



**TERITORIJŲ NAUDOJIMO REGLAMENTAS**

II	III
1	2
3	4
5	6

n - žemės sklypo eilės numeris;  
m - žemės sklypo plotas, m²;  
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 - priklausomųjų 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 tikriniai ir tvarkyti viešojoje elektroninėje paslaugoje (TIIS) topografinio plano teritorijai suteiktas paslaugos Nr. TIIIS1-20251031-074850

**Esami servitutai**

Sklypo Nr.	Servituto Nr.	kodas	Servituto rūšis	plotas, m²
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 APRASOMŲJŲ LENTELĖ**

teritorijos (jos dalies) Nr. (plotas, m²)	sklypo (jo dalies) Nr.	sklypo (jo dalies) plotas, m²	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, m²	mažiausi, m²	didžiausi, m²	priklausomųjų 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 (pusiaukelės 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 pastatais.
- 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, trukdantys 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, skirtingas gatvės.

**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