir laikas	2026-04-28 14:22
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2026-04-28 14:23
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	SK ID Solutions EID-Q 2024E
Sertifikato galiojimo laikas	2025-03-21 13:48 - 2028-03-20 13:48
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	2
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Pridedamo dokumento sudarytojas (-ai)	-
Pridedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	Aiškinamasis raštas.pdf
Pridedamo dokumento registracijos data ir numeris	-
Pridedamo dokumento sudarytojas (-ai)	-
Pridedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	Pagrindinisbrėžinys (2).pdf
Pridedamo dokumento registracijos data ir numeris	-
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Elpako v.20260423.1
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2026-04-29)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2026-04-29 nuorašą suformavo Nelė Tekorienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2026-04-29 Dokumentų valdymo sistema „Kontora“