



Kaišiadorių rajono savivaldybė

Projekto pavadinimas: **KAIŠIADORIŲ Miesto teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimas**

Planavimo organizatorius: **KAIŠIADORIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

Planavimo iniciatorius: **KAIŠIADORIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

Plano rengėja: **UAB „SOSTINĖS STUDIJA“**

Teritorijų planavimo rūšis: **BENDRASIS PLANAS**

Etapas: **RENGIMO ETAPAS**

Stadija: **SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS**

Tomas: **II**

Metai: **2025**


Projekto Nr. TPDRIS **TPD Nr. K-VT-49-25-15**

Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas
Direktorė	Andželika Kažienė	ATP 1682	
Projekto vadovė	Andželika Kažienė	ATP 1682	

KAIŠIADORIŲ MIESTO TERITORIJOS BENDROJO PLANO KEITIMO KOREGAVIMAS

- 1 TOMAS ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS
- 2 TOMAS SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS**
- 3 TOMAS VISUOMENĖS DALYVAVIMO ATASKAITA

KAIŠIADORIŲ MIESTO TERITORIJOS BENDROJO PLANO KEITIMO KOREGAVIMO RENGĖJAS

Eil. Nr.	Pareigos	Vardas Pavardė	Parašas
1.	Projekto vadovė, architektė El. paštas: andzelika.studija@gmail.com Tel.: +370 68674252	Andželika Kažienė (ATP1682)	

TURINYS

1	BENDROJI DALIS	4
1.1.	Planavimo tikslai ir uždaviniai	4
1.2.	Planavimo procesas.....	5
1.3.	TPDRIS.....	5
1.4.	Planavimo sąlygos.....	6
1.5.	Galiojantys teritorijų planavimo dokumentai	6
1.6.	Bendrojo plano koregavimo bendros nuostatos ir sprendinių įgyvendinimas	7
1.7.	Trumpiniai	8
2.	GALIOJANČIŲ TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA.....	9
2.1.	Planuojamos teritorijos galiojančio Kaišiadorių miesto teritorijos bendrojo plano kontekste	9
2.1.1.	Planuojamos teritorijos, kuriose planuojama keisti funkciją	9
2.1.2.	Planuojamos teritorijos, kuriose koreguojami tvarkymo ir naudojimo reikalavimai.....	16
2.1.3.	Atsinaujinantys energijos šaltinių plėtra Bendrojo plano kontekste.	16
2.1.4.	Įgyvendinimo prioritetai Bendrojo plano kontekste.	17
2.2.	Koreguojamos teritorijos galiojančių specialiojo planavimo dokumentų kontekste	18
2.2.1.	Vietinės reikšmės kelių Kaišiadorių rajone specialiojo plano keitimo (T00089805) kontekste	18
2.2.2.	Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo (T00095410) kontekste	19
2.2.3.	Kaišiadorių miesto ir Stasiūnų gyvenvietės šilumos ūkio specialiojo plano keitimo koregavimo (T00087584) kontekste.....	19
2.3.	Planuojamų teritorijų žemėnaudos įvertinimas	21
3.	SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS	22
3.1.	Bendrojo plano koregavimo sprendinių atitikimas Bendrojo plano koncepcijai	22
3.2.	Bendrojo plano koregavimo sprendiniai	23
3.1.1.	Planuojamų teritorijų, kuriose planuojama keisti funkciją, sprendiniai.....	23
3.1.2.	Planuojamos teritorijos, kuriose koreguojami tvarkymo ir naudojimo reikalavimai, sprendiniai	27
3.3.	Prioritetinės plėtros teritorijos	28
3.4.	Nekilnojamasis kultūros paveldas	29
3.5.	Gamtinė aplinka	30
3.6.	Kraštovaizdžio apsauga	31
3.7.	Susisiekimo infrastruktūra	35
3.8.	Priešgaisrinė sauga	36
3.9.	Prioritetinė savivaldybės infrastruktūra	37
3.10.	Poveikis visuomenės sveikatai	39

3.11. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reikalavimai.....	41
3.11.1. Bendrieji reikalavimai.....	41
3.11.2. Erdvinės ir funkcinės struktūros reikalavimai.....	41
3.11.3. Susisiekimo infrastruktūros reikalavimai	43
3.11.4 Inžinerinės infrastruktūros reikalavimai	45
3.11.5. Gamtinės aplinkos, kraštovaizdžio ir nekilnojamojo kultūros paveldo tvarkymo reikalavimai	47

1 BENDROJI DALIS

Rengiamo teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Kaišiadorių miesto teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimas

Planavimo pagrindas:

- Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. gruodžio 11 d. įsakymas Nr. V1E-1372 „Dėl Kaišiadorių miesto teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimo“;
- Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. sausio 17 d. įsakymu Nr. VIE-36 „Dėl Kaišiadorių miesto teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimo planavimo darbų programos patvirtinimo“ patvirtinta planavimo darbų programa.

Teritorijų planavimo dokumento rūšis: Bendrasis planas.

Planavimo lygmuo – vietovės lygmens bendrasis planas.

Planavimo organizatorius: Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos direktorius, Katedros g. 4, LT 56121 Kaišiadorys, tel. +370 346 20 450, direktorius@kaisiadorys.lt

Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: UAB „SOSTINĖS STUDIJA“, Preilos g. 39b-7, Neringa, tel. +370 68674252, el. paštas: andzelika.studija@gmail.com.

1.1. Planavimo tikslai ir uždaviniai

Bendrojo plano koregavimas atliekamas nekeičiant galiojančio Kaišiadorių miesto teritorijos bendrojo plano keitimo tikslų, nustatytų Kaišiadorių rajono tarybos 2016 m. balandžio 28 d. sprendimu Nr. V17-118 „Dėl Kaišiadorių miesto teritorijos bendrojo plano keitimo ir planavimo tikslų patvirtinimo“:

- Sudaryti sąlygas darniai teritorijos raidai, nuosekliai erdvinei ir funkicinei integracijai, teritorijų sanglaudai, kompleksiškai spręsti socialinius, ekonominius, ekologinius uždavinius.
- Nustatyti gyvenamųjų vietovių, inžinerinės ir socialinės infrastruktūros bei kitų svarbių socialinės ekonominės veiklos sričių vystymo ir įgyvendinimo gaires, numatyti plėtrai reikalingas teritorijas.
- Sudaryti sąlygas racionaliam gamtinių, žemės gelmių ir energijos išteklių naudojimui ir atkūrimui.
- Numatyti gamtinio ir kultūrinio kraštovaizdžio savitumo, gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo išsaugojimą, tikslingą naudojimą ir pažinimą, ekologiškai pusiausvyrai būtino gamtinio karkaso formavimą.
- Kurti sveiką, saugią, darnią gyvenamąją aplinką ir visavertės gyvenimo sąlygas gyvenamosiose vietovėse.
- Sudaryti sąlygas privačioms investicijoms, kuriančioms socialinę ir ekonominę gerovę, tinkamos kokybės gyvenimo sąlygas.
- Derinti fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių bei savivaldybės interesus dėl teritorijos naudojimo ir veiklos plėtojimo teritorijoje sąlygų.
- Sudaryti sąlygas racionaliam žemės naudojimui.

Planavimo uždaviniai:

- patikslinti planuojamosios teritorijos privalomuosius reikalavimus, panaikinti perteklinius, nustatyti papildomus ar pakeisti naujais planuojamosios teritorijos privalomuosius reikalavimus, kurie neprieštarautų nustatytiems planavimo tikslams ir uždaviniams;
- įvertinti visuomenės ir kitus pasiūlymus, pagal vertinimo išvadas koreguoti bendrojo plano sprendinius arba pateikti motyvuotus atsakymus pasiūlymams pateikusiems asmenims dėl atsakymo keisti ar koreguoti konkrečius bendrojo plano sprendinius;
- ištaisyti technines bendrojo plano klaidas, panaikinti sprendinių spragas, išspręsti galiojančių sprendinių kolizijas;
- įvertinti bei patikslinti teritorijų vystymo galimybes ir plėtros apimtis: nustatyti prioritetinės savivaldybės infrastruktūros vystymo etapus ir prioritetinės bei neprioritetinės plėtros teritorijas

(planuojamą teritoriją suskirstyti į zonas, kurioms būtų nustatomi skirtingi pagal savivaldybės infrastruktūros plėtros prioritetus diferencijuoti infrastruktūros plėtros mokesčiai); parengti atskirą brėžinį, kuriame būtų pažymėtos prioritetinės ir neprioritetinės savivaldybės infrastruktūros plėtros teritorijos ir vystymo etapai bei šio brėžinio aprašu papildyti aiškinamąjį raštą;

- esant poreikiui, perkelti (detalizuoti) patvirtintų aukštesnio lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų sprendinius;
- panaikinti bendrojo plano sprendinių prieštaravimus įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams;
- įgyvendinant klimato kaitos mažinimo direktyvas, įvertinti galimybes planuojamoje teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, numatant teritorijas jų atsiradimui;
- patikslinti kraštovaizdžio savitumui svarbias teritorijas, antropogeninius ir gamtinius elementus, vertingą kraštovaizdį reprezentuojančias apžvalgos vietas ir iš jų atsiveriančias panoramas, numatyti panoraminių regyklų vietas ir jų vizualinę apsaugą;
- patikslinti bendrojo plano privalomuosius tekstinius reikalavimus, nurodant minimalius žemės sklypų dydžius, kuriuose išimtiniais atvejais galima naujų gyvenamosios paskirties, pagalbinio ūkio ir rekreacinių pastatų statyba; pagal poreikį patikslinti užstatymo reglamentus visose reglamentinėse zonose;
- numatyti elingų statybos galimybę vandens telkiniuose bendrajame plane nustatytoje rekreacijai skirtose teritorijose; keisti Bendrojo plano koregavimo privalomuosius reikalavimus kitais, neprieštaraujančiais planavimo tikslams ir uždaviniams, nustatytiems galiojančiame Bendrajame plane.

1.2. Planavimo procesas

(Pagal Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. sausio 17 d. įsakymu Nr. VIE-36 „Dėl Kaišiadorių miesto teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimo planavimo darbų programos patvirtinimo“ patvirtintą planavimo darbų programą).

Planavimo proceso etapai - parengiamasis, rengimo ir baigiamasis.

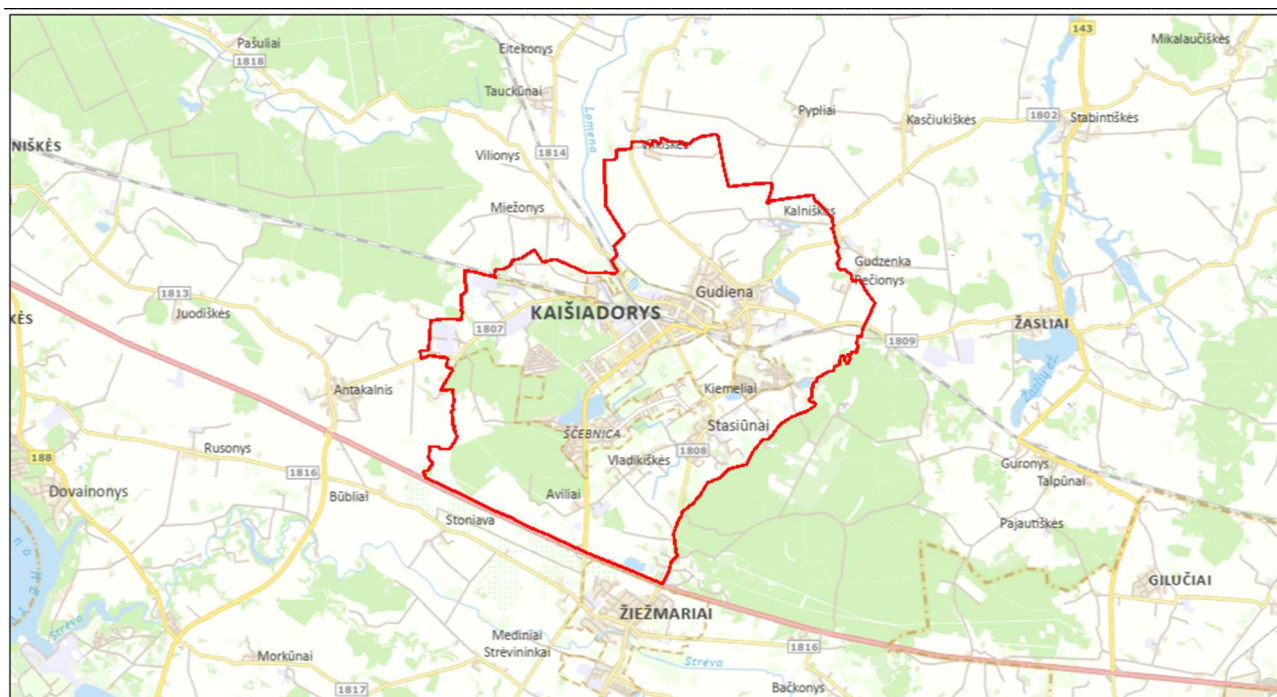
Koncepcijos rengimas - Bendrojo plano Vystymo koncepcija nerengiama, nepriklausomas profesinis vertinimas neatliekamas, atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti nerengiamas (13 p.).

SPAV reikalingumas – neatliekamas (12 p.).

1.3. TPDRIS

Teritorijų planavimo dokumento Lietuvos Respublikos informacinėje sistemoje TPS „Vartai“, www.planuojustatau.lt, **TPD Nr. K-VT-49-25-15**.

Planuojama teritorija: Kaišiadorių miestas ir su juo besiribojančios gretimos teritorijos, preliminarus planuojamos teritorijos plotas 5493 ha (54,93 kv.km)



1.3.1 pav. Planuojama teritorija (Pagrindas: TPS „Vartai“, 2025 m.)

1.4. Planavimo sąlygos

1.4.1 lentelė. Teritorijų planavimo sąlygų sąrašas

Eil. Nr.	Institucijos pavadinimas	Planavimo sąlygų Nr.	Pastabos
1.	Kaišiadorių rajono savivaldybės administracija	REG33190095 2025-03-31	
2.	Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos	REG28772528 2025-01-15	
3.	Aplinkos apsaugos agentūra	REG28558940 2025-01-10	
4.	AB „Via Lietuva“	REG28522475 2025-01-10	
5.	Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos	REG28545841 2025-01-10	
6.	Valstybinė miškų tarnyba	REG28373080 2025-01-07	
7.	Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos	REG28375274 2025-01-07	
8.	AB „Energijos skirstymo operatorius“	REG28387565 2025-01-08	
9.	Nacionalinė žemės tarnyba	REG28616214 2025-01-13	
10.	LITGRID, AB	REG28687621 2025-01-14	
11.	AB „Lietuvos geležinkeliai“	REG28775468 2025-01-15	
12.	AB „Amber Grid“	REG28990063 2025-01-20	

1.5. Galiojantys teritorijų planavimo dokumentai

Teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai, kurių sprendiniai aktualūs rengiant Bendrojo plano koregavimą:

Eil. Nr.	Planavimo dokumentas
	Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentai
1.	Lietuvos Respublikos teritorijos bendrasis planas, T00087007
2.	Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimas, T00086143

3.	Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimas, T00095851
4.	Kaišiadorių miesto teritorijos bendrojo plano keitimas, Nr. T00085638.
Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai	
1.	Kauno apskrities miškų tvarkymo schema, T00078559
2.	Kaišiadorių rajono savivaldybės miškų išdėstymo žemėtvarkos schema, T00013322
3.	Vietinės reikšmės kelių Kaišiadorių rajone specialiojo plano keitimas, T00089805
4.	Kauno apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema, T00054256
5.	Kaišiadorių rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema, T00054261
6.	Kaišiadorių miesto ir Stasiūnų gyvenvietės šilumos ūkio specialiojo plano keitimo koregavimas, T00087584
7.	Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo koregavimas, T00095410

1.6. Bendrojo plano koregavimo bendros nuostatos ir sprendinių įgyvendinimas

Bendrojo plano koregavimo apimtis ir nuostatos

Vadovaujantis Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. gruodžio 11 d. įsakymu Nr. V1E-1372 „Dėl Kaišiadorių miesto teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimo“ ir Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. sausio 17 d. įsakymu Nr. VIE-36 „Dėl Kaišiadorių miesto teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimo planavimo darbų programos patvirtinimo“ patvirtinta planavimo darbų programa, numatomas fragmentinis koregavimas, kuriame pasirinktinai numatomas funkcinių zonų ribų keitimas, naujų funkcinių zonų formavimas, teritorijos naudojimo būdų (papildymas, sumažinimas), tvarkymo ir naudojimo reikalavimų papildymas ir patikslinimas, prioritetinės plėtros teritorijų koregavimas.

Koregavimo dokumentacijos apimtis:

- 1) parengiamas aiškinamasis raštas, kuriame pateikiamas planuojamų teritorijų aprašymas;
- 2) koreguojami brėžiniai: „Pagrindinis brėžinys M 1:10000“; „Susisiekimo sistemos brėžinys M1:10000“
- 3) Brėžinys „Kraštovaizdžio tvarkymo kryptų brėžinys M 1:10000“ papildomas koregavimo sprendiniais, siekiant suvienodinti brėžinių turinį. Gamtinio karkaso lokalizacija nekoreguojama. Koregavimo sprendiniai neturi įtakos galiojančio bendrojo plano sprendinių detalizavimui.
- 4) kiti Kaišiadorių miesto teritorijos bendrojo plano keitimo (reg. Nr. T00085638) sudėtyje esantys brėžiniai, detalizuojantys planuojamos teritorijos vystymą, naudojimo ir apsaugos principus, nekoreguojami.

Naudingųjų iškasenų telkinių ir gėlo požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų duomenys pateikiami tik planuojamoms teritorijoms. Likusi teritorijos dalis galiojančio Kaišiadorių miesto teritorijos bendrojo plano keitime nekoreguojama, todėl naudingųjų iškasenų telkinių ir gėlo požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų duomenys likusioje miesto dalyje šiuo koregavimu nekoreguojami, nes nėra šio Bendrojo plano koregavimo dalykas.

Inžinerinės infrastruktūros sprendiniai pateikiami Kaišiadorių miesto teritorijos bendrojo plano keitimo brėžinyje „Inžinerinės infrastruktūros vystymo planas M1:10000“ ir šiuo Bendrojo plano koregavimu nekoreguojami, nes nėra šio Bendrojo plano koregavimo dalykas.

Susisiekimo sistemos sprendiniai papildomi bemotorio transporto sprendiniais, kurie pateikiami koreguojamame brėžinyje „Susisiekimo sistemos brėžinys M1:10000“.

Bendrojo plano koregavimas rengiamas, vadovaujantis Kompleksinių 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“, Teritorijų planavimo normų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr.D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ reikalavimais, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr.D1-1009 „Dėl teritorijų planavimo erdvių duomenų specifikacijos patvirtinimo“ aktualijų redakcijų reikalavimais.

Bendrojo plano koregavimo sprendinių įgyvendinimas

Bendrojo plano koregavimo sprendinių įgyvendinimas planuojamose teritorijose numato:

- 1) Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimą;
- 2) Žemės sklypų pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo keitimą Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 20 straipsnio 1 dalyje nurodytais atvejais;
- 3) Detaliųjų planų rengimą Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 17 straipsnio 1 dalyje nurodytais atvejais.
- 4) Parengta Teritorijų, kurių vystymui privaloma parengti detaliuosius planus, schema, kurioje nurodytos teritorijos, kurioms yra privalomas detaliųjų planų rengimas. Kiekvienu konkrečiu atveju rengiamo detaliojo plano planuojamos teritorijos ribos nustatomos vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 17 str. 7 p. reikalavimais.

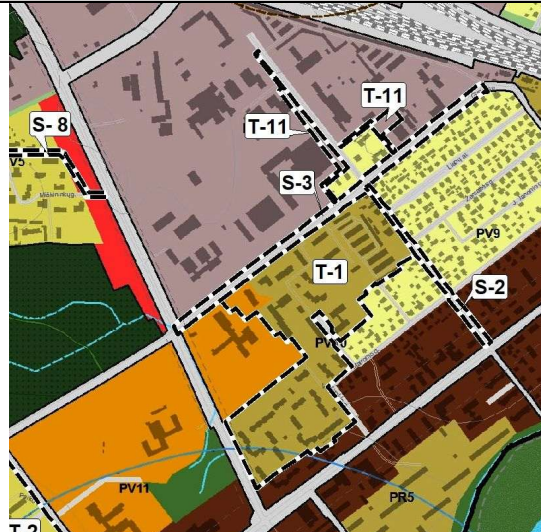

1.7. Trumpiniai

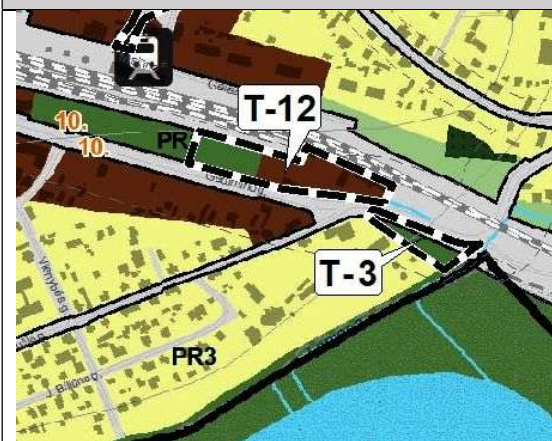
1. Galimi naudojimo tipai: GG – gyvenamoji teritorija; GM- mišri gyvenamoji teritorija; GV – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija; PA - paslaugų teritorija; SI – socialinės infrastruktūros teritorija; SK - specializuotų kompleksų teritorija; inžinerinės infrastruktūros teritorija (TI); PR - pramonė TK - inžinerinės infrastruktūros koridorius; BZ - bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija; AI – aikštė; VA – vandenys; MI - miškai ir miškingos teritorijos; ZU – specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija.
2. Galimi naudojimo būdai: G1 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; G2 - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; K - komercinės paskirties objektų teritorijos; V - visuomeninės paskirties teritorijos; P – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos; I1 - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos; I2 - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; E - atskirųjų želdynų teritorijos; B – bendro naudojimo teritorijos; R – rekreacinės teritorijos; N - naudingųjų iškasenų teritorijos; M3 - apsauginių miškų sklypai; Z3 – rekreacinio naudojimo žemės sklypai; Z4 – kiti žemės ūkio paskirtie žemės sklypai; H1 – ūkinei veiklai naudojami vandens telkiniai.
3. Reglamentuojamų rajonų svarbiausių režimų sąrašas (pagal galiojantį Bendrąjį planą) aktualus planuojamose teritorijose:
 1. Taikomi aukštos kokybės reikalavimai architektūrai ir viešųjų erdvių tvarkymui;
 2. Taikomi kultūros paveldo objektų, teritorijų ir jų apsaugos zonų specialieji reikalavimai;
 3. Teritorijoms, patenkančioms į gamtinį karkasą, taikomi gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai;
 4. Verslo, gamybos, pramonės ir sandėliavimo teritorijose bet kokia esama ar planuojama ūkinė veikla turi atitikti higienos normų reikalavimus ir neturi daryti neigiamo poveikio greta esančiai gyvenamajai aplinkai ir žmonių sveikatai;
 7. Taikomi magistralinio dujotiekio 1-os vietovės klasės teritorijos reikalavimai.

2. GALIOJANČIŲ TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA

2.1. Planuojamos teritorijos galiojančio Kaišiadorių miesto teritorijos bendrojo plano kontekste

2.1.1. Planuojamos teritorijos, kuriose planuojama keisti funkciją

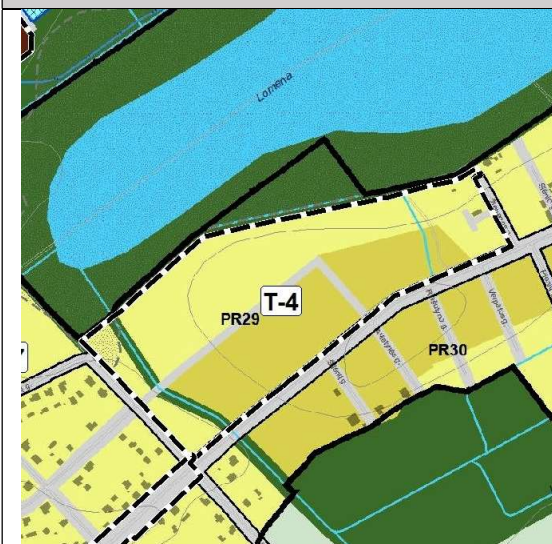
1. Teritorija T1 / Nagrinėjamas rajonas – PV10	
 <p>Sutartiniai ženklai Funkcinės zonos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Pagrindinio centro zona Miesto dalies (rajonų) centro zona Intensyvaus užstatymo zona Vidutinio užstatymo intensyvumo zona Mažo užstatymo intensyvumo zona Ekstensyvaus užstatymo zona Sodininkų bendrijų zona Paslaugų zona Specializuotų kompleksų zona 	<p>Intensyvaus užstatymo zona:</p> <ul style="list-style-type: none"> Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys: <i>kita paskirtis</i>; Galimi naudojimo tipai: <i>GC; GM; PA; SI</i>; Galimi naudojimo būdai: <i>G1; G2; K; V; B; I2; E</i>; Pastatų aukštis, metrai: <i>20</i>; Užstatymo tankis / užstatymo intensyvumas: <i>80/1,6</i>; Didžiausias leistinas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas: <i>200 kv.m.</i>; Užstatymo tipas: <i>laisvo planavimo (lp)</i>; Teritorijos plėtojimo būdas: <i>modernizavimas (nauj)</i>; Įgyvendinimo prioritetas: <i>1</i>; Tekstiniai reglamentai: - <p>Specializuotų kompleksų zona:</p> <ul style="list-style-type: none"> Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys: <i>kita paskirtis</i>; Galimi naudojimo tipai: <i>SK; SI</i>; Galimi naudojimo būdai: <i>V; K; V; B; I2; E</i>; Pastatų aukštis, metrai: <i>16</i>; Užstatymo tankis / užstatymo intensyvumas: <i>60/1,0</i>; Didžiausias leistinas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas: <i>200 kv.m.</i>; Užstatymo tipas: <i>laisvo planavimo (lp)</i>; Teritorijos plėtojimo būdas: <i>modernizavimas (nauj)</i>; Įgyvendinimo prioritetas: <i>1</i>; Tekstiniai reglamentai: -
2. Teritorija T2 / Nagrinėjamas rajonas – PV12	
 <p>Sutartiniai ženklai Funkcinės zonos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Pagrindinio centro zona Miesto dalies (rajonų) centro zona Intensyvaus užstatymo zona 	<p>Vidutinio užstatymo intensyvumo zona:</p> <ul style="list-style-type: none"> Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys: <i>kita paskirtis</i>; Galimi naudojimo tipai: <i>GV; GG; GM; PA; SI</i>; Galimi naudojimo būdai: <i>G1; G2; K; V; B; I2; E</i>; Pastatų aukštis, metrai: <i>16</i>; Užstatymo tankis / užstatymo intensyvumas: <i>60/1,0</i>; Didžiausias leistinas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas: <i>200 kv.m.</i>; Užstatymo tipas: <i>atskirai stovintys pastatai (ap)</i>; Teritorijos plėtojimo būdas: <i>nauja plėtra (nauj)</i>; Įgyvendinimo prioritetas: <i>1</i>; Tekstiniai reglamentai: -

3. Teritorija T3 / Nagrinėjamas rajonas – PR3**Sutartiniai ženklai****Funkcinės zonos:**

Intensyviai naudojamų želdynų zona

Intensyviai naudojamų želdynų zona:

- Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys: *kita paskirtis*;
- Galimi naudojimo tipai: *BZ; AI; SI*;
- Galimi naudojimo būdai: *B; E; V; R; I2; N*;
- Pastatų aukštis, metrai: *5*;
- Užstatymo tankis / užstatymo intensyvumas: *15/0,1*;
- Didžiausias leistinas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas: *-* ;
- Užstatymo tipas: *;*
- Teritorijos plėtojimo būdas: *-;*
- Įgyvendinimo prioritetas: *1*;
- Tekstiniai reglamentai: *-1; 3*.

4. Teritorija T4 / Nagrinėjamas rajonas – PR29**Sutartiniai ženklai****Funkcinės zonos:**

- Pagrindinio centro zona
- Miesto dalies (rajonų) centro zona
- Intensyvaus užstatymo zona
- Vidutinio užstatymo intensyvumo zona
- Mažo užstatymo intensyvumo zona
- Intensyviai naudojamų želdynų zona
- Ekstensyviai naudojamų želdynų zona
- Ekosistemų apsaugos miškų zona
- Apsauginių miškų zona
- Rekreacinių miškų zona
- Ūkinių miškų zona
- Žemės ūkio teritorijų zona
- Vandenių zona

Mažo užstatymo intensyvumo zona:

- Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys: *kita paskirtis*;
- Galimi naudojimo tipai: *GV; PA; SI*;
- Galimi naudojimo būdai: *G1; K; V; R; B; I2; E*;
- Pastatų aukštis, metrai: *12*;
- Užstatymo tankis / užstatymo intensyvumas: *40/0,4*;
- Didžiausias leistinas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas: *100 kv.m.*;
- Užstatymo tipas: *vienbutis ir dvibutis užstatymas (ap)*;
- Teritorijos plėtojimo būdas: *modernizavimas (mod)*;
- Įgyvendinimo prioritetas: *1*;
- Tekstiniai reglamentai: *3*.

Vidutinio užstatymo intensyvumo zona:

- Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys: *kita paskirtis*;
- Galimi naudojimo tipai: *GV; GG; GM; PA; SI*;
- Galimi naudojimo būdai: *G1; G2; K; V; B; I2; E*;
- Pastatų aukštis, metrai: *16*;
- Užstatymo tankis / užstatymo intensyvumas: *60/1,0*;
- Didžiausias leistinas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas: *200 kv.m.*;
- Užstatymo tipas: *atskirai stovintys pastatai (ap)*;
- Teritorijos plėtojimo būdas: *nauja plėtra (nauj)*;
- Įgyvendinimo prioritetas: *1*;
- Tekstiniai reglamentai: *3*.

Intensyviai naudojamų želdynų zona:

- Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys: *kita paskirtis*;
- Galimi naudojimo tipai: *BZ; AI; SI*;
- Galimi naudojimo būdai: *B; E; V; R; I2; N*;
- Pastatų aukštis, metrai: *5*;
- Užstatymo tankis / užstatymo intensyvumas: *15/0,1*;
- Didžiausias leistinas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas: *-* ;
- Užstatymo tipas: *;*
- Teritorijos plėtojimo būdas: *1*;
- Įgyvendinimo prioritetas: *3*.

Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona:

- Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys: *kita paskirtis*;
- Galimi naudojimo tipai: *TK*; Galimi naudojimo būdai: *I2*.

5. Teritorija T5 / Nagrinėjamas rajonas – Š18**Sutartiniai ženklai****Funkcinės zonos:**

- Pagrindinio centro zona
- Miesto dalies (rajonų) centro zona
- Intensyvaus užstatymo zona
- Vidutinio užstatymo intensyvumo zona
- Mažo užstatymo intensyvumo zona
- Intensyviai naudojamų želdynų zona
- Ekstensyviai naudojamų želdynų zona
- Vandenviečių zona

Miesto dalies (rajonų) centro zona:

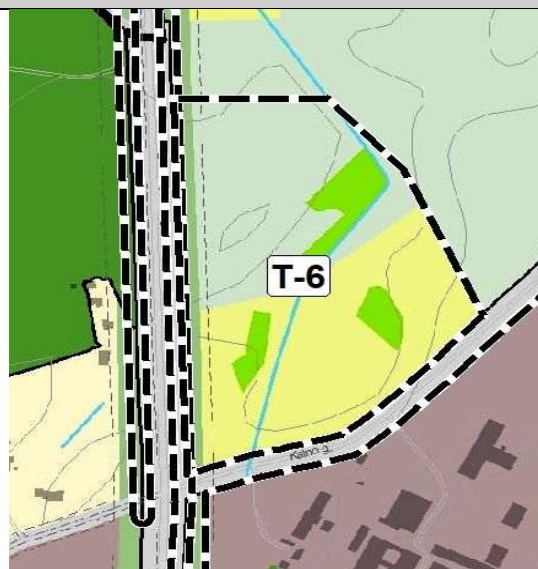
- Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys: *kita paskirtis*;
- Galimi naudojimo tipai: *GC; GM; PA; SI*;
- Galimi naudojimo būdai: *G1; G2; V; B; I2; E*;
- Pastatų aukštis, metrai: *16*;
- Užstatymo tankis / užstatymo intensyvumas: *80/0,8*;
- Didžiausias leistinas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas: *200 kv.m.*;
- Užstatymo tipas: *atskirai stovintys pastatai (ap)*;
- Teritorijos plėtojimo būdas: *modernizavimas (mod)*;
- Įgyvendinimo prioritetas: *1*;
- Tekstiniai reglamentai: *1*.

Ekstensyviai naudojamų želdynų zona:

- Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys: *kita paskirtis*;
- Galimi naudojimo tipai: *BZ*;
- Galimi naudojimo būdai: *B; E; I2*;
- Įgyvendinimo prioritetas: *1*.

Vandenviečių zona:

- Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys: *kita paskirtis*;
- Galimi naudojimo tipai: *VV*;
- Įgyvendinimo prioritetas: *2*.

6. Teritorija T6 / Nagrinėjamas rajonas – PR33**Sutartiniai ženklai****Funkcinės zonos:**

- Pagrindinio centro zona
- Miesto dalies (rajonų) centro zona
- Intensyvaus užstatymo zona
- Vidutinio užstatymo intensyvumo zona
- Mažo užstatymo intensyvumo zona
- Žemės ūkio teritorijų zona
- Apsauginių miškų zona

Mažo užstatymo intensyvumo zona:

- Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys: *kita paskirtis*;
- Galimi naudojimo tipai: *GV; PA; SI*;
- Galimi naudojimo būdai: *G1; K; V; B; I2; E*;
- Pastatų aukštis, metrai: *12*;
- Užstatymo tankis / užstatymo intensyvumas: *40/0,4*;
- Didžiausias leistinas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas: *100 kv.m.*;
- Užstatymo tipas: *vienbutis ir dvibutis užstatymas (su)*;
- Teritorijos plėtojimo būdas: *modernizavimas (mod)*;
- Įgyvendinimo prioritetas: *2*;
- Tekstiniai reglamentai: *-*.

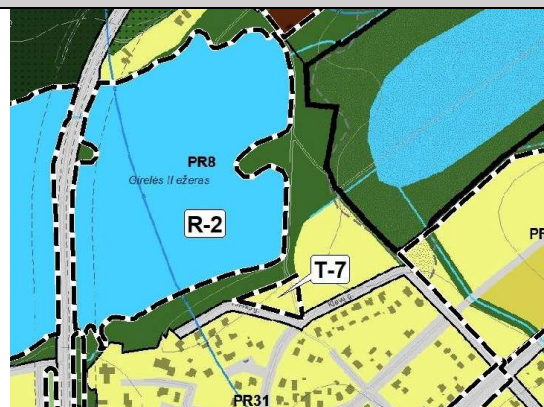
Žemės ūkio teritorijų zona:

- Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys: *žemės ūkio, kita paskirtis*;
- Galimi naudojimo tipai: *ZU; TK*;
- Galimi naudojimo būdai: *Z3; Z4; G1; I2*;
- Pastatų aukštis, metrai: *12*;
- Užstatymo tankis / užstatymo intensyvumas: *20/0,2*;
- Įgyvendinimo prioritetas: *-*;
- Tekstiniai reglamentai: *3*.

Miškų ūkio teritorijų zona:

- Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys: *miškų ūkio*;
- Galimi naudojimo tipai: *MI*;
- Galimi naudojimo būdai: *M3*.
- Tekstiniai reglamentai: *3*.

7. Teritorija T7 / Nagrinėjamas rajonas – PR8



Sutartiniai ženklai

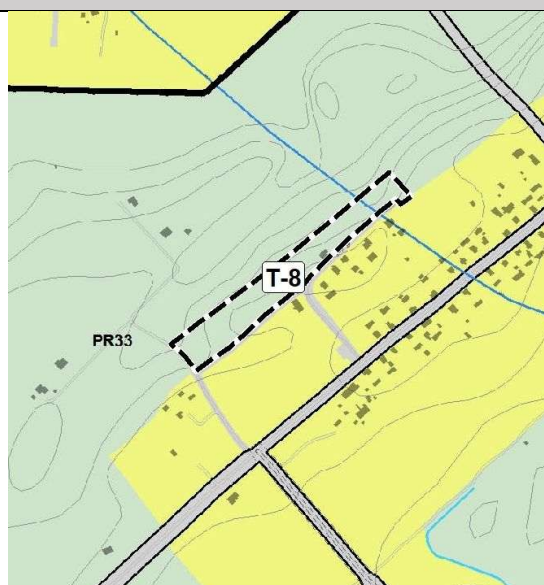
Funkcinės zonos:

- Pagrindinio centro zona
- Miesto dalies (rajonų) centro zona
- Intensyvaus užstatymo zona
- Vidutinio užstatymo intensyvumo zona
- Mažo užstatymo intensyvumo zona

Mažo užstatymo intensyvumo zona:

- Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys: *kita paskirtis*;
- Galimi naudojimo tipai: *GV; PA; SI*;
- Galimi naudojimo būdai: *G1; K; V; R; B; I2; E*;
- Pastatų aukštis, metrai: *12*;
- Užstatymo tankis / užstatymo intensyvumas: *40/0,4*;
- Didžiausias leistinas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas: *100 kv.m.*;
- Užstatymo tipas: *vienbutis ir dvibutis užstatymas (su)*;
- Teritorijos plėtojimo būdas: *modernizavimas (mod)*;
- Įgyvendinimo prioritetas: *2*;
- Tekstiniai reglamentai: *3*.

8. Teritorija T8 / Nagrinėjamas rajonas – PR33



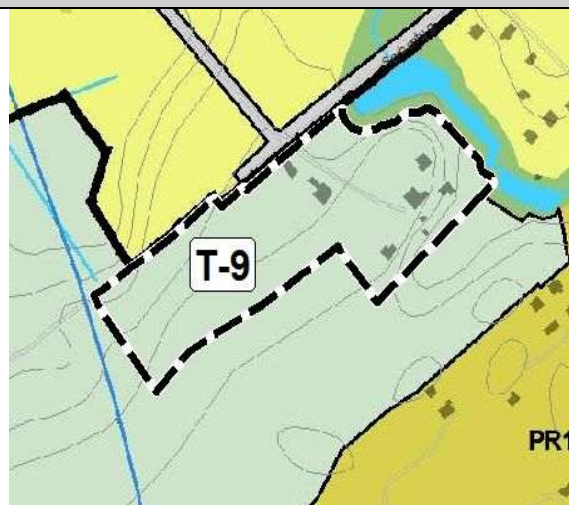
Sutartiniai ženklai

Funkcinės zonos:

- Žemės ūkio teritorijų zona

Žemės ūkio teritorijų zona:

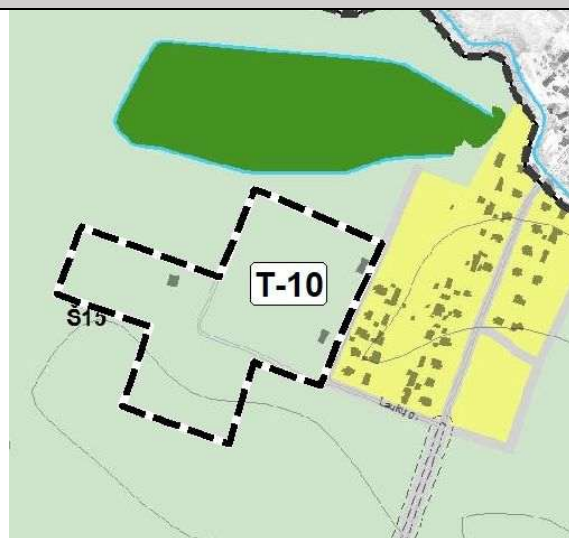
- Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys: *žemės ūkio, kita paskirtis*;
- Galimi naudojimo tipai: *ZU; TK*;
- Galimi naudojimo būdai: *Z3; Z4; G1; I2*;
- Pastatų aukštis, metrai: *12*;
- Užstatymo tankis / užstatymo intensyvumas: *20/0,2*;
- Įgyvendinimo prioritetas: *-*;
- Tekstiniai reglamentai: *3*.

9. Teritorija T9 / Nagrinėjamas rajonas – PR26**Žemės ūkio teritorijų zona:**

- Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys: *žemės ūkio, kita paskirtis*;
- Galimi naudojimo tipai: *ZU; TK*;
- Galimi naudojimo būdai: *Z3; Z4; G1; I2*;
- Pastatų aukštis, metrai: *I2*;
- Užstatymo tankis / užstatymo intensyvumas: *20/0,2*;
- Įgyvendinimo prioritetas: *-*;
- Tekstiniai reglamentai: *3*.

Sutartiniai ženklai**Funkcinės zonos:**

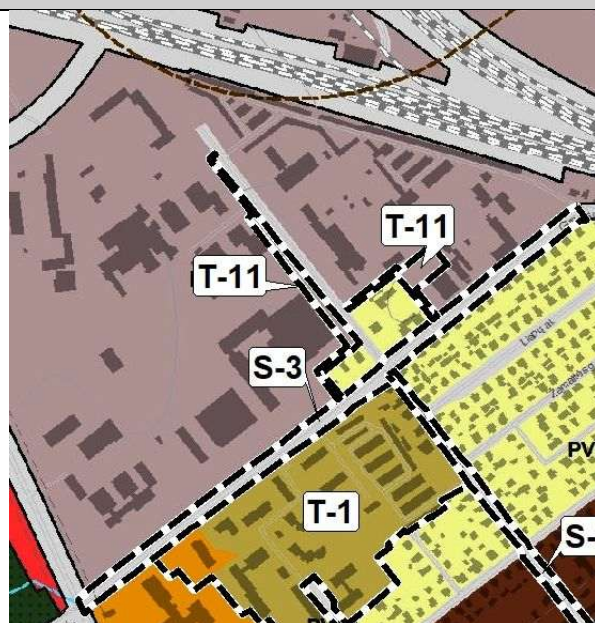
Žemės ūkio teritorijų zona

10. Teritorija T10 / Nagrinėjamas rajonas – Š15**Žemės ūkio teritorijų zona:**

- Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys: *žemės ūkio, kita paskirtis*;
- Galimi naudojimo tipai: *ZU; TK*;
- Galimi naudojimo būdai: *Z3; Z4; G1; I2*;
- Pastatų aukštis, metrai: *I2*;
- Užstatymo tankis / užstatymo intensyvumas: *20/0,2*;
- Įgyvendinimo prioritetas: *-*;
- Tekstiniai reglamentai: *3*.

Sutartiniai ženklai**Funkcinės zonos:**

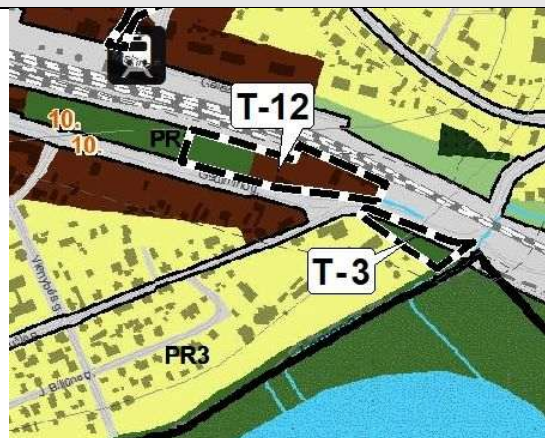
Žemės ūkio teritorijų zona

11. Teritorija T11 / Nagrinėjamas rajonas – PV7**Sutartiniai ženklai****Funkcinės zonos:**

Pramonės ir sandėliavimo zona

Pramonės ir sandėliavimo zona:

- Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys: *kita paskirtis*;
- Galimi naudojimo tipai: *PR*;
- Galimi naudojimo būdai: *P; I1; I2; K; B; E*;
- Pastatų aukštis, metrai: *20*;
- Užstatymo tankis / užstatymo intensyvumas: *80/1,2*;
- Didžiausias leistinas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas: *10000 kv.m.*;
- Užstatymo tipas: *Pramonės ir sandėliavimo įmonių kompleksai*;
- Teritorijos plėtojimo būdas: *modernizavimas (mod)*;
- Įgyvendinimo prioritetas: *1*;
- Tekstiniai reglamentai: *4*.

12. Teritorija T12 / Nagrinėjamas rajonas – PR1**Sutartiniai ženklai****Funkcinės zonos:**

Pagrindinio centro zona

Intensyviai naudojamų želdynų zona

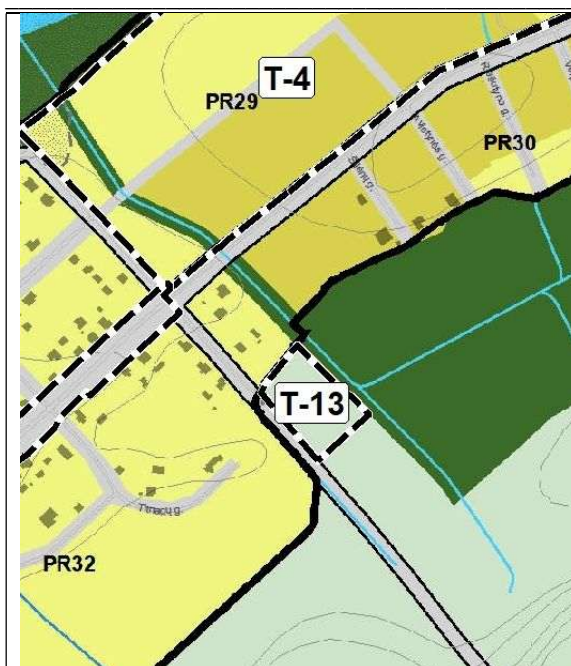
Pagrindinio centro zona:

- Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys: *kita paskirtis*;
- Galimi naudojimo tipai: *GC; GM; PA; SI*;
- Galimi naudojimo būdai: *K; V; B; I2; E*;
- Pastatų aukštis, metrai: *16*;
- Užstatymo tankis / užstatymo intensyvumas: *80/1,6*;
- Didžiausias leistinas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas: *2000 kv.m.*;
- Užstatymo tipas: *atskirai stovintys pastatai (ap)*;
- Teritorijos plėtojimo būdas: *modernizavimas (mod)*;
- Įgyvendinimo prioritetas: *1*;
- Tekstiniai reglamentai: *1*.

Intensyviai naudojamų želdynų zona:

- Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys: *kita paskirtis*;
- Galimi naudojimo tipai: *BZ; AI; SI*;
- Galimi naudojimo būdai: *B; E; V; R; I2*;
- Pastatų aukštis, metrai: *5*;
- Užstatymo tankis / užstatymo intensyvumas: *15/0,1*;
- Didžiausias leistinas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas: *-*;
- Užstatymo tipas: *-*;
- Teritorijos plėtojimo būdas: *-*;
- Įgyvendinimo prioritetas: *1*;
- Tekstiniai reglamentai: *-1; 2*.

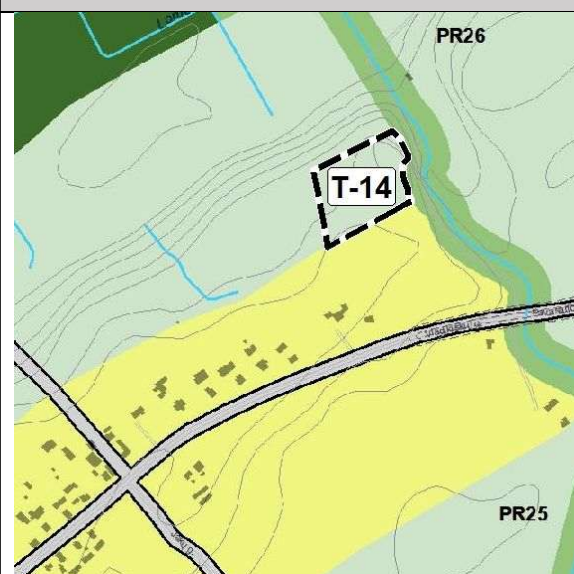
13. Teritorija T13 / Nagrinėjamas rajonas – PR26

**Sutartiniai ženklai****Funkcinės zonos:**

Žemės ūkio teritorijų zona

Žemės ūkio teritorijų zona:

- Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys: *žemės ūkio, kita paskirtis*;
- Galimi naudojimo tipai: ZU; TK;
- Galimi naudojimo būdai: Z3; Z4; G1; I2;
- Pastatų aukštis, metrai: 12;
- Užstatymo tankis / užstatymo intensyvumas: 20/0,2;
- Įgyvendinimo prioritetas: -;
- Tekstiniai reglamentai: 3.

14. Teritorija T14 / Nagrinėjamas rajonas – PR26**Sutartiniai ženklai****Funkcinės zonos:**

Žemės ūkio teritorijų zona

Žemės ūkio teritorijų zona:

- Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys: *žemės ūkio, kita paskirtis*;
- Galimi naudojimo tipai: ZU; TK;
- Galimi naudojimo būdai: Z3; Z4; G1; I2;
- Pastatų aukštis, metrai: 12;
- Užstatymo tankis / užstatymo intensyvumas: 20/0,2;
- Įgyvendinimo prioritetas: -;
- Tekstiniai reglamentai: 3.

2.1.2. Planuojamos teritorijos, kuriose koreguojami tvarkymo ir naudojimo reikalavimai

Nagrinėjamos 5 teritorijos, kuriose planuojama keisti tvarkymo ir naudojimo reikalavimus:

Planuojamos teritorijos indeksas	Teritorijos numeris	Funkcinės zonos pavadinimas ir privalomieji reikalavimai
R-1	PV13	Specializuotų kompleksų zona: <ul style="list-style-type: none"> Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys: <i>kita paskirtis</i>; Galimi naudojimo tipai: <i>SK; SI</i>; Galimi naudojimo būdai: <i>V; K; V; B; I2; E</i>; Tekstiniai reglamentai: <i>3</i>.
R-2	PR8	Vandenų zona: <ul style="list-style-type: none"> Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys: <i>vandens ūkio paskirtis</i>; Galimi naudojimo tipai: <i>VA</i>; Galimi naudojimo būdai: <i>H1</i>; Įgyvendinimo prioritetas: <i>1</i>; Tekstiniai reglamentai: <i>3</i>.
	PR13	
	PR20	
R-3	PR4	Pagrindinio centro zona: <ul style="list-style-type: none"> Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys: <i>kita paskirtis</i>; Galimi naudojimo tipai: <i>GC; GM; PA; SI</i>; Galimi naudojimo būdai: <i>G1; G2; K; V; B; I2; E</i>; Pastatų aukštis, metrai: <i>50</i>; Užstatymo tankis / užstatymo intensyvumas: <i>80/1,6</i>; Didžiausias leistinas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas: <i>2000 kv.m.</i>; Užstatymo tipas: <i>atskirai stovintys pastatai (ap)</i>; Teritorijos plėtojimo būdas: <i>modernizavimas (mod)</i>; Įgyvendinimo prioritetas: <i>1</i>; Tekstiniai reglamentai: <i>1; 2; 3</i>.
R-4	PR35	Pramonės ir sandėliavimo zona: <ul style="list-style-type: none"> Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys: <i>kita paskirtis</i>; Galimi naudojimo tipai: <i>PR</i>; Galimi naudojimo būdai: <i>P; I1; I2; K; B; E</i>; Pastatų aukštis, metrai: <i>30</i>; Užstatymo tankis / užstatymo intensyvumas: <i>80/2,5</i>; Didžiausias leistinas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas: <i>5000 kv.m.</i>; Užstatymo tipas: <i>pramonės ir sandėliavimo įmonių kompleksai</i>; Teritorijos plėtojimo būdas: <i>modernizavimas (mod)</i>; Įgyvendinimo prioritetas: <i>1</i>; Tekstiniai reglamentai: <i>4; 7</i>.
	PR36	
R-5	PR7	Pagrindinio centro zona: <ul style="list-style-type: none"> Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys: <i>kita paskirtis</i>; Galimi naudojimo tipai: <i>GC; GM; PA; SI</i>; Galimi naudojimo būdai: <i>G1; G2; K; V; B; I2; E</i>; Pastatų aukštis, metrai: <i>20</i>; Užstatymo tankis / užstatymo intensyvumas: <i>80/1,6</i>; Didžiausias leistinas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas: <i>2000 kv.m.</i>; Užstatymo tipas: <i>atskirai stovintys pastatai (ap)</i>; Teritorijos plėtojimo būdas: <i>modernizavimas (mod)</i>; Įgyvendinimo prioritetas: <i>1</i>; Tekstiniai reglamentai: <i>1</i>.

2.1.3. Atsinaujinančių energijos šaltinių plėtra Bendrojo plano kontekste.

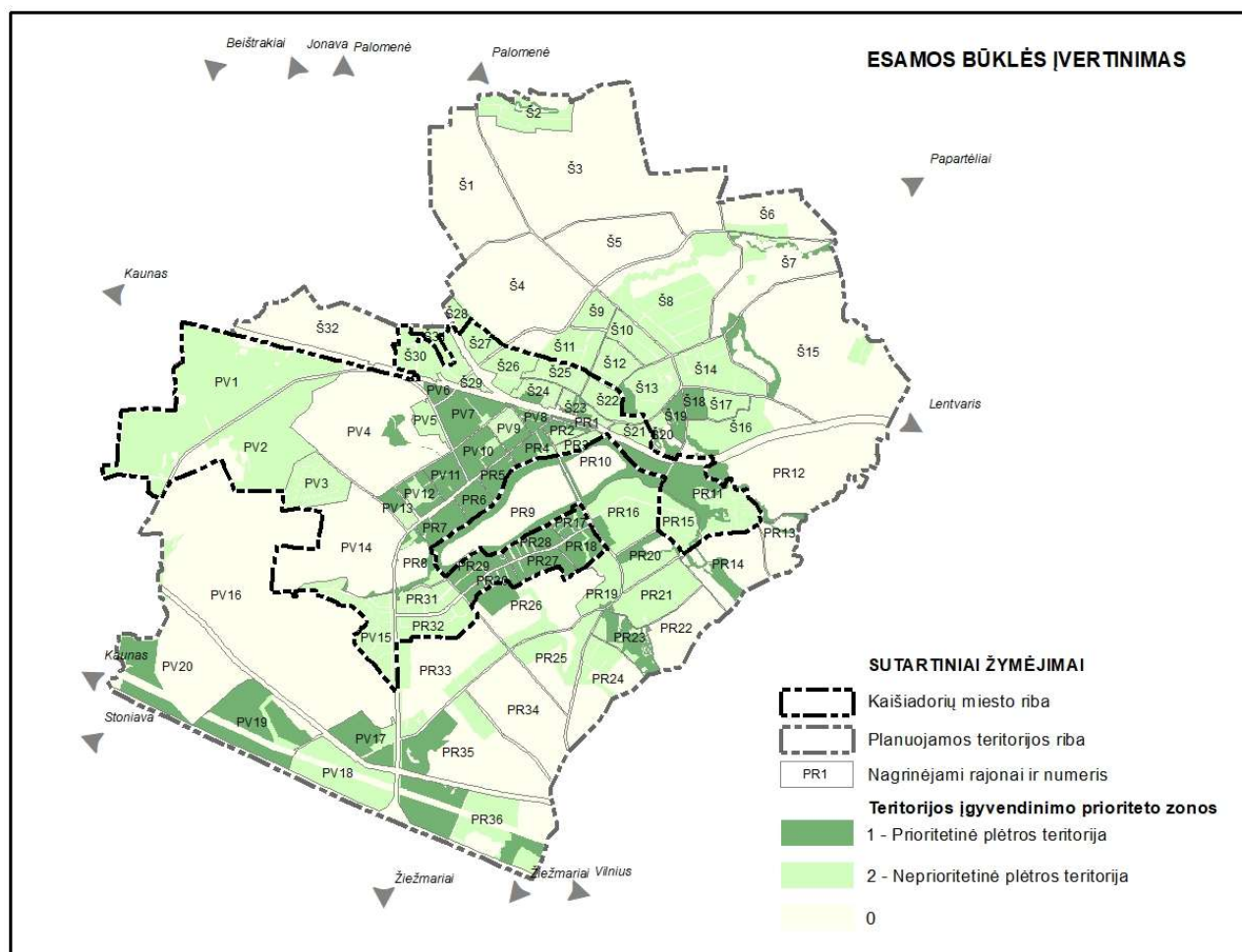
Bendrojo plano sprendiniuose atsinaujinančių energijos šaltinių plėtra nebuvo sprendžiama. Sprendinių konkretizavimo stadijoje turi būti pateikti atsinaujinančios energijos šaltinių plėtros principai.

2.1.4. Įgyvendinimo prioritetai Bendrojo plano kontekste.

Kaišiadorių miesto teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniuose yra išskirtos prioritetingos ir neprioritetingos plėtros teritorijos, kurios nurodytos Pagrindinio brėžinio integruotoje lentelėje:

Eil. Nr.	Reikšmė	Erdvinio objekto kodas
1.	Prioritetingos plėtros teritorija	1
2.	Neprioritetingos plėtros teritorija	2

- **Prioritetingos plėtros teritorijos (1)**, nustatytos pagrindinio centro dalyje ir pagrindinio intensyviosios urbanizacijos nacionalinio funkcinio ryšio linijinės ašies formavimui, kurios nėra miesto administracinėse ribose, bet patenka į planuojamos teritorijos pietinę dalį prie magistralinio kelio A1. Bendrojo plano sprendiniuose yra nurodytos ir prioritetingos želdynų tvarkymo teritorijos, kurios formuoja rišlią viešųjų erdvių sistemą ir jungia skirtingas miesto dalis;
- **Neprioritetingos plėtros teritorijoms (2)**, yra priskirtos likusios urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos Bendrojo plano galiojimo ribose. Šių teritorijų vystymas numatomas vėlesniame laikotarpyje, kai bus įsivertintos prioritetingos plėtros teritorijos. Šiose teritorijose rajono savivaldybė nepiima atsakomybės užtikrinti socialinės ir inžinerinės infrastruktūros plėtros naujiems vartotojams poreikį.



2.1.4 pav. Prioritetingų ir neprioritetingų plėtros teritorijų schema pagal galiojantį Kaišiadorių miesto teritorijos bendrąjį planą.

2.2. Koreguojamos teritorijos galiojančių specialiojo planavimo dokumentų kontekste

2.2.1. Vietinės reikšmės kelių Kaišiadorių rajone specialiojo plano keitimo (T00089805) kontekste

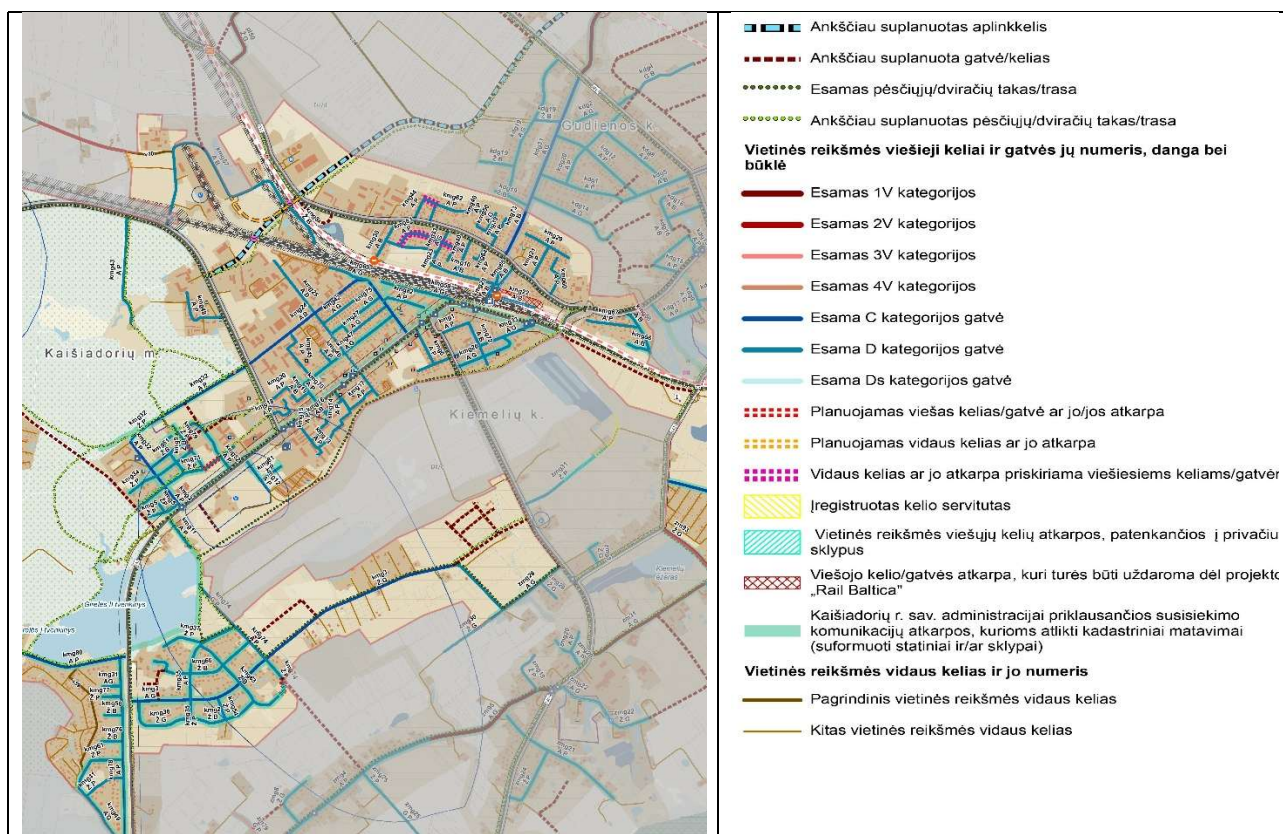
Vadovaujantis Vietinės reikšmės kelių Kaišiadorių rajone specialiojo plano sprendinių keitimu, patvirtintu 2023 m. birželio 29 d. Kaišiadorių rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.V17E-229, Kaišiadorių mieste ir jo priemiestyje nustatyti sprendiniai, kurie privalomi rengiant Kaišiadorių miesto bendrojo plano keitimo koregavimą:

- Nustatytos gatvių kategorijos, jų danga bei numeris;
- Vietinės reikšmės viešųjų kelių atkarpos.

Specialiojo plano sprendiniai planuojamose teritorijose:

Teritorijos numeris	Gatvės pavadinimas	Gatvės numeris/danga/būklė	Gatvės kategorija
S-1	Vilniaus g. tarp Vytauto Didžiojo ir Palomenės g.	mdg31/A*/P	C
	Vilniaus g. tarp Vytauto Didžiojo ir Elektros g.	kmg65/A/B**	D
	Vilniaus g. tarp Elektros g. ir Geležinkeliečių tako	kmg28/A/B	D
S-2	J. Basanavičiaus g. tarp Gedimino ir Girelės g.	kmg46/A/B	D
S-3	Girelės g. tarp Paukštininkų g. ir V. Kudirkos g.	kmg42/A/B	C
S-4	Gatvė nuo Paukštininkų g. iki estrados	Kmg43/A/P***	D
	Dviračių ir pėsčiųjų takai parke	-	-
S-5	Ažuolyno g. tarp kelio Nr.142 ir Vladikiškių g.	kmg3/A/G****	C
S-6	Pramonės g. nuo Paukštininkų g. iki Vytauto Didžiojo g.	Kmg57/A/B	D
S-7	Teritorija abipus kelio Nr.142 nuo Girelės tvenkinio iki mazgo	-	-
S-8	Gatvė nuo Miškininkų g. iki estrados	-	-

*A-asfaltas, **B-būklė bloga, ***P-būklė patenkinama, ****G-būklė gera.



2.2.1 pav. Ištrauka iš Vietinės reikšmės kelių Kaišiadorių rajone specialiojo plano sprendinių keitimo (T000 Kaišiadorių miesto aglomeracijos ribos

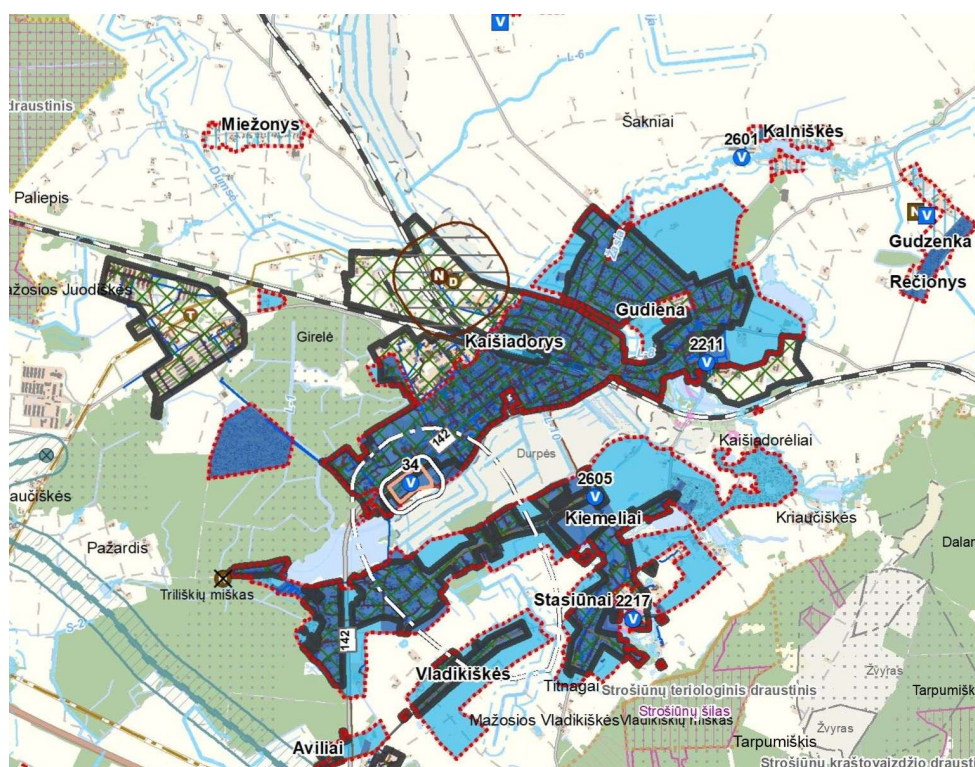
2.2.2. Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo (T00095410) kontekste

Vadovaujantis Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendinių keitimu, patvirtintu 2021 m. gruodžio 23 d. Kaišiadorių rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.V17E-291, Kaišiadorių mieste ir jo priemiestyje nustatytos:

- Kaišiadorių aglomeracijos ribos;
- zonos, kuriose numatytas centralizuotas geriamojo vandens tiekimas ir centralizuotas nuotekų šalinimas;
- zonos, kuriose numatytas centralizuotas geriamojo vandens tiekimas ir centralizuotas arba individualus nuotekų šalinimas.

Specialiojo plano sprendiniai planuojamose teritorijose:

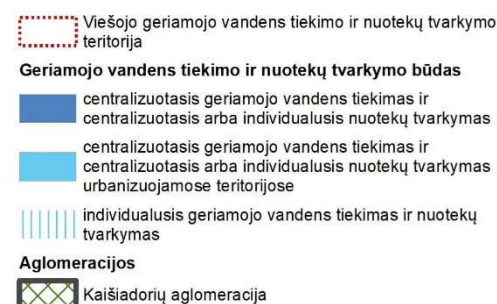
- Į Kaišiadorių miesto aglomeraciją yra įtrauktos planuojamos teritorijos, kuriose numatomas centralizuotas geriamojo vandens tiekimas ir centralizuotas nuotekų šalinimas: T-1, T-2, T3, T-7, T-8, T-9 (dalis), T-12, R-1, R-3, R4 (dalinai rajone PR35); R-5;
- Teritorijos, kurios neįtrauktos į aglomeraciją, bet kuriose numatomas centralizuotas geriamojo vandens tiekimas ir centralizuotas nuotekų šalinimas: T5;
- Teritorijos, kurios neįtrauktos į aglomeraciją, bet kuriose numatomas centralizuotas geriamojo vandens tiekimas ir centralizuotas arba individualus nuotekų šalinimas: T4;
- Teritorijos, kuriose nevystomi centralizuoti ir individualus tinklai: T6; T10; T11 (neaktualu, želdynai); R2 (neaktualu, vanduo).



2.2.2 pav. Kaišiadorių miesto aglomeracijos ribos
(Šaltinis: Kaišiadorių rajono

savivaldybės teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendinių keitimas, patvirtintas 2021 m. gruodžio 23 d. Kaišiadorių rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.V17E-291, T00095410)

2.2.3. Kaišiadorių miesto ir Stasiūnų gyvenvietės šilumos ūkio specialiojo plano keitimo koregavimo (T00087584) kontekste

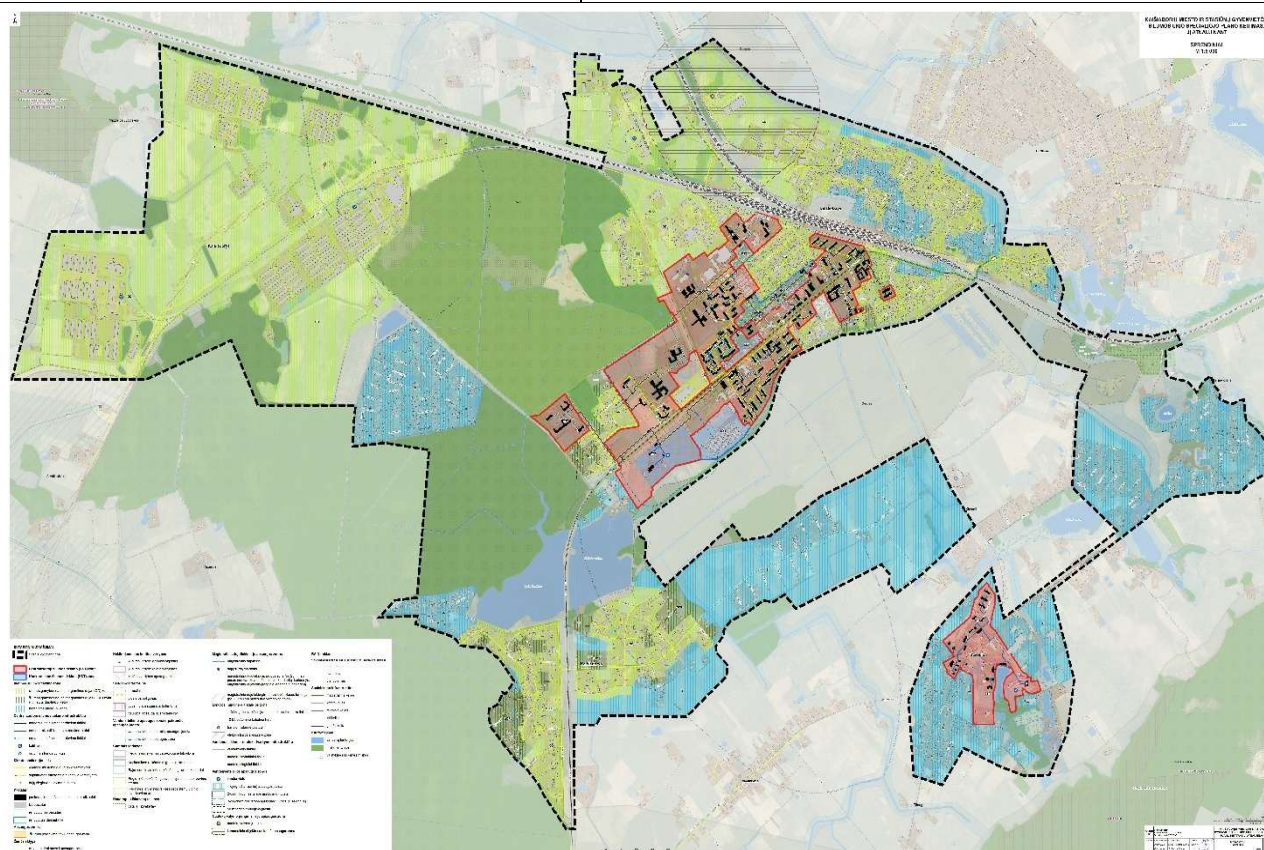


Vadovaujantis Kaišiadorių miesto ir Stasiūnų gyvenvietės šilumos ūkio specialiojo plano keitimo koregavimo (T00087584) sprendiniais, Kaišiadorių mieste ir jo priemiestyje nustatytos:

- centralizuotoji šilumos tiekimo (CŠT) zona;
- konkurencinė šilumos tiekimo (KŠT) zona;
- vietinės šilumos tiekimo zona.

Specialiojo plano sprendiniai planuojamose teritorijose:

Centralizuotoji šilumos tiekimo zona (CŠT) zona	T-1; T-2; T-11; R-1; R-3; R-5
Konkurencinė šilumos tiekimo (KŠT) zona	-
vietinės šilumos tiekimo zona	T-4; T-7; T-12 (dalinai)
Nenustatyta jokia zona	T-3; T-5; T-6; T-8; T-9; T-10; R-4
Neaktualu	R-2



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI



Specialiojo plano riba



Centralizuotoji šilumos tiekimo (CŠT) zona



Konkurencinė šilumos tiekimo (KŠT) zona

Vietinės šilumos tiekimo zona



šilumos gamybos naudojant gamtines dujas (GD) zona



šilumos gamybos naudojant gamtines dujas (GDP) zona (numatyta dujotiekio plėtra)



neregamentuota (N) zona

2.2.3 pav. Kaišiadorių miesto ir Stasiūnų gyvenvietės šilumos ūkio specialiojo plano keitimo koregavimas (T00087584).

2.3. Planuojamų teritorijų žemėnaudos įvertinimas

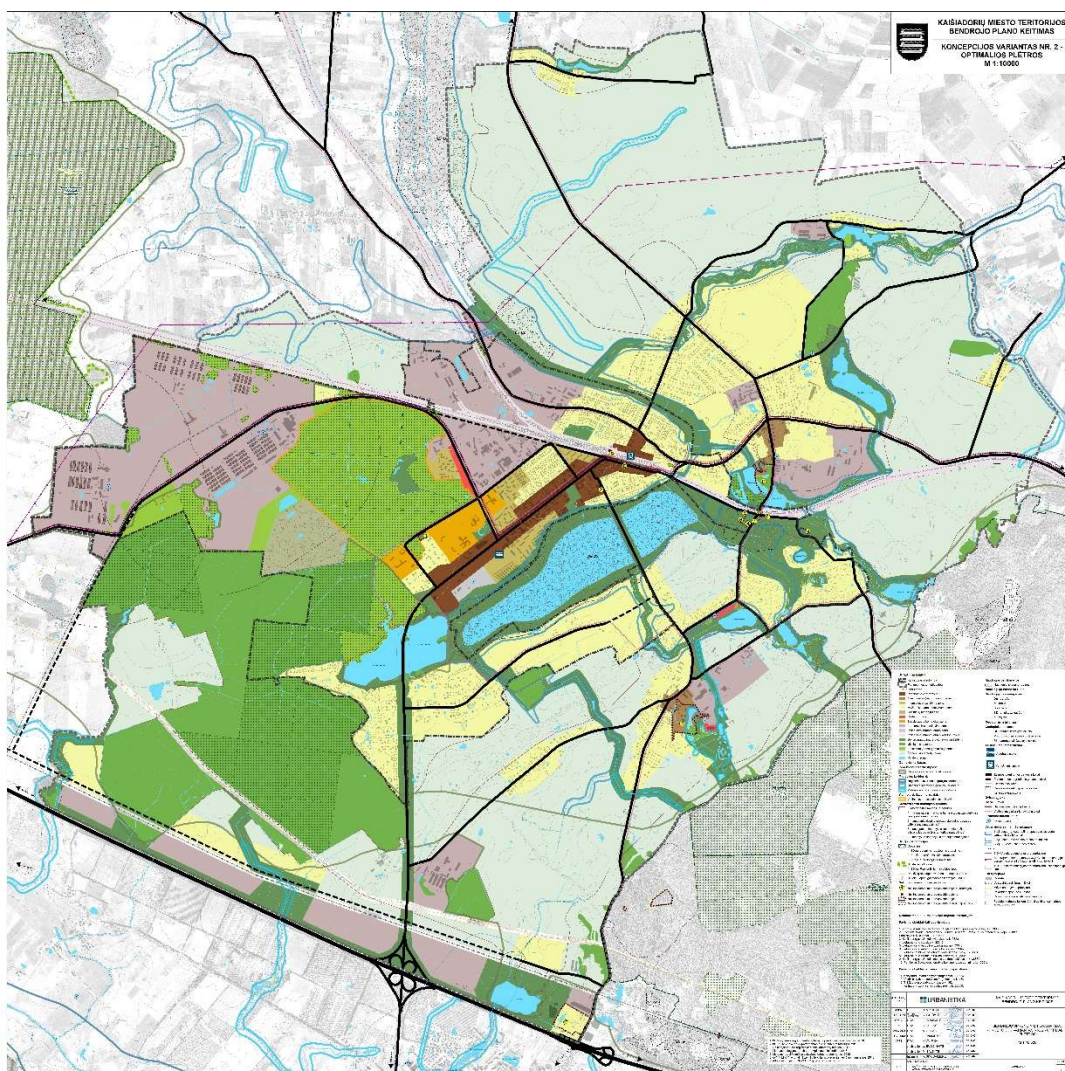
Teritorijos numeris	Teritorijos žemėnauda
T-1	Esamas laisvo planavimo daugiabučių gyvenamųjų pastatų kvartalas.
T-2	Formuojamas laisvo planavimo daugiabučių gyvenamųjų pastatų kvartalas, kuriame suplanuoti susisiekimo koridoriai, kurių įrengimas neaktualus.
T-3	Neurbanizuota teritorija tarp esamo gyvenamųjų namų kvartalo ir Gedimino g.
T-4	Atvira teritorija, kurią į 2 masyvus skaido upė Lomena. Teritorijoje dominuoja neurbanizuoti žemės sklypai. Teritorija įsiterpusi tarp gyvenamųjų kvartalų, todėl funkciniu požiūriu yra tinkama gyvenamųjų teritorijų plėtrai.
T-5	Dalinai urbanizuota teritorija, kurioje formuojamas miesto dalies centras. Likusioje dalyje yra nefunkcionuojanti vandenvietė.
T-6	Žemės ūkio paskirties teritorija, kurioje identifikuota buvusi sodyba.
T-7	Neurbanizuota teritorija Girelės II tvenkinio prieigose, kuri ribojasi su pakrančių želdynais. Teritorijoje tikslinga formuoti želdyną.
T-8	Neurbanizuota teritorija, kurioje suformuoti vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų žemės sklypai iki Kaišiadorių miesto teritorijos bendrojo plano keitimo patvirtinimo. Teritorijos yra teisėti lūkesčiai dėl gyvenamosios teritorijos plėtros.
T-9	Žemės ūkio paskirties teritorija, kurios rytinė dalis urbanizuota. Likusioje teritorijos dalyje identifikuota buvusi sodyba.
T-10	Žemės ūkio paskirties teritorija, kuri fragmentiškai urbanizuota.
T-11	Neužstatytos teritorijos, kurios yra įsiterpusios tarp pramonės ir sandėliavimo objektų. Funkciniu požiūriu teritorija priskirta darbo vietų zonai.
T-12	Neurbanizuota teritorija tarp geležinkelio ir Gedimino g. Atskiras želdynas nesuformuotas.
T-13	Žemės ūkio paskirties teritorija, kuri įsiterpusi tarp gyvenamųjų kvartalų ir želdynų teritorijos, todėl funkciniu požiūriu yra tinkama gyvenamųjų teritorijų plėtrai.
T-14	Žemės ūkio paskirties teritorija, kuri ribojasi su mažo užstatymo intensyvumo funkcinė zona, todėl funkciniu požiūriu yra tinkama gyvenamųjų teritorijų plėtrai.
R-1	Urbanizuota visuomeninių objektų teritorija, kuri turi vidinius teritorinius rezervus ir gali būti tankinama.
R-2	Neurbanizuota teritorija, kurioje plyti Girelės I tvenkinys, Girelės II tvenkinys, Kiemelių ež. ir Kriaučiškių ež.
R-3	Urbanizuota centro teritorija.
R-4	Teritorijoje dominuoja neurbanizuoti žemės sklypai. Funkciniu požiūriu teritorija priskirta darbo vietų zonai.
R-5	Teritorijoje dominuoja neurbanizuoti žemės sklypai, kurie pasižymi rekreaciniu potencialu.

3. SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

3.1. Bendrojo plano koregavimo sprendinių atitikimas Bendrojo plano koncepcijai

Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8 patvirtintos Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių (toliau – Taisyklės) 232.4 punkte nustatyta, kad koreguojant savivaldybės dalies bendrąjį planą, numatomi sprendiniai turi atitikti koncepciją, patvirtintą galiojančiam miesto teritorijos bendrajam planui.

Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. vasario 27 d. sprendimu Nr.V1E-199 „Dėl pritarimo Kaišiadorių miesto teritorijos bendrojo plano keitimo strateginio pasekmių aplinkai vertinimo ataskaitos vertinimo ir pritarimo koncepcijos“ pritarė Optimalios plėtros koncepcijos variantui Nr.2. Optimalios koncepcijos alternatyvoje suformuota polifunkcinė miesto struktūra, kurioje nurodytas neurbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų funkcinis zonavimas, kuris pagrįstas demografinė prognoze (9000 gyv.); vystomas linijinis miesto centras apjungiantis abipus geležinkelio esančias urbanizuotas teritorijas; suformuota policentrinė, tiesiogiai su Kaišiadorių miestu susijusių gretimų teritorijų struktūra; plėtojamos specializuotų kompleksų daigafunkcinės teritorijos; vystomas žaliųjų viešųjų erdvių tinklas; stiprinamas miesto pramoninis-gamybinis ir rekreacinis potencialas; plėtojama plėtros poreikius atitinkanti susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra.



3.1.1 pav. Kaišiadorių miesto teritorijos bendrojo plano koregavimas. Optimalios plėtros koncepcijos variantas Nr.2.

Bendrųjų sprendinių formavimo aiškinamojo rašto 4.3.3 skyriuje nurodyta, kad „nauja teritorijų plėtra numatoma įsivainant esamas žemės ūkio teritorijas. Kaišiadorių miesto BP naujai numatytos plėtos teritorijos atitinka realų miesto plėtos poreikį, įvertinus gyventojų skaičiaus ir darbo vietų augimo tendencijas bei galimybes. Daliai naujos plėtos teritorijų jau yra parengti detalieji planai“.

Bendrojo plano koregavimo sprendiniai atitinka Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. vasario 27 d. sprendimu Nr.V1E-199 patvirtintos Optimalios plėtos koncepcijos varianto Nr.2. konceptualius sprendinius:

- Planuojamos teritorijos T-1, T-2, T-3, T-4, T-5, T-7, T-11 ir T-12 lokalizuojasi koncepcijoje suplanuotose urbanizuotose teritorijose, todėl šių teritorijų pagrindinės žemės paskirties ir naudojimo būdų keitimas atitinka konceptualias plėtos kryptis.
- Planuojamos teritorijos T-6 ir T-9 konvertuojamos iš žemės ūkio į urbanizuotas teritorijas, vadovaujantis juridiniais faktais, kurie patvirtina sodybų buvimą ir pagal faktą, įjungiant užstatytas teritorijas.
- Planuojamos teritorijos T-8 ir T-10 konvertuojamos iš žemės ūkio į urbanizuotą teritoriją, įvertinant teisėtus lūkesčius, nes realizuojamos pagal iki koncepcijos patvirtinimo galiojusio Bendrojo plano sprendinius.
- Planuojamos teritorijos T-13 ir T-14 konvertuojamos iš žemės ūkio į urbanizuotą teritoriją, įvertinant gyventojų pasiūlymus, nes realizuojamos kaip esamų urbanizuojamų teritorijų tęsinys.

3.2. Bendrojo plano koregavimo sprendiniai

3.2.1. Planuojamų teritorijų, kuriose planuojama keisti funkciją, sprendiniai

1. Teritorija T-1 / Nagrinėjamas rajonas – PV10

- Bendrojo plano koregavimo metu keičiamos Intensyvaus užstatymo funkcinės zonos plotas ir ribos. Prijungiama dalis Specializuotų kompleksų zonos. Koreguojamos teritorijos plotas – 11,13 ha.
- Galiojančiame Bendrajame plane nustatyti privalomieji teritorijos naudojimo ir tvarkymo reikalavimai (Galimi naudojimo tipai; Galimi naudojimo būdai; Pastatų aukštis, metrai; Užstatymo tankis/užstatymo intensyvumas; Didžiausias leistinas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas; Užstatymo tipas; Teritorijos plėtojimo būdas; Įgyvendinimo prioritetas) nekeičiami, privalomieji tekstiniai reikalavimai nenustatomi (žr. lentelę „Pagrindinio brėžinio privalomųjų reikalavimų lentelė“).

2. Teritorija T-2 / Nagrinėjamas rajonas – PV12

- Bendrojo plano koregavimo metu keičiamos Vidutinio užstatymo intensyvumo zonos plotas ir ribos. Panaikinamas neaktualus susiekimo koridorius. Koreguojamos teritorijos plotas - 4,54 ha.
- Galiojančiame Bendrajame plane nustatyti privalomieji teritorijos naudojimo ir tvarkymo reikalavimai (Galimi naudojimo tipai; Galimi naudojimo būdai; Pastatų aukštis, metrai; Užstatymo tankis/užstatymo intensyvumas; Didžiausias leistinas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas; Užstatymo tipas; Teritorijos plėtojimo būdas; Įgyvendinimo prioritetas) nekeičiami, privalomieji tekstiniai reikalavimai nenustatomi (žr. lentelę „Pagrindinio brėžinio privalomųjų reikalavimų lentelė“).

3. Teritorija T-3 / Nagrinėjamas rajonas – PR3

- Bendrojo plano koregavimo metu keičiama Teritorijos T-3 funkcija: galiojančiame bendrajame plane nustatyta Intensyviai naudojamų želdynų zona keičiama į Mažo užstatymo intensyvumo zoną. Koreguojamos teritorijos plotas - 0,30 ha.
- Nustatomi Mažo užstatymo intensyvumo zonos privalomieji teritorijos naudojimo ir tvarkymo reikalavimai:
 - Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys: *kita paskirtis*;
 - Galimi naudojimo tipai: *GV; PA; SI*;
 - Galimi naudojimo būdai: *G1; K; V; R; B; I2; E*;

- Pastatų aukštis, metrai: 12;
 - Užstatymo tankis / užstatymo intensyvumas: 40/0,4;
 - Didžiausias leistinas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas: 100 kv.m.;
 - Užstatymo tipas: *vienbutis ir dvibutis užstatymas (su)*;
 - Teritorijos plėtojimo būdas: *modernizavimas*;
 - Įgyvendinimo prioritetas: 1;
 - Tekstiniai reglamentai: -.
- Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 19 straipsnio nuostatomis, pastatai, kurie nesusiję su kelių transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu, valstybinės reikšmės kelių apsaugos zonose galėtų būti planuojami tik tokiu atveju, jei tai atitiktų Įstatyme nurodytos Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro tvarkos, patvirtintos 2021-07-20 įsakymu Nr. 3-353 „Dėl pritarimo projektui ar numatomi veiklai kelių apsaugos zonose tvarkos aprašo patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais), aprašo kriterijus.

4. Teritorija T-4 / Nagrinėjamas rajonas – PR29

- Bendrojo plano koregavimo metu keičiamos Vidutinio užstatymo intensyvumo zonos ir Mažo užstatymo intensyvumo zonos ribos ir ribos. Panaikinamas neaktualus susiekimo koridorius. Koreguojamos teritorijos plotas - 16,57 ha
- Galiojančiame Bendrajame plane nustatyti privalomieji teritorijos naudojimo ir tvarkymo reikalavimai (Galimi naudojimo tipai; Galimi naudojimo būdai; Pastatų aukštis, metrai; Užstatymo tankis/užstatymo intensyvumas; Didžiausias leistinas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas; Užstatymo tipas; Teritorijos plėtojimo būdas; Įgyvendinimo prioritetas) nekeičiami, privalomieji tekstiniai reikalavimai nenustatomi (žr. lentelę „Pagrindinio brėžinio privalomųjų reikalavimų lentelė“).

5. Teritorija T-5 / Nagrinėjamas rajonas – Š18

- Bendrojo plano koregavimo metu panaikinama vandenvietės funkcinė zona ir nustatoma Miesto dalies (rajonų) centro zona. Pakoreguotos Miesto dalies (rajonų) centro zonos plotas - 9,19 ha.
- Nustatomi Miesto dalies (rajonų) centro zonos privalomieji teritorijos naudojimo ir tvarkymo reikalavimai:
 - Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys: *kita paskirtis*;
 - Galimi naudojimo tipai: *GC; GM; PA; SI*;
 - Galimi naudojimo būdai: *G1; G2; V; B; I2; E*;
 - Pastatų aukštis, metrai: 16;
 - Užstatymo tankis / užstatymo intensyvumas: 80/0,8;
 - Didžiausias leistinas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas: 200 kv.m.;
 - Užstatymo tipas: *atskirai stovintys pastatai (ap)*;
 - Teritorijos plėtojimo būdas: *modernizavimas (mod)*;
 - Įgyvendinimo prioritetas: 1;
 - Tekstiniai reglamentai: 1.

6. Teritorija T-6 / Nagrinėjamas rajonas – PR33

- Bendrojo plano koregavimo metu prie esamos Mažo užstatymo intensyvumo funkcinės zonos prijungiama buvusios sodybos teritorija su įsiterpusiais miškų plotais. Tuo pagrindu išplečiama urbanizuojama teritorija žemės ūkio teritorijos sąskaita. Keičiama teritorijos T-3 funkcija: galiojančiame bendrajame plane nustatyta Intensyviai naudojamų želdynų zona keičiama į mažo užstatymo intensyvumo zoną. Koreguojamos teritorijos plotas – 12,59 ha.
- Nustatomi Mažo užstatymo intensyvumo funkcinės zonos privalomieji teritorijos naudojimo ir tvarkymo reikalavimai:
 - Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys: *kita paskirtis*;
 - Galimi naudojimo tipai: *GV; PA; SI*;
 - Galimi naudojimo būdai: *G1; K; V; R; B; I2; E*;
 - Pastatų aukštis, metrai: 12;
 - Užstatymo tankis / užstatymo intensyvumas: 40/0,4;
 - Didžiausias leistinas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas: 100 kv.m.;
 - Užstatymo tipas: *vienbutis ir dvibutis užstatymas (su)*;
 - Teritorijos plėtojimo būdas: *modernizavimas*;

- Įgyvendinimo prioritetas: 2;
- Tekstiniai reglamentai: -.
- Nustatomi Miškų ūkio teritorijos zonos privalomieji teritorijos naudojimo ir tvarkymo reikalavimai:
 - Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys: *miškų ūkio*;
 - Galimi naudojimo tipai: *MI*;
 - Galimi naudojimo būdai: *M3*.
 - Tekstiniai reglamentai: 3.

7. Teritorija T-7 / Nagrinėjamas rajonas – PR8

- Bendrojo plano koregavimo metu keičiama Mažo užstatymo intensyvumo zonos dalis į Intensyviai naudojamų želdynų zoną, kuri sujungiama su vandens telkinio pakrančių želdynų zona. Koreguojamos teritorijos plotas - 0,47 ha.
- Nustatomi Intensyviai naudojamų želdynų zonos privalomieji teritorijos naudojimo ir tvarkymo reikalavimai:
 - Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys: *kita paskirtis*;
 - Galimi naudojimo tipai: *BZ; AI; SI*;
 - Galimi naudojimo būdai: *B; E; V; R; I2; N*;
 - Pastatų aukštis, metrai: 5;
 - Užstatymo tankis / užstatymo intensyvumas: 15/0,1;
 - Didžiausias leistinas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas: - ;
 - Užstatymo tipas: -;
 - Teritorijos plėtojimo būdas: - ;
 - Įgyvendinimo prioritetas: 1.
 - Tekstiniai reglamentai: 1, 3.

8. Teritorija T-8 / Nagrinėjamas rajonas – PR33

- Bendrojo plano koregavimo metu prie esamos Mažo užstatymo intensyvumo funkcinės zonos prijungiama pagal faktą urbanizuojama teritorija, kuri galiojančiame bendrajame plane priskirta žemės ūkio zonai. Tuo pagrindu išplečiama urbanizuojama teritorija žemės ūkio teritorijos sąskaita. Koreguojamos teritorijos plotas - 2,58 ha.
- Nustatomi Mažo užstatymo intensyvumo funkcinės zonos privalomieji teritorijos naudojimo ir tvarkymo reikalavimai:
 - Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys: *kita paskirtis*;
 - Galimi naudojimo tipai: *GV; PA; SI*;
 - Galimi naudojimo būdai: *G1; K; V; R; B; I2; E*;
 - Pastatų aukštis, metrai: 12;
 - Užstatymo tankis / užstatymo intensyvumas: 40/0,4;
 - Didžiausias leistinas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas: 100 kv.m.;
 - Užstatymo tipas: *vienbutis ir dvibutis užstatymas (su)*;
 - Teritorijos plėtojimo būdas: *modernizavimas*;
 - Įgyvendinimo prioritetas: 2;
 - Tekstiniai reglamentai: -.

9. Teritorija T-9 / Nagrinėjamas rajonas – PR26

- Bendrojo plano koregavimo metu prie esamos Mažo užstatymo intensyvumo funkcinės zonos prijungiama buvusios sodybos teritorija ir pagal faktą urbanizuojama teritorija, kuri galiojančiame bendrajame plane priskirta žemės ūkio zonai. Tuo pagrindu išplečiama urbanizuojama teritorija žemės ūkio teritorijos sąskaita. Koreguojamos teritorijos plotas - 5,36 ha.
- Nustatomi Mažo užstatymo intensyvumo funkcinės zonos privalomieji teritorijos naudojimo ir tvarkymo reikalavimai:
 - Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys: *kita paskirtis*;
 - Galimi naudojimo tipai: *GV; PA; SI*;
 - Galimi naudojimo būdai: *G1; K; V; R; B; I2; E*;
 - Pastatų aukštis, metrai: 12;
 - Užstatymo tankis / užstatymo intensyvumas: 40/0,4;
 - Didžiausias leistinas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas: 100 kv.m.;
 - Užstatymo tipas: *vienbutis ir dvibutis užstatymas (su)*;

- Teritorijos plėtojimo būdas: *modernizavimas*;
- Įgyvendinimo prioritetas: *2*;
- Tekstiniai reglamentai: *3*.

10. Teritorija T-10 / Nagrinėjamas rajonas – Š15

- Bendrojo plano koregavimo metu prie esamos Mažo užstatymo intensyvumo funkcinės zonos prijungiama pagal faktą urbanizuojama teritorija, kuri galiojančiame bendrajame plane priskirta žemės ūkio zonai. Tuo pagrindu išplečiama urbanizuojama teritorija žemės ūkio teritorijos sąskaita. Funkcinėje zonoje planuojama plėsti naujus sporto objektus. Koreguojamos teritorijos plotas - 6,58 ha.
- Nustatomi Mažo užstatymo intensyvumo funkcinės zonos privalomieji teritorijos naudojimo ir tvarkymo reikalavimai:
 - Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys: *kita paskirtis*;
 - Galimi naudojimo tipai: *GV; PA; SI*;
 - Galimi naudojimo būdai: *G1; K; V; R; B; I2; E*;
 - Pastatų aukštis, metrai: *12*;
 - Užstatymo tankis / užstatymo intensyvumas: *40/0,4*;
 - Didžiausias leistinas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas: *100 kv.m.*;
 - Užstatymo tipas: *vienbutis ir dvibutis užstatymas (su)*;
 - Teritorijos plėtojimo būdas: *modernizavimas*;
 - Įgyvendinimo prioritetas: *2*;
 - Tekstiniai reglamentai: *-*.

11. Teritorija T-11 / Nagrinėjamas rajonas – PV7

- Bendrojo plano koregavimo metu Pramonės ir sandėliavimo zonos teritorijos dalis keičiama į Intensyviai naudojamų želdynų zoną. Koreguojamos teritorijos plotas - 0,70
- Nustatomi Intensyviai naudojamų želdynų zonos privalomieji teritorijos naudojimo ir tvarkymo reikalavimai:
 - Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys: *kita paskirtis*;
 - Galimi naudojimo tipai: *BZ*;
 - Galimi naudojimo būdai: *B; E; I2*;
 - Pastatų aukštis, metrai: *-*;
 - Užstatymo tankis / užstatymo intensyvumas: *-/-*;
 - Didžiausias leistinas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas: *-* ;
 - Užstatymo tipas: *;*
 - Teritorijos plėtojimo būdas: *-*;
 - Įgyvendinimo prioritetas: *-*.

12. Teritorija T-12 / Nagrinėjamas rajonas – PR1

- Bendrojo plano koregavimo metu Intensyviai naudojamų želdynų zonos teritorijos dalis keičiama į Pagrindinio centro zoną. Koreguojamos teritorijos plotas - 0,91 ha.
- Nustatomi Pagrindinio centro zonos privalomieji teritorijos naudojimo ir tvarkymo reikalavimai:
 - Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys: *kita paskirtis*;
 - Galimi naudojimo tipai: *GC; GM; PA; SI*;
 - Galimi naudojimo būdai: *K; V; B; I2; E*;
 - Pastatų aukštis, metrai: *16*;
 - Užstatymo tankis / užstatymo intensyvumas: *80/1,6*;
 - Didžiausias leistinas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas: *2000 kv.m.*;
 - Užstatymo tipas: *atskirai stovintys pastatai (ap)*;
 - Teritorijos plėtojimo būdas: *modernizavimas (mod)*;
 - Įgyvendinimo prioritetas: *1*;
 - Tekstiniai reglamentai: *1*.

13. Teritorija T-13 / Nagrinėjamas rajonas – PR26

- Bendrojo plano koregavimo metu prie esamos Mažo užstatymo intensyvumo funkcinės zonos prijungiama urbanizuojama teritorija, kuri galiojančiame bendrajame plane priskirta žemės ūkio zonai.

Tuo pagrindu išplečiama urbanizuojama teritorija žemės ūkio teritorijos sąskaita. Koreguojamos teritorijos plotas - 1,05 ha.

- Nustatomi Mažo užstatymo intensyvumo funkcinės zonos privalomieji teritorijos naudojimo ir tvarkymo reikalavimai:
 - Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys: *kita paskirtis*;
 - Galimi naudojimo tipai: *GV; PA; SI*;
 - Galimi naudojimo būdai: *G1; K; V; R; B; I2; E*;
 - Pastatų aukštis, metrai: *12*;
 - Užstatymo tankis / užstatymo intensyvumas: *40/0,4*;
 - Didžiausias leistinas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas: *100 kv.m.*;
 - Užstatymo tipas: *vienbutis ir dvibutis užstatymas (su)*;
 - Teritorijos plėtojimo būdas: *nauja plėtra*;
 - Įgyvendinimo prioritetas: *2*;
 - Tekstiniai reglamentai: *-*.

14. Teritorija T-14 / Nagrinėjamas rajonas – PR26

- Bendrojo plano koregavimo metu prie esamos Mažo užstatymo intensyvumo funkcinės zonos prijungiama urbanizuojama teritorija, kuri galiojančiame bendrajame plane priskirta žemės ūkio zonai. Tuo pagrindu išplečiama urbanizuojama teritorija žemės ūkio teritorijos sąskaita. Koreguojamos teritorijos plotas - 1,38 ha.
- Nustatomi Mažo užstatymo intensyvumo funkcinės zonos privalomieji teritorijos naudojimo ir tvarkymo reikalavimai:
 - Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys: *kita paskirtis*;
 - Galimi naudojimo tipai: *GV; PA; SI*;
 - Galimi naudojimo būdai: *G1; K; V; R; B; I2; E*;
 - Pastatų aukštis, metrai: *12*;
 - Užstatymo tankis / užstatymo intensyvumas: *40/0,4*;
 - Didžiausias leistinas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas: *100 kv.m.*;
 - Užstatymo tipas: *vienbutis ir dvibutis užstatymas (su)*;
 - Teritorijos plėtojimo būdas: *nauja plėtra*;
 - Įgyvendinimo prioritetas: *2*;
 - Tekstiniai reglamentai: *-*.

3.2.2. Planuojamos teritorijos, kuriose koreguojami tvarkymo ir naudojimo reikalavimai, sprendiniai

Bendrojo plano koregavimo metu išskirtos 5 teritorijos, kuriose planuojamą keisti tvarkymo ir naudojimo reikalavimus.

3.1.2.1 lentelė. Teritorijų, kuriose koreguojami tvarkymo ir naudojimo reikalavimai, sprendiniai

Planuojamos teritorijos indeksas	Teritorijos numeris	Funkcinės zonos pavadinimas ir privalomieji reikalavimai
R-1	PV13	Specializuotų kompleksų zona: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys: <i>kita paskirtis</i>; ▪ Galimi naudojimo tipai: <i>SK; SI; GG*</i>; ▪ Galimi naudojimo būdai: <i>V; K; V; B; I2; E; G2**</i>; ▪ Tekstiniai reglamentai: <i>3</i>.
R-2	PR8	Vandenų zona: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys: <i>vandens ūkio paskirtis</i>; ▪ Galimi naudojimo tipai: <i>VA</i>; ▪ Galimi naudojimo būdai: <i>H1; H2**</i>; ▪ Įgyvendinimo prioritetas: <i>1</i>; ▪ Tekstiniai reglamentai: <i>3</i>.
	PR13	
	PR20	

Planuojamos teritorijos indeksas	Teritorijos numeris	Funkcinės zonos pavadinimas ir privalomieji reikalavimai
R-3	PR4	Pagrindinio centro zona: <ul style="list-style-type: none"> Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys: <i>kita paskirtis</i>; Galimi naudojimo tipai: <i>GC; GM; PA; SI</i>; Galimi naudojimo būdai: <i>G1; G2; K; V; B; I2; E</i>; Pastatų aukštis, metrai: <i>50; 20***</i>; Užstatymo tankis / užstatymo intensyvumas: <i>80/1,6</i>; Didžiausias leistinas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas: <i>2000 kv.m.</i>; Užstatymo tipas: <i>atskirai stovintys pastatai (ap)</i>; Teritorijos plėtojimo būdas: <i>modernizavimas (mod)</i>; Įgyvendinimo prioritetas: <i>1</i>; Tekstiniai reglamentai: <i>1; 2; 3</i>.
R-4	PR35	Pramonės ir sandėliavimo zona: <ul style="list-style-type: none"> Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys: <i>kita paskirtis</i>; Galimi naudojimo tipai: <i>PR</i>; Galimi naudojimo būdai: <i>P; I1; I2; K; B; E</i>; Pastatų aukštis, metrai: <i>30; 20***</i>; Užstatymo tankis / užstatymo intensyvumas: <i>80/2,5</i>; Didžiausias leistinas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas: <i>5000 kv.m.</i>; Užstatymo tipas: <i>pramonės ir sandėliavimo įmonių kompleksai</i>; Teritorijos plėtojimo būdas: <i>modernizavimas (mod)</i>; Įgyvendinimo prioritetas: <i>1</i>; Tekstiniai reglamentai: <i>4; 7</i>.
	PR36	
R-5	PR7	Pagrindinio centro zona: <ul style="list-style-type: none"> Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys: <i>kita paskirtis</i>; Galimi naudojimo tipai: <i>GC; GM</i>; <i>PA; SI</i>; Galimi naudojimo būdai: <i>G1***; G2**</i>; <i>K; V; B; I2; E; R**</i>; Pastatų aukštis, metrai: <i>20</i>; Užstatymo tankis / užstatymo intensyvumas: <i>80/1,6</i>; Didžiausias leistinas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas: <i>2000 kv.m.</i>; Užstatymo tipas: <i>atskirai stovintys pastatai (ap)</i>; Teritorijos plėtojimo būdas: <i>modernizavimas (mod)</i>; Įgyvendinimo prioritetas: <i>1</i>; Tekstiniai reglamentai: <i>1</i>.

Paaiškinimai: *papildomi galimi naudojimo tipai; ~~*~~–naikinamas galimas naudojimo tipas;

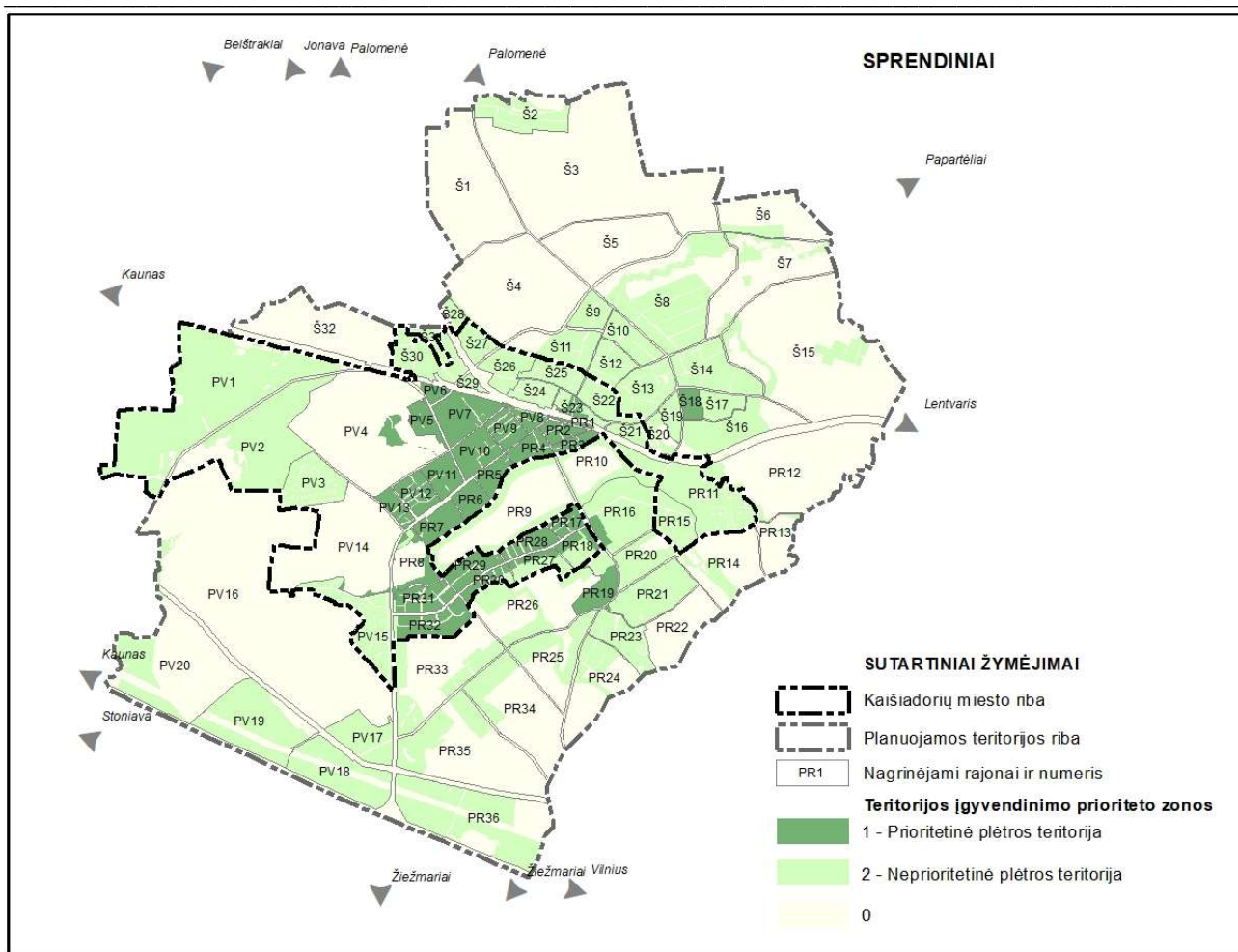
papildomi galimi naudojimo būdai; ~~~~–naikinamas galimas naudojimo būdas;

***koreguojamas pastatų aukštis, metrai;

3.3. Prioritetinės plėtos teritorijos¹

Urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų įgyvendinimo prioritetų nustatymą reglamentuoja Teritorijų planavimo įstatymo nuostatos ir Teritorijų planavimo normos, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ ir Lietuvos Respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtos įstatymas, kuriame nustatyti inžinerinės ir socialinės infrastruktūros vystymo etapų, infrastruktūros plėtos įmokos zonų, infrastruktūros eksploatavimo tarifo zonų nustatymo principai.

¹ **Prioritetinės plėtos teritorijos** – savivaldybės ir vietovės lygmens bendruosiuose planuose išskirtos urbanizuotos ir (ar) urbanizuojamos teritorijos (jų dalys), kuriose savivaldybė įsipareigoja vystyti socialinę ir (ar) inžinerinę infrastruktūrą (LR TPI 2 str.).



3.3.1 pav. Teritorijos įgyvendinimo prioritetų schema

Funkcinėse zonose, kurios priskirtos prioritetinės plėtros teritorijoms, yra privalomas savivaldybės inžinerinės infrastruktūros vystymas. Įvertinant realias savivaldybės inžinerinės infrastruktūros vystymo galimybes galiojančiame bendrajame plane prioritetinėms plėtros teritorijoms priskirtas 704 ha plotas sumažinamas iki 359 ha. Nustatytos prioritetinės plėtros teritorijos yra proporcingos Kaišiadorių miesto plėtros tempams ir atitinka realias savivaldybės galimybes užtikrinti prioritetinės inžinerinės infrastruktūros vystymą:

- Prioritetinės plėtros teritorijoms, kuriose planuojama vystyti savivaldybės prioritetinę inžinerinę infrastruktūrą, priskirtas apie 350 ha plotas, kas sudaro 16 proc. suplanuotų urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų. Šioms teritorijoms priskirti kvartalai PV5, PV6, PV7, PV8, PV9, PV10, PV11, PV12, PV13, Š18, Š23, PR1, PR1, PR2, PR3, PR4, PR5, PR6, PR7, PR8, PR17, PR18 (dalis), PR19 (dalis), PR27 (dalis), PR29, PR28, PR30 (dalis), PR31, PR32,
- Neprioritetinės plėtros teritorijoms, kuriose neplanuojama vystyti prioritetinės savivaldybės inžinerinės infrastruktūros, yra priskirtas apie 1809 ha plotas, kas sudaro 84 proc. suplanuotų urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų.

3.4. Nekilnojamasis kultūros paveldas

Vadovaujantis Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 8 straipsnio 12 dalimi, Kultūros vertybių registro duomenys yra vieši ir skelbiami tinklapyje adresu <https://kvr.kpd.lt>.

Kultūros paveldo objektų bei vietovių teritorijose ir apsaugos zonose planuojama ūkinė veikla reglamentuojama Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo nuostatomis, nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiaisiais planais bei kultūros paveldo apsaugą reglamentuojančiais teisės aktais.

Planuojamose teritorijose ir jų gretimoje aplinkoje nekilnojamųjų kultūros vertybių nėra. Teritorija nepatenka į registruotų kultūros vertybių, kurios būtų paskelbtos saugomomis pagal Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymą, teritoriją ar apsaugos pozonį.

3.5. Gamtinė aplinka

Biologinės įvairovės apsauga. Planuojamose teritorijose „NATURA 2000“ teritorijų (PAST, BAST) nėra ir planuojamos teritorijos su jomis nesiriboja.

Žemės gelmių ištekliai. Vadovaujantis Žemės gelmių registro duomenimis planuojamos teritorijos nepatenka į naudingųjų iškasenų telkinių teritorijas ir su jomis nesiriboja. Tuo pagrindu Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 109 straipsnio reikalavimai koreguojamose teritorijose netaikomi.

Pelkės ir šaltiniai, natūralios pievos ir ganyklos. Vadovaujantis Valstybinės saugomų teritorijų tarnybos per Aplinkos ministerijos direktoriaus 2023 m. spalio 18 d. įsakymu Nr.V-109 „Dėl Vadovaujantis Valstybinės saugomų teritorijų tarnybos per Aplinkos ministerijos direktoriaus 2023 m. rugsėjo 21 d. įsakymo Nr.V3-93 „Dėl natūralių pievų ir ganyklų, pelkių ir šaltynų žemėlapių patvirtinimo“ pakeitimo“ pelkių ir šaltynų, natūralių pievų ir ganyklų planuojamose teritorijose nėra.

Paviršiniai vandenys. Planuojamose teritorijose R-2 yra atviri vandens telkiniai: Girelės I tvenkinys, Girelės II tvenkinys, Kiemelių ež. ir Kriaučiškių ež. Teritorijoje T-4 teka Lomenos upė. Kitose planuojamose teritorijose atvirų vandens telkinių nėra ir jos nepatenka į artimiausioje aplinkoje esančių vandens telkinių apsaugos juostą.

Veiklą paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose ir pakrančių apsaugos juostose reglamentuoja Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 99 ir 100 straipsnių reikalavimai. Vandens telkiniai naudojami, reguliuojami, tvarkomi ir prižiūrimi Lietuvos Respublikos Vandens įstatymo, Saugomų teritorijų įstatymo, Melioracijos įstatymo nustatyta tvarka.

Požeminiai vandenys. Planuojamos teritorijos T-2 (dalis), T-4, T-7, T-8 (dalis), T-13, T-14, R-1 (dalis), R-2 (rajone PR8), R-5 patenka į Kaišiadorių miesto vandenvietės apsaugos zonas. Tuo pagrindu šiose teritorijose taikomi Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 106 straipsnio reikalavimai.

Kitos planuojamos teritorijos nepatenka į Kaišiadorių miesto vandenvietės apsaugos zonas, todėl jose Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 106 straipsnio reikalavimai netaikomi. Bendrojo plano koregavimo tikslų įgyvendinimas nepažeidžia požeminio vandens išteklių naudojimą bei apsaugą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų.

Taršos židiniai. Valstybinės geologijos informacinės sistemos (GEOLIS) Potencialių taršos židinių ir ekogeologinių tyrimų žemėlapių duomenimis potencialių taršos židinių visose planuojamose teritorijose nėra.

Natūralios buveinės. Vadovaujantis Europos bendrijos svarbos natūralių buveinių inventorizacijos žemėlapiu (<https://www.geoportal.lt/>) visose planuojamose teritorijose registruotų natūralių buveinių nėra.

Potvynių grėsmė ir rizika. Potvynių grėsmės ir rizikos duomenimis visose koreguojamose teritorijose nėra potvynių tikimybės (0,1%, 1%, 10% tikimybės). Nagrinėjamos teritorijos nepatenka į sniego tirpsmo ir liūčių potvynių teritorijas. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai netaikomi.

3.6. Kraštovaizdžio apsauga

Svarbiausios teritorijos, užtikrinančios gamtinio kraštovaizdžio ir biologinės įvairovės apsaugą Kaišiadorių miesto teritorijoje yra: saugomos teritorijos, gamtinio karkaso teritorijos, miškų ir atskirųjų želdynų teritorijos.

Saugomos teritorijos. Visos planuojamos teritorijos nepatenka į saugomas teritorijas ir su jomis nesiriboja.

Gamtos paveldo objektai. Visose planuojamose teritorijose ir gretimoje aplinkoje nėra gamtos paveldo objektų. Valstybinės geologijos informacinės sistemos (GEOLIS) duomenimis visose planuojamose teritorijose geotopų nėra.

Miškai. Kaišiadorių miesto teritorijoje galioja Kaišiadorių rajono savivaldybės valstybinės reikšmės miškų plotų schema, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. spalio 23 d. nutarimu Nr. 1154 „Dėl valstybinės reikšmės miškų plotų patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais) ir Kaišiadorių rajono savivaldybės miškų priskyrimo miškų grupėms planas, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2017 m. kovo 28 d. įsakymu Nr. D1-256 „Dėl Akmenės, Biržų, Kauno, **Kaišiadorių**, Jonavos, Joniškio, Jurbarko, Kelmės, Kėdainių, Klaipėdos, Kretingos, Kupiškio, Mažeikių, Panevėžio, Pakruojo, Pasvalio, Plungės, Prienų, Raseinių, Radviliškio, Rokiškio, Skuodo, Šiaulių, Šilalės, Šilutės, Tauragės, Telšių, Trakų, Utenos, Vilniaus, Zarasų rajonų, Birštono, Elektrėnų, Neringos, Pagėgių, Rietavo ir Kauno, Klaipėdos, Palangos, Panevėžio, Šiaulių miestų savivaldybių miškų priskyrimo miškų grupėms planų patvirtinimo“. Vadovaujantis galiojančiais specialiaisiais planais planuojamose teritorijose nustatyti sekantys sprendiniai:

- planuojamoje teritorijoje Nr.T-6 yra LRV nutarimu patvirtintos miškų grupės ir pogrupiai;
- planuojamoje teritorijoje S-4 yra LRV nutarimu patvirtinti valstybinės reikšmės miškai, miškų grupės ir pogrupiai;
- planuojamoje teritorijoje S-8 yra LRV nutarimu patvirtinti valstybinės reikšmės miškai, miškų grupės ir pogrupiai;
- Sporto gatvės tęsinys iki teritorijos R-1 patenka į LRV nutarimu patvirtintą valstybinės reikšmės mišką.



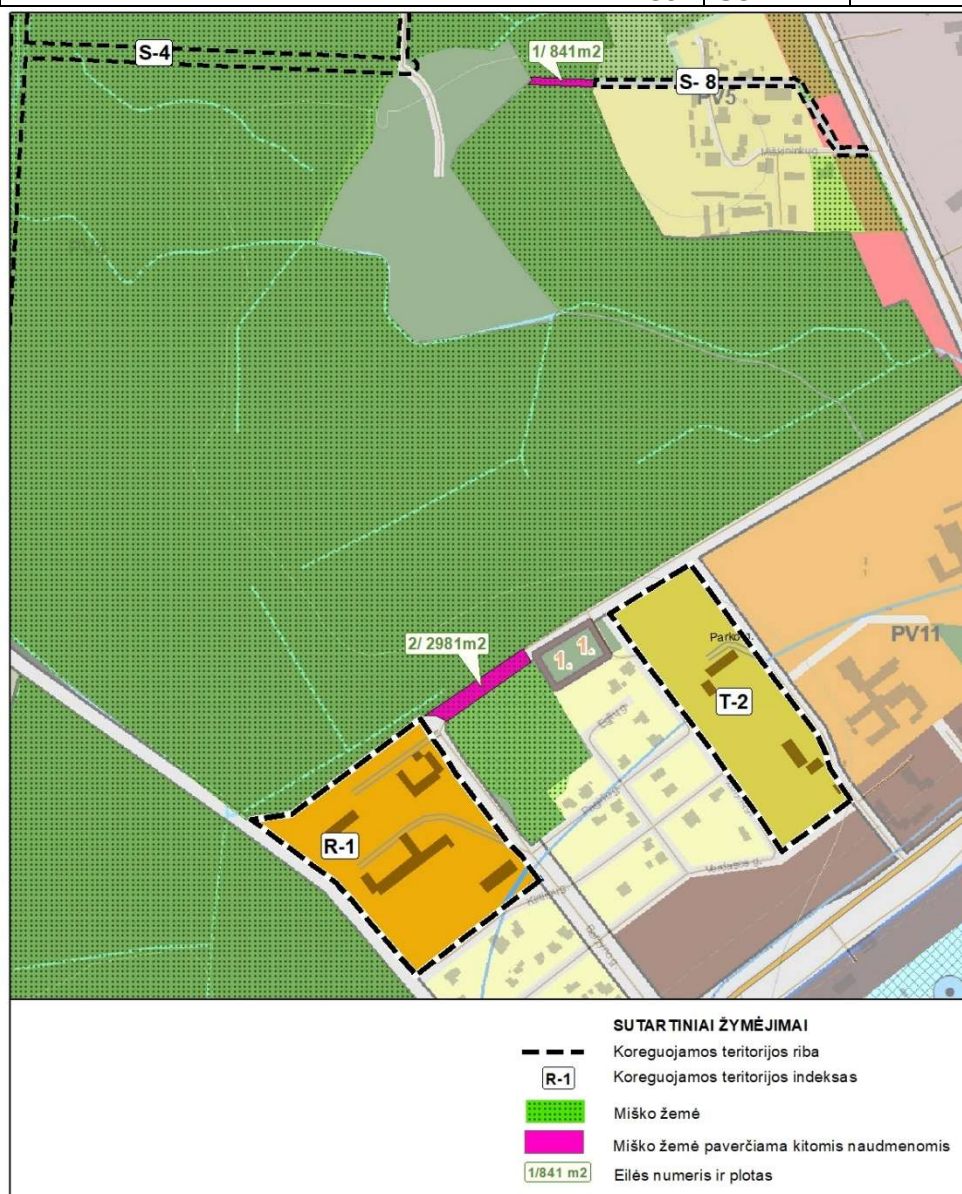
3.6.1 pav. Planuojamos teritorijos miškų atžvilgiu

Miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis. Miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis numatomas tik išskirtiniu atveju, kuris nustatytas Lietuvos Respublikos miškų įstatymo 11 str. 2 ir 3 dalyse: „2) inžinerinės infrastruktūros teritorijoms, apimančioms komunikacinius koridorius, inžinerinius tinklus, susisiekimo komunikacijas ir aptarnavimo objektus, formuoti“. Vadovaujantis Kaišiadorių miesto teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimo sprendimais, miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis planuojamas 3822 kv.m. plote (schemoje teritorijos Nr.1 ir Nr.2). Tuo pagrindu taikomos Miško žemės pavertimo kitomis naudmenomis ir kompensavimo už miško žemės pavertimą kitomis naudmenomis tvarkos aprašo, patvirtinto LRV 2011-09-28 nutarimu Nr. 1131 „Dėl Miško žemės pavertimo kitomis naudmenomis ir kompensavimo už

miško žemės pavertimą kitomis naudmenomis tvarkos aprašo patvirtinimo ir kai kurių Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų pripažinimo netekusiais galios“ (su vėlesniais pakeitimais)“, nuostatos.

3.6.1 lentelė. Miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis

Numeris schemoje	Miškų urėdija	Girininkija	Kvartalo numeris	Plotas, kv.m	Teritorijos naudojimo būdai
1	Kaišiadorių	Žiežmarių	45,48	841	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (Miškininkų g. tęsinys)
2	Kaišiadorių	Žiežmarių	50	2981	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (Sporto al.)
Viso:				3822	



3.6.1 pav. Miško žemės pavertimo kitomis naudmenomis Kaišiadorių mieste.

Miško žemę paversti kitomis naudmenomis valstybinės reikšmės miškuose galima tik po to, kai miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis suplanuotas vietovės lygmens bendruosiuose planuose arba specialiojo teritorijų planavimo dokumentuose arba detaliuosiuose planuose ir Vyriausybė priima nutarimą dėl tam tikrų valstybinės reikšmės miškų plotų išbraukimo iš valstybinės reikšmės miškų plotų.

Atsižvelgiant į tai, kad miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis numatomas gamtinio karkaso teritorijoje, vadovaujantis Aplinkos apsaugos įstatymo 12⁴ straipsnio reikalavimais Kaišiadorių miesto bendrojo plano keitimo koregavimo sprendiniuose numatoma teritorija - intensyviai naudojamų želdynų zonoje (teritorija T-11), kurioje bus atkurti sunaikinti vertingi kraštovaizdžio elementai (miškas) 3822 plote. Teritorijos T-11 plotas, kurioje bus vykdomi atkūrimo darbai, 7000 kv.m.

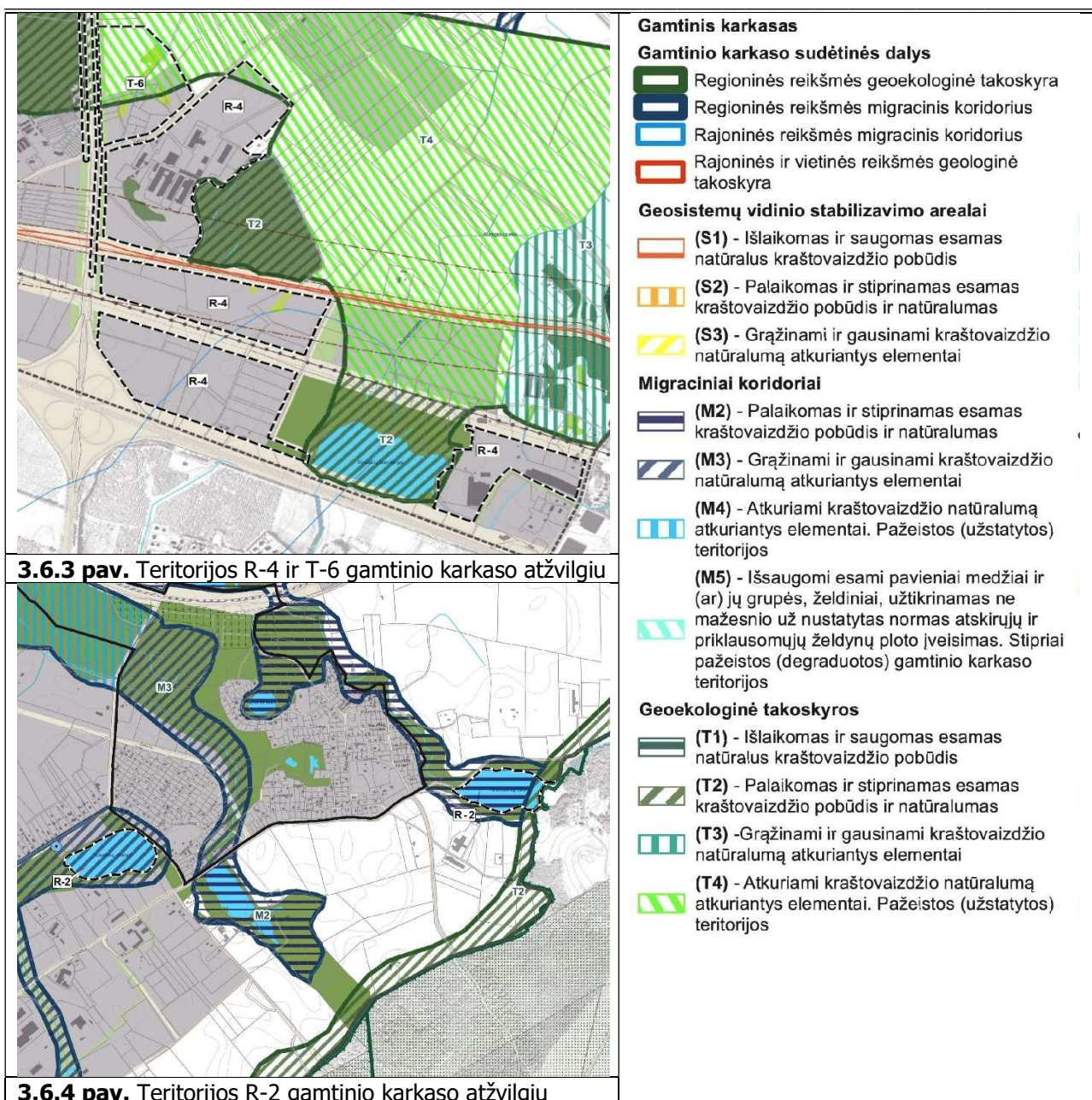
Gamtinis karkasas. Gamtinis karkasas yra įteisintas Kaišiadorių miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniuose, kuriuose pateikta gamtinio karkaso teritorijų struktūra brėžinyje „Kraštovaizdžio tvarkymo krypčių brėžinys“.

Vadovaujantis Kaišiadorių miesto bendrojo plano keitimo sprendiniais nustatyti sekantys gamtinio karkaso sprendiniai:

- planuojamos teritorijos T-1, T-2, T-5, T-7, T-8, T-10, T-11, T-12, T-13, T-14, R-1, R-3, R-5 nepatenka į gamtinį karkasą, todėl Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai šiose teritorijose netaikomi;
- planuojamos teritorijos T-3 pietrytinė dalis patenka į gamtinį karkasą - migracinį koridorių (M5). Galiojančio bendrojo plano sprendiniuose nustatyta, kad šioje teritorijoje išsaugomi esami pavieniai medžiai ir (ar) jų grupės, želdiniai, užtikrinamas ne mažesnis už nustatytas normas atskirųjų želdynų ploto įveisimas. Stipriai pažeisto gamtinio karkaso teritorijos;
- planuojamos teritorijos T-4 vakarinis rytinis pakraštis patenka į migracinį koridorių (M3). Galiojančio bendrojo plano sprendiniuose nustatyta, kad šioje teritorijoje gražinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai. Planuojamos teritorijos šiaurinis pakraštis patenka į migracinį koridorių (M4). Galiojančio bendrojo plano sprendiniuose nustatyta, kad šioje teritorijoje atkuriami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai. Pažeistos (užstatytos) teritorijos;
- planuojama teritorija T-6 ir teritorijos R-4 (rajonas PR35) šiaurinis pakraštis patenka į geoekologinę takoskyrą (T4). Galiojančio bendrojo plano sprendiniuose nustatyta, kad šioje teritorijoje atkuriami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai. Pažeistos (užstatytos) teritorijos;
- planuojamos teritorijos T-9 rytinis pakraštis ir visa teritorija R-2 (rajonas PR20) patenka į migracinį koridorių (M3). Galiojančio bendrojo plano sprendiniuose nustatyta, kad šioje teritorijoje gražinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai;
- teritorija R-2 (rajonas PR8) patenka į geoekologinę takoskyrą (T2). Galiojančio bendrojo plano sprendiniuose nustatyta, kad šioje teritorijoje palaikomas ir stiprinamas esamas kraštovaizdžio pobūdis ir natūralumas;
- visa teritorija R-2 (rajonas PR13) patenka į migracinį koridorių (M2). Galiojančio bendrojo plano sprendiniuose nustatyta, kad šioje teritorijoje palaikomas ir stiprinamas esamas kraštovaizdžio pobūdis ir natūralumas.



3.6.2 pav. Teritorijos R-2 ir T-4 gamtinio karkaso atžvilgiu



Planuojamose teritorijose, esančiose gamtinio karkaso teritorijose, pastatų statybą reglamentuoja Aplinkos apsaugos įstatymas, Gamtinio karkaso nuostatai, patvirtinti LR aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ ir kiti susiję teisės aktai. Patvirtintomis gamtinio karkaso ribomis ir teisės aktų nustatytais veiklos apribojimais privaloma vadovautis rengiant teritorijų planavimo, specialiojo planavimo ir techninius projektus.

Kraštovaizdžio savitumui svarbios teritorijos. Į Kaišiadorių rajono teritoriją patenka 3 ypač saugomi šalies vizualinio estetinio potencialo arealai: Nemuno klonui ties Kauno mariomis, Trakų–Aukštadvario kalvotam ežerynas; Neries senslėnis - Sudervės kalvynas. Kaišiadorių miesto teritorija nepatenka į ypač saugomų šalies vizualinio estetinio potencialo arealus.

Aplinkos ministerijos tinklalapyje skelbiama vertingiausių šalies kraštovaizdžio panoramų apžvalgos taškų sąrašas (patvirtintas LR aplinkos ministro 2017-10-31 įsakymu Nr. D1-885 (nauja redakcija patvirtinta LR aplinkos ministro 2023 m. gegužės 23 d. įsakymu Nr. D1-157), duomenimis Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijoje yra nustatyti 3 vertingiausių Lietuvos kraštovaizdžio panoramų apžvalgos taškai (3.6.2 lentelė).

3.6.2 lentelė. Vertingiausių Lietuvos kraštovaizdžio panoramų apžvalgos taškų sąrašas Kaišiadorių rajono savivaldybėje

Nr.	Apžvalgos taškas	Koordinatės		Planavimo dokumentas
		X	Y	
1 (40)	Gastilionių atodanga (apžvalgos vieta)	509599	6081750	Kauno marių regioninio parko tvarkymo planas
2 (41)	Lietuvos liaudies ir buities muziejaus apžvalgos bokštas	512357	6080340	Kauno marių regioninio parko tvarkymo planas
3 (42)	Mergakalnio apžvalgos aikštelė	515694	6076510	Kauno marių regioninio parko tvarkymo planas

Kaišiadorių miesto teritorijoje vertingą kraštovaizdį reprezentuojančių panoramų apžvalgos taškai nėra įtraukti vertingiausių šalies kraštovaizdžio panoramų apžvalgos taškų sąrašą. Tuo pagrindu ir įvertinant Kaišiadorių miesto kraštovaizdžio vizualinį estetinį potencialą panoraminių regyklų vietų parinkimas yra netikslingas, todėl Bendrojo plano koregavimo apimtyje panoraminių regyklų vietos nenumatomos. Miesto kraštovaizdžio savitumui turi įtaką miesto vidinės erdvės, todėl sekančiose planavimo stadijose ar techniniuose projektuose tikslinga skirti dėmesį miesto vidinių erdvių estetinės kokybės didinimui.

3.7. Susisiekimo infrastruktūra

Susisiekimo sistemos sprendiniai koreguojami, siekiant išplėsti bemotorio transporto infrastruktūrą.

Gatvės. Gatvių kategorijos nustatytos galiojančiame Kaišiadorių miesto bendrojo plano keitime ir šiuo koregavimu nekeičiamos, nes teritorijoje galioja savivaldybės lygmens Vietinės reikšmės kelių Kaišiadorių rajone specialiojo plano keitimo sprendiniai, patvirtinti 2023 m. birželio 29 d. Kaišiadorių rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.V17E-229, kuriame nustatytos gatvių kategorijos negali būti keičiamos. Naujos gatvės ar jungtys su valstybinės reikšmės keliais šiuo koregavimu neplanuojamos.

Bemotoris transportas. Bendrojo plano koregavime esama dviračių takų sistema papildoma 6 naujomis dviračių takų atkarpomis, kurios nurodytos 3.7.1 lentelėje ir Susisiekimo sistemos brėžinyje M 1:10000.

3.7.1 lentelė. Gatvių kategorijos ir bemotorio transporto sprendiniai.

Teritorijos numeris	Gatvės pavadinimas	Gatvės kategorija	Bemotoris transportas
S-1	Vilniaus g. tarp Vytauto Didžiojo ir Palomenės g.	C	Planuojamas
	Vilniaus g. tarp Vytauto Didžiojo ir Elektros g.	D	Planuojamas
	Vilniaus g. tarp Elektros g. ir Geležinkeliečių tako	D	Planuojamas
S-2	J. Basanavičiaus g. tarp Gedimino ir Girelės g.	D	Planuojamas
S-3	Girelės g. tarp Paukštininkų g. ir V.Kudirkos g.	C	Planuojamas
S-4	Gatvė nuo Paukštininkų g. iki estrados	D	Suplanuotas
	Dviračių ir pėsčiųjų takai parke	-	Planuojamas
S-5	Ažuolyno g. tarp kelio Nr.142 ir Vladikiškių g.	C	Planuojamas
S-6	Pramonės g. nuo Paukštininkų g. iki Vytauto Didžiojo g.	D	Planuojamas
S-7	Teritorija abipus kelio Nr.142 nuo Girelės tv. iki mazgo	-	Anksčiau suplanuotas vakarinėje kelio pusėje naikinamas, planuojamas rytinėje kelio pusėje iki esamo tako prie mazgo
S-8	Gatvė nuo Miškininkų g. iki estrados	-	-

Keliai. Siekiant sudaryti saugias eismo sąlygas, nuo kelių briaunų į abi puses nustatoma kelio apsaugos zonos. Kelių apsaugos zonose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatytos Specialiųjų sąlygų įstatymo III skyriaus Pirmojo skirsnio 19 straipsnyje. Planuojamų teritorijų dalims, kurios patenka į valstybinės reikšmės kelių apsaugos zonas, taikomos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus Antrojo skirsnio 17, 18 ir 19 straipsnių nuostatos.

Geležinkelis. Nauji gatvių susikirtimai su geležinkeliu neplanuojami. Visos planuojamos teritorijos T-1 / T-14 ir R-1 / R-5 neplanuojamos geležinkelio apsaugos zonoje, yra nutolusios nuo geležinkelio linijos ir nepatenka į ypatingos valstybinės svarbos projekto „Rail Baltica“ geležinkelio linijos Kaunas–Vilnius susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo plane nurodytos geležinkelio linijos teritoriją. Vystymo plano sprendiniai pažymėti Bendrojo plano grafinėje dalyje. Dviračių jungtis Pramonės g. nuo Paukštininkų g. iki Vytauto Didžiojo g. realizuojama per 4 tipo kelio viaduką, kuris suplanuotas projekto „Rail Baltica“ geležinkelio linijos Kaunas–Vilnius susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo plane.

Kaišiadorių miesto teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimas neprieštarauja ir yra suderintas su rengiamo Projekto „Rail Baltica“ geležinkelio linijos Kaunas–Vilnius inžinerinės infrastruktūros vystymo plano sprendiniais.

3.8. Priešgaisrinė sauga

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti (patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312) 16 punktu: „rengiant savivaldybių ar jų dalių bendruosius planus, teritorijos, skiriamos priešgaisrinėms gelbėjimo pajėgoms (gaisrinėms komandoms), arba susisiekimo komunikacijos išdėstomos taip, kad atstumas vykstant artimiausiu keliu į tolimiausio įvykio vietą miesto gyvenamosiose vietovėse būtų ne didesnis kaip 5 km, atvykimo į įvykio vietą kaimo gyvenamosiose vietovėse – ne didesnis kaip 12 km“.

Gedimino g. 64, Kaišiadorių m., yra įsikūrusi Kaišiadorių rajono priešgaisrinė tarnyba, taip pat rajone veikia ugniagesių komandos. Kaišiadorių mieste esamos priešgaisrinės pajėgos padengia visas planuojamas teritorijas.

Numatomų vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas

Lauko ir pastato vandentiekio tinklams taikomi STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ reikalavimai, o vandentiekio tinklų charakteristikos turi atitikti STR 2.07.01:2003 3 skirsnio „Gaisrinė sauga“ reikalavimus.

Dėl planuojamose teritorijose numatomų ūkinių veiklų poveikis priešgaisrinės saugos aspektu neprognozuojamas. Statant naujus pastatus, rekonstruojant esamus pastatus ir jų vietoje statant naujus pastatus privaloma užtikrinti sekančius reikalavimus:

- Planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis – nustatomas techninio projekto metu konkretizavus pastatų paskirtį.
- Techniniame projekte atstumas iki pastatų turi būti išlaikytas, vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus įsakymu „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ Nr. 1-338, patvirtintų 2010 m. gruodžio 7 d., reikalavimais.
- Maksimalus pastatų aukštis funkcinėse zonose neviršija 30 m.
- Hidrantai turi būti statomi ne toliau kaip 2,5 m nuo važiuojamosios dalies krašto, bet ne arčiau kaip 5 m nuo pastatų sienų. Gaisrinio hidranto vieta turi būti nustatyta techninio projekto rengimo metu.

Numatomų kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas

- Funkcinėse zonose, kuriose būtų planuojamas naujų pastatų užstatymas, turi būti:
- užtikrintas patogus gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimas prie statinių iš planuojamos teritorijos išorės;
- automobilinems kopėčioms pastatyti prie esamų daugiabučių pastatų turi būti įrengta ne mažiau kaip 6 m pločio važiuojamoji dalis arba 16×16 m dydžio aikštelė;
- aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažuoti turi būti visada laisvi, tam užtikrinti būtina statyti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio).

Reikalavimai pastatų išdėstymui

- Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų pagal Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų XIII skyriuje „Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas“ 92 punkte nustatytus minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų. Griaunant esamus pastatus ir statant naujus (jeigu bus toks poreikis), tiksli pastatų vieta bus nustatoma techninio projekto rengimo metu, vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais.
- Pastatai dėstomi taip, kad būtų užtikrinta galimybė įrengti privažiavimą iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobilineis kopėčiomis patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus;
- Požeminio aukšto (jeigu toks bus) perdangos konstrukcija turi būti pritaikyta gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimui.

3.9. Prioritetinė savivaldybės infrastruktūra

Įgyvendinimo prioritetų nustatymas susijęs su 2020 m. gegužės 7 d. įsigaliojusio Lietuvos Respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo reikalavimais, kuriuose nustatyti inžinerinės ir socialinės infrastruktūros vystymo etapai, infrastruktūros plėtros įmokos zonų, infrastruktūros eksploatavimo tarifo zonų nustatymo principai. Funkcinėse zonose, kurios priskirtos prioritetinėms plėtros teritorijoms, yra privalomas savivaldybės prioritetinės inžinerinės infrastruktūros vystymas

Kaišiadorių rajono savivaldybės taryba, įgyvendindama Lietuvos Respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo 4 straipsnio 2 dalies reikalavimus, 2021 m. balandžio 1 d. sprendimu Nr. V17E-53 „Dėl Kaišiadorių rajono savivaldybės infrastruktūros plėtros įmokų tarifų nustatymo“ nustatė savivaldybės infrastruktūros plėtros įmokos tarifus:

1. 2,00 Eur/m² urbanizuotose teritorijose, nustatytose galiojančiuose kompleksiniuose savivaldybės ar vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentuose ir (ar) specialiojo teritorijų planavimo dokumentuose, o taikant rekomenduojamus diferencijavimo pagal pagrindinę žemės ir (ar) pastatų naudojimo paskirtį koeficientus:

- daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų zonoje – 1,00 Eur/m²;
- visuomeninės paskirties teritorijų zonoje – 1,00 Eur/m²;
- komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo ir planuojamų gamybinių teritorijų zonose – 1,00 Eur/m²;
- inžinerinės infrastruktūros zonoje ir inžinerinės infrastruktūros koridorių zonoje – 1,00 Eur/m²;
- sodininkų bendrijų zonoje (kai pagal savivaldybių bendruosius planus numatoma konversija) – 1,00 Eur/m².

2. 3,00 Eur/m² urbanizuojamose teritorijose, nustatytose galiojančiuose kompleksiniuose savivaldybės ar vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentuose ir (ar) specialiojo teritorijų planavimo dokumentuose, o taikant rekomenduojamus diferencijavimo pagal pagrindinę žemės ir (ar) pastatų naudojimo paskirtį koeficientus:

- daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų zonoje – 1,50 Eur/m²;
- visuomeninės paskirties teritorijų zonoje – 1,50 Eur/m²;
- komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo ir planuojamų gamybinių teritorijų zonose – 1,50 Eur/m²;
- inžinerinės infrastruktūros zonoje ir inžinerinės infrastruktūros koridorių zonoje – 1,20 Eur/m²;

- sodininkų bendrijų zonoje (kai pagal savivaldybių bendruosius planus numatoma konversija) – 1,50 Eur/m².

3. 4,00 Eur/m² neurbanizuotose ir neurbanizuojamose teritorijose, kuriose pagal galiojančius kompleksinius savivaldybės ar vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentus ir (ar) specialiojo teritorijų planavimo dokumentus plėtra nenumatyta, o taikant rekomenduojamus diferencijavimo pagal pagrindinę žemės ir (ar) pastatų naudojimo paskirtį koeficientus:

- specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorijų zonoje – 1,20 Eur/m²;
- visuomeninės paskirties teritorijų zonoje – 2,00 Eur/m²;
- komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo ir planuojamų gamybinių teritorijų zonose – 2,00 Eur/m²;
- inžinerinės infrastruktūros zonoje ir inžinerinės infrastruktūros koridorių zonoje – 1,20 Eur/m²;
- sodininkų bendrijų zonoje (kai pagal savivaldybių bendruosius planus numatoma konversija) – 2,00 Eur/m².

Prioritetinės plėtros teritorijose savivaldybės infrastruktūros plėtros įmokos dydis apskaičiuojamas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2020 m. gruodžio 30 d. nutarimu Nr. 1475 „Dėl kompensacijos savivaldybių infrastruktūros plėtros iniciatoriams už jų patirtas išlaidas apskaičiavimo ir išmokėjimo tvarkos aprašo ir savivaldybės infrastruktūros plėtros įmokos nustatymo metodikos patvirtinimo“ bei Kaišiadorių rajono savivaldybės tarybos priimtais sprendimais dėl Kaišiadorių rajono savivaldybės infrastruktūros plėtros įmokų tarifų nustatymo.

Įmokos dalis (Eur), skirta savivaldybės infrastruktūros projektavimui, statybai ir (ar) įrengimui finansuoti (S_{psj}), apskaičiuojama pagal formulę:

$$S_{psj} = T \times S.$$

čia:

T – įmokos tarifas, nustatomas savivaldybės tarybos sprendimu (Eur/m²);

S – pastato ar inžinerinio statinio rekonstruojamo į pastatą bendrasis plotas (m²) ir (ar) inžineriniu statiniu, kuris nėra savivaldybės infrastruktūra ir jo naudojimui reikalinga savivaldybės infrastruktūra, užstatytas plotas (m²).

Įmokos tarifo (T) dydį (Eur/m²) rekomenduotina nustatyti, įvertinus inžinerinės savivaldybės infrastruktūros, socialinės savivaldybės infrastruktūros plėtros poreikį, atitinkamoje savivaldybės (jos dalies) teritorijoje ir apskaičiuoti pagal formulę:

$$T = T_1 + T_2$$

čia:

T₁ – įmokos tarifas inžinerinės savivaldybės infrastruktūros plėtrai (Eur/m²);

T₂ – įmokos tarifas socialinės savivaldybės infrastruktūros plėtrai (Eur/m²). Įmokos tarifas socialinės savivaldybės infrastruktūros plėtrai neprioritetinėse plėtros teritorijose lygus 0.

Kaišiadorių miesto teritorijos bendrojo plano keitimo koregavime, įvertinus savivaldybės teritorijos ir jos dalių strategines vystymo kryptis, esamus savivaldybės poreikius ir galimybes, nustatyta prioritetinė savivaldybės infrastruktūra, kuri pateikta 3.9.1 lentelėje „Prioritetinė savivaldybės infrastruktūra Kaišiadorių mieste“.

3.9.1 lentelė. Prioritetinė savivaldybės infrastruktūra Kaišiadorių mieste.

Eil. Nr.	Prioritetinė savivaldybės infrastruktūra
Prioritetinė savivaldybės susisiekimo infrastruktūra:	
1	Kaišiadorių m., įrengti naują gatvę (Aušros g.) nuo Ažuolyno g. iki rajoninio kelio 1808 (apie 0,5 km)
2	Kaišiadorių m. įrengti dviračių taką prie Lomenos upės (apie 2 km)
3	Įrengti elektromobilių įkrovos stoteles (rajone nemažiau 24 vnt.)

Prioritetinė savivaldybės inžinerinė infrastruktūra:	
1	Kaišiadorių m. plėsti ir modernizuoti apšvietimo tinklus (nemažiau 5 km)
2	Kaišiadorių m. didinti pastatų energetinį efektyvumą
3	Kaišiadorių m. ir Stasiūnų k. CŠT sistemose įrengti saulės elektrinės energijos gamybai
4	Kaišiadorių aglomeracijoje įrengti apie 0,2 km nuotekų tinklą
5	Išplėsti centralizuotą nuotekų tvarkymo sistemą/tinklus Kaišiadorių priemiesčio teritorijose (apie 1,2 km)
6	Remontuoti/rekonstruoti Kaišiadorių nuotekų valymo įrenginius
Prioritetinė savivaldybės socialinė infrastruktūra:	
1	Kaišiadorių mieste įrengti daugiaviečių sporto areną su baseinu
2	Kaišiadorių mieste pastatyti naujus ligoninės priestatus
3	Plėsti socialinių paslaugų įstaigų senyvo amžiaus asmenims infrastruktūrą Beržyno g. 27, Kaišiadorių miestas
4	Kaišiadorių mieste pastatyti naują muziejaus pastatą („Kaišiadorių miesto kultūros infrastruktūros optimizavimas, sukuriant multifunkcinę erdvę, pritaikytą vietos bendruomenės poreikiams (II etapas“)

Prioritetinę savivaldybės infrastruktūrą rekomenduojama išvystyti iki 2030 m. Infrastruktūros įgyvendinimas į atskirus etapus neskaidomas dėl sąlyginiai trumpo laikotarpio.

Prioritetinė savivaldybės infrastruktūra teritorijose, kuriose yra parengti teritorijų planavimo dokumentai ir kurių apimtyje nustatyta bei detalizuota prioritetinės plėtros teritorija ir infrastruktūra, vystoma vadovaujantis parengtų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais.

Prioritetinės savivaldybės infrastruktūros objektai gali būti tikslinami/keičiami/papildomi Kaišiadorių rajono savivaldybės tarybos sprendimu, nurodant jų įgyvendinimo laikotarpį.

3.10. Poveikis visuomenės sveikatai

Sanitarinės apsaugos zonos. Planuojamose teritorijose nenumatoma veikla, kuriai būtų nustatytos sanitarinės apsaugos zonos. Planuojamos teritorijos nepatenka į kitų objektų sanitarinės apsaugos zonas, kurios turi būti nustatomos vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo. Jeigu sekančiose projektavimo stadijose bus nustatyta sanitarinė apsaugos zona, ji neturi peržengti sklypo ribos, kuriame vystoma ūkinė veikla.

Elektromagnetinė spinduliuotė. Planuojamose teritorijose ir gretimybėse radiotechninių ir kitų objektų galinčių sukelti neigiamą poveikį dėl sklaidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės nėra. Naujų radiotechninių ir kitų objektų galinčių sukelti neigiamą poveikį dėl sklaidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės statyba neplanuojama.

Planuojama ūkinė veikla. Planuojamose teritorijose T-1 / T-14 ir R-1 / R-5 paliekamos esamos ir plėtojamos analogiškos ūkinės veiklos, kurių poveikio esamai bei besiribojančioms teritorijoms nebus dėl funkcinio naudojimo tęstinumo. Poveikis visuomenės sveikatai nebus didesnis nei yra esamoje padėtyje. Visose planuojamose teritorijose numatomos veiklos nepriskiriamos didelės traukos objektų kategorijai, nesukels oro, dirvožemio taršos, vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančios ir nejonizuojančios (elektromagnetinės) spinduliuotės ir triukšmo. Techninio projekto metu turi būti įvertintas konkretus ūkinės veiklos poveikis šiais aspektais.

Buitinės atliekos. Buitinių atliekų surinkimas numatomas konteineriuose, kurie numatomi sklypų teritorijoje. Nuo atvirų konteinerių aikštelių išlaikomas 10 m atstumas iki artimiausių gyvenamųjų pastatų gretimuose žemės sklypuose. Pagal sutartį atliekos atiduodamos atliekų tvarkytojams. Buitinės atliekos rūšiuojamos. Tiksliai buitinių atliekų surinkimo vieta nustatoma techninio projekto rengimo metu.

Atviros automobilių stovėjimo aikštelės. Atviros automobilių stovėjimo aikštelių išdėstymas ir talpa bus sprendžiami techninio projekto rengimo metu. Atviros automobilių stovėjimo aikštelės bus planuojamos vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 32¹ lentelės reikalavimais. Atstumai nuo atvirų automobilių stovėjimo aikštelių kai automobilių skaičius (51-100) iki gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų – 20 m.

Transporto triukšmo poveikis. Triukšmo poveikis yra aktualus planuojamoje teritorijoje, kuriose yra gyvenamųjų namų kvartalai. Planuojamos teritorijos bus aptarnaujamos nuo esamų ribojančių gatvių, kas nesukels papildomų transporto srautų funkcinio zonų viduje. Tranzitinis eismas per planuojamas teritorijas ir gretimus kvartalus neplanuojamas, todėl prognozuojama, kad sukliamas triukšmo lygis artimiausioje gyvenamojoje aplinkoje dėl pramonės ir sandėliavimo funkcinės zonos plėtros dienos, vakaro ir nakties metu neviršys triukšmo ribinių dydžių, reglamentuojamų ūkinės veiklos objektams pagal HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ 7-ą punktą.

Prognozuojama, kad su planuojamose teritorijose planuojamomis ūkinėmis veiklomis susijęs autotransporto srautas, pravažiuosiantis viešojo naudojimo gatvėmis ir keliais, artimiausioje gyvenamojoje aplinkoje dienos, vakaro ir nakties metu neviršys triukšmo ribinių dydžių, reglamentuojamų pagal HN 33:2011 7-ą punktą. Techninio projekto rengimo metu pagal poreikį turi būti atliktas triukšmo vertinimas ir esant poreikiui numatytos triukšmą slopinančios priemonės.

Inžinerinės komunikacijos. Planuojamose teritorijose T-7, T-11 (želdynai) ir R-2 (vanduo) inžinerinių komunikacijų įrengimas neaktualus. Visose kitose planuojamoje teritorijoje pastatai bus prijungiami prie centralizuotų inžinerinių komunikacijų: vandentiekio, buitinių nuotekų tinklų arba individualių tinklų pagal poreikį.

Atsinaujinančių išteklių energetika. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo plano nuostatomis, Lietuvos bendrosios politikos strategija ir Kaišiadorių rajono savivaldybės strateginiu plėtros planu, numatoma siekti, kad iki 2050 metų būtų 80 proc. nuo bendros suvartojamos elektros, šilumos ir kt. energijos bei transporto sektoriuje energijos išgauta iš atsinaujinančių energijos šaltinių. Skatinamas atsinaujinančių ir neatsinaujinančių išteklių naudojimo intensyvumo optimizavimas, siekiant racionaliai naudoti teritorijas bei išsaugoti jų regeneracinį ir geoeologinį potencialą. Skatinamas veiksmingas struktūrų kūrimas ir įgyvendinimas, kuris padėtų mažinti anglies dioksido išsiskyrimą į aplinką, didinti energijos vartojimo efektyvumą ir skatinti atsinaujinančių išteklių energijos naudojimą. Skatinama atsinaujinančių energijos išteklių plėtra elektros, šilumos ir transporto sektoriuose, tame tarpe didinant elektros energiją gaminančių vartotojų (individualiuose namuose ir daugiabučiuose) dalį iki 30 proc., palyginti su visų elektros energijos vartotojų skaičiumi, šilumos sektoriuje ir toliau skatinamas biokuro deginimo įrenginių diegimas bei modernizavimas. Transporto sektoriuje siekiama paskatinti elektrinių transporto priemonių naudojimą, išlaikyti biodegalų iš I kartos žaliavų gamybą bei II kartos biodegalų gamybą ir vartojimą.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos atsinaujinančių išteklių energetikos įstatymo 12 str. nuostatomis savivaldybė organizuodama aprūpinimą šilumos energija savivaldybės teritorijoje, siekia, kad šilumos energijos gamybai būtų naudojami atsinaujinantys energijos ištekliai. Tuo pagrindu planuojamose teritorijose pagal poreikį gali būti naudojama atsinaujinančių išteklių energija iš atsinaujinančių neišskastinių išteklių: saulės šviesos energija, aeroterminė, geoterminė.

3.11. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reikalavimai

Tikslinami tvarkymo ir naudojimo reikalavimai, kurie nustatyti galiojančiame Kaišiadorių miesto teritorijos bendrajame plane, ir nustatomi nauji tvarkymo ir naudojimo reikalavimai. Patikslinti ir naujai nustatomi reikalavimai taikomi galiojančio bendrojo plano galiojimo ribose.

3.11.1. Bendrieji reikalavimai

1. Bendrojo plano koregavimo nagrinėjama teritorija – funkcinė zona, formuota skirtingų funkcijų pagrindu.
2. Funkcinės zonos nesusietos su konkrečiomis sklypų ribomis. Žemės sklypų ribos nėra Bendrojo plano sprendinys. Bendrasis planas nekeičia ir nenustato žemės sklypų ribų.
3. Rengiant žemesnio lygmens specialiojo planavimo ir kompleksinius teritorijų planavimo dokumentus galimas funkcinių zonų ribų tikslinimas įvertinant duomenų transformaciją į kitą mastelį.
4. Prioritetinė funkcija – didžiausias konkrečios pagrindinės žemės naudojimo paskirties žemės sklypų santykinis plotas funkcinėje zonoje (ne mažesnis kaip 51 proc. funkcinės zonos ploto).
5. Esamuose žemės sklypuose veikla vykdoma pagal tų sklypų nustatytą paskirtį ir nustatytas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, kitus veiklą reglamentuojančius teisės aktus.
6. Teritorijos naudojimo privalomieji reikalavimai konkretizuojami vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentuose (detaliuosiuose planuose) ir projektiniuose siūlymuose.
7. Privalomieji teritorijos naudojimo ir tvarkymo reikalavimai galioja teritorijoms, kurioms nėra parengtų vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų (detaliųjų planų). Rengiant naujus teritorijų planavimo dokumentus, privaloma vadovautis Bendrojo plano koregavimo sprendiniais.
9. Pagal Bendrojo plano koregavimo reikalavimus rengiant detaliojo teritorijų planavimo dokumentus, projektus ar schemas, būtina vadovautis naujausiomis Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų, nekilnojamųjų kultūros vertybių, žemės gelmių registrų ir miškų kadastro informacija bei visais kitais apsaugą ir naudojimą reglamentuojančiais teisės aktų reikalavimais.
10. Bendrojo plano keitimo ir koregavimo sprendiniai nepanaikina galiojančių detaliųjų planų sprendinių. Rengiant naujus, keičiant ar koreguojant galiojančius teritorijų planavimo dokumentus privaloma vadovautis Bendrojo plano koregavimo sprendiniais.
11. Teritorijos, esančios Bendrojo plano koregavime nurodytose bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų bei miškų ir miškingų teritorijų funkcinėse zonose traktuojamos kaip svarbūs miesto bendruomenei rekreacijos ir poilsio tikslams skirti objektai – teritorijos. Laikantis Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo 12 str. 3 skirsnio nuostatų, šios teritorijos priskiriamos Valstybės išperkamai žemei. Jeigu tokiose teritorijose jau atkurtos piliečių žemės nuosavybės teisės, grąžintame žemės sklype kapitalinių pastatų statyba negalima, išskyrus poilsio aptarnavimo pastatų ir rekreacinės infrastruktūros objektų statybą.
14. Išduodant planavimo sąlygas vietovės lygmens kompleksiniams teritorijų planavimo dokumentams ar reikalavimus žemėtvarkos planavimo dokumentams nustatoma tokia planavimo darbų apimtis, kuri užtikrina planuojamos teritorijos integraciją į esamą susisiekimo ir (ar) inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą. Rengiant detaliuosius planus teritorijose, kuriuose nesuformuota inžinerinė ir susisiekimo infrastruktūra, rengimo etape rengiama teritorijos koncepcija.

3.11.2. Erdvinės ir funkcinės struktūros reikalavimai

1. Planuojant sodybinio užstatymo teritorijas žemės sklypų tankio ir intensyvumo rodikliai nustatomi atsižvelgiant į STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedą, tačiau negali būti didesni už nurodytus lentelėje „Pagrindinio brėžinio privalomųjų reikalavimų lentelė“.

2. Nustatomi minimalūs žemės sklypų plotai:

- vienam vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastato statybai Kaišiadorių miesto administracinėse ribose skirtas žemės sklypas (ar jo dalis) negali būti mažesnis kaip 600 m², Kaišiadorių miesto priemiestinėje teritorijoje - 1000 m²;
- asmeninės rekreacijos pastato statybai Kaišiadorių miesto administracinėse ribose skirtas žemės sklypas (ar jo dalis) negali būti mažesnis kaip 1500 m², Kaišiadorių miesto priemiestinėje teritorijoje - 2000 m²;
- viešosios rekreacijos pastato statybai Kaišiadorių miesto administracinėse ribose skirtas žemės sklypas (ar jo dalis) negali būti mažesnis kaip 3000 m², Kaišiadorių miesto priemiestinėje teritorijoje - 5000 m².

3. Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų skaičius kitos paskirties žemės sklype, kuriam nustatytas naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, turi būti nagrinėjamas kiekvienu konkrečiu atveju rengiant žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentą, kadangi pastatų skaičių sąlygoja žemės sklypo plotas, detalizajame plane nustatytas užstatymo tipas, nustatyti žemės sklypo naudojimo reglamentai – užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas, statybos zona, įžalinimo plotas ir kt.

4. Visose funkcinėse zonose, esančiose kitos paskirties-rekreacinių teritorijų naudojimo būdo žemės sklypuose, gali būti statomi asmeninio poilsio paskirties pastatai (poilsio pastatai, vasarnamiai ir kt.) pagal Statybos techninį reglamentą STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“ atitinkantys negyvenamųjų asmeninės rekreacijos pastatų paskirties grupės reikalavimus.

5. Kitos paskirties-rekreacinių teritorijų naudojimo būdo ir žemės ūkio paskirties-rekreacinio naudojimo žemės naudojimo būdo žemės sklypuose gali būti statomi viešosios rekreacijos paskirties pastatai. Gali būti statomi turizmo paslaugų, poilsio bei kiti rekreacinės infrastruktūros objektai – apgyvendinimo, sveikatingumo, maitinimo, pramogų, sporto ir kitų stacionarūs rekreaciniai statiniai pagal Statybos techninį reglamentą STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“ atitinkantys negyvenamųjų viešosios rekreacijos pastatų paskirties grupės reikalavimus; kuriama intensyviai lankyti pritaikyta aplinka, rekreacinė inžinerinė infrastruktūra; rekreaciniais interesais gali būti keičiamas gamtinės aplinkos pobūdis; rekomenduojamas rekreacinių miškų ir kitų želdinių ploto dalies didinimas.

6. Elingo² (kaip jis apibrėžtas Statybos techniniame reglamente STR 1.01.03:2017) statybai taikomos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 99 straipsnio 8 punkto ir 100 straipsnio 4 punkto nuostatos, kurios nustato, kad paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose ir pakrančių apsaugos juostose gali būti statomi elingai, numatyti savivaldybės ar jos dalies bendrajame plane ir (ar) saugomos teritorijos specialiojo teritorijų planavimo dokumentuose nustatytoje rekreacijai skirtoje teritorijoje. Bendrojo plano koregavimo sprendiniuose nustatoma, kad valčių elingai gali būti statomi:

² Elingas - Konstrukcijos dalimis su krantu sujungtas vieno aukšto statinys be pastogės patalpų (mansardos, mezonino) vidaus vandenų uosto, prieplaukos teritorijoje ar akvatorijoje, skirtas laivams, jachtoms, valtimis iškelti iš vandens, laikyti ir remontuoti. Elinge gali būti projektuojamos ir įrengiamos tik laivų, jachtų, valčių laikymo, remonto, persirengimo, tualetų ir dušo patalpos (Statybos techninis reglamentas STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“)

- kitos paskirties-rekreacinių teritorijų naudojimo būdo ir žemės ūkio paskirties-rekreacinio naudojimo žemės naudojimo būdo žemės sklypuose, kurie ribojasi su rekreacinio naudojimo atvirais vandens telkiniais (indeksas – H2);
- žemės sklypuose, kuriuose numatomas viešosios rekreacijos vystymas, leidžiama vieno naujo I gr. nesudėtingojo statinio statyba (sprendžiama supaprastinto statybos projekto rengimo metu teisės aktų nustatyta tvarka): valčių skaičius neribojamas, didžiausias aukštis - 5,0 m, didžiausias plotas - 50 kv. m, akvatorija – 30 m nuo kranto linijos;
- žemės sklypuose, kuriuose numatomas asmeninės rekreacijos vystymas, leidžiama vieno naujo I gr. nesudėtingojo statinio statyba (sprendžiama supaprastinto statybos projekto rengimo metu teisės aktų nustatyta tvarka): valčių skaičius - 2, didžiausias aukštis - 4,0 m, didžiausias plotas - 30 kv. m, akvatorija – 20 m nuo kranto linijos;
- taikomi architektūros ir tvoros statybos sprendimai atsižvelgiant į vietos gamtos elementus, fasadų apdaila turi atitikti funkcinius, estetinius reikalavimus, aplinkos kontekstą, aukštis matuojamas metrais nuo pastatų (jų dalių) statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastatų (jų dalių) stogo kraigo ar jų konstrukcijos aukščiausio taško.

7. Rekreacinių vandens telkinių naudojimo būdas (indeksas – H2) nustatomas Kriaučiškių ež., Girelės I tv., Girelės II tv., Kiemelių ež. Rekreaciniuose vandens telkiniuose galima visų vandens sporto ir pramogų ūkinė veikla ir su ja susijusių statinių, elingų, lieptų ir kitų inžinerinių statinių įrengimas. Rekreacinių vandens telkinių besiribojančioje žemėninėje dalyje galima įrengti stacionarius ar laikinus statinius ir įrenginius, kitus objektus (turizmo trasos, pėsčiųjų (dviračių) takai, poilsio, apžvalgos ir stovėjimo aikštelės, stovyklavietės ir jų įrenginiai, paplūdimių įrenginiai, informacijos, higienos ir atliekų surinkimo, kiti renginių priežiūros, lankytojų aptarnavimo ir poilsio objektai); formuojama tik minimali rekreacinė infrastruktūra, išsaugant gamtinę aplinką ir natūralų kraštovaizdį.

8. Viešosios prekybos vietos Kaišiadorių miesto seniūnijoje, kuriose leidžiama prekiauti ar teikti paslaugas yra patvirtintos 2025 m. sausio 30 d. Kaišiadorių rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. V17E-23. Viešosios prekybos vietų, kuriose leidžiama prekiauti ar teikti paslaugas, sąrašas:

- Katedros g.– per organizuojamas šventes ir renginius;
- Teofiliaus Matulionio aikštė – per organizuojamas šventes ir renginius;
- nuo Gedimino g. 34 iki Gedimino g. 35 – per organizuojamas šventes ir renginius;
- aikštelė prie Gedimino g. 14 A;
- teritorija prie įvažiavimo į Gedimino g. 18;
- Brazausko parkas;
- teritorija prie Girelės g. 43 A;
- teritorija Miškininkų g. 17 – per organizuojamas šventes ir renginius;
- teritorija prie Gedimino g. 153.

Kitose Kaišiadorių miesto seniūnijos vietose viešoji prekyba, laikinos prekybos vietos ir viešųjų paslaugų teikimas negalimi.

3.11.3. Susisiekimo infrastruktūros reikalavimai

1. Valstybinės reikšmės keliams, vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 17 ir 18 straipsniais, taikyti kelių apsaugos zonas. Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 19 straipsnio nuostatomis, pastatai, kurie nesusiję su kelių transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu, valstybinės reikšmės kelių apsaugos zonose galėtų būti planuojami tik tokiu atveju, jei tai atitiktų Įstatyme

nurodytos Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro tvarkos, patvirtintos 2021-07-20 įsakymu Nr. 3-353 „Dėl pritarimo projektui ar numatomai veiklai kelių apsaugos zonose tvarkos aprašo patvirtinimo“, aprašo kriterijus.

2. Gatvių, kurios yra valstybinės reikšmės kelių tąsa, kategorijos nustatomos vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-533, 4 lentelė ir Kelių direkcijos direktoriaus 2019-10-29 įsakymu Nr. V-166 „Dėl gatvių kategorijų nustatymo ir kelių ruožų priskyrimo gatvių kategorijoms patvirtinimo“.

3. Įgyvendinat plano sprendinius, užtikrinti, kad nebūtų apsunkintos valstybinės reikšmės kelių plėtros galimybės ir priežiūros sąlygos, užstojamos eismo reguliavimo priemonės, mažinamas matomumas ties sankryžomis ir nuvažomis, formuojamos kliūtys, mažinančios eismo saugą;

4. Bendrajame plane pažymėti pėsčiųjų/dviračių takai nėra susisieti su konkrečia sklypo vieta, gatvės ir/ar kelio puse. Dviračių takai bei jų komunikacijos turi būti planuojami tik už valstybinės reikšmės kelių juostos ribų.

6. Elektromobilių įkrovimo aikštelių statyba galima visose funkcinėse zonose, kuriose galimas komercinės paskirties teritorijų naudojimo būdas.

7. Bendrojo plano sprendiniuose nepavaizduotų pagalbinių (kvartalinių) gatvių įrengimui ribojimų nėra, jos įrengiamos pagal poreikį. Pagalbinių (kvartalinių) gatvių raudonųjų linijų parametrai nustatomi vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ ir galiojančiais detaliesiais planais.

9. Planuojant teritorijas įvertinti ir atsižvelgti į Geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonas bei jose taikumus draudimus ir apribojimus, nustatytus Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Nustatomi reikalavimai:

- Neplanuoti naujų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties teritorijų esamų ar naujai įrengiamų geležinkelio kelių gretimybėje. Prioritetą teikti infrastruktūros, pramonės, sandėliavimo, komercinėms, želdynų teritorijoms. Planuojant gyvenamąsias ar visuomeninės paskirties teritorijas geležinkelio gretimybėje, įvertinti triukšmo ir vibracijos lygį nuo esamų ar naujai įrengiamų geležinkelio kelių: atlikti matavimus, skaičiavimus bei numatyti veiksmingas triukšmo ir vibracijos mažinimo priemones.
- Rengiant detaliuosius planus ir/ar techninius projektus, kuriais būtų numatoma statinių, esančių šalia geležinkelio bei kuriems taikomi triukšmo ir vibracijos higienos normų ribiniai dydžiai, statyba arba būtų leidžiamas statinių rekonstravimas, kuriuo siekiama rekonstruoti esamus pastatus ar juose esančias patalpas, kuriuose ar kurių aplinkoje taikomi triukšmo ir vibracijos ribiniai dydžiai, taip pat planuojant keisti geležinkelio transporto triukšmo ir vibracijos veikiamoje aplinkoje esančių pastatų arba juose esančių patalpų paskirtį į tokią, kuriai taikomi triukšmo ir vibracijos ribiniai dydžiai, privaloma skaičiavimais ir/ar matavimais įvertinti geležinkelio transporto priemonių poveikį visuomenės sveikatai ir gyvenamųjų, visuomeninių pastatų aplinkai, numatyti vystytojo/statytojo lėšomis triukšmo ir vibracijos mažinimo priemones, kurios nekeltų pavojaus transporto eismo saugai ir (arba) žmonių saugumui bei užtikrintų, kad triukšmo ir vibracijos taršos lygis neviršytų leistinų dydžių pagal higienos normas. Nustačius taršos viršijimus, apsaugos nuo taršos priemonės turi būti įgyvendinamos statytojo lėšomis, užtikrinant, kad nebūtų pažeistos higienos normos bei nebūtų pažeisti AB „LTG Infra“, kaip trečiosios šalies, interesai ir nebūtų apribota galimybė vykdyti esamą veiklą.
- Nustatant esamas ir formuojant naujas gamtinio karkaso struktūras ir jų elementus, turi būti įvertintas ir pagrįstas santykis su esamais geležinkelių keliais, neplanuojant gamtinio karkaso tinklo plėtros geležinkelio kelių ir jų įrenginių apsaugos zonose, kad neatsirastų perteklinių aplinkosauginių priemonių taikymo poreikio ir nebūtų apsunkinta geležinkelių veikla.
- Naujai planuojamų kelių, dviračių ir pėsčiųjų takų susikirtimus su geležinkelių keliais, planuoti skirtingais lygiais.

- Šalia geležinkelio neplanuoti objektų, kurie apsunkintų geležinkelio ar jo infrastruktūros objektų veiklą.
- Neplanuoti inžinerinių tinklų Geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonose lygiagrečiai geležinkelio keliams, o būtinus geležinkelio kelių kirtimus planuoti kuo statesniu kampu, norminiuose aktuose nustatytais atstumais nuo geležinkelio infrastruktūros objektų.
- Neplanuoti vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros objektų, kurių apsaugos zonos persidengtų su Geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonomis.
- Numatant teritorijas 30 m aukščio ir aukštesnių ypatingųjų inžinerinių statinių išdėstymui, užstatomos teritorijos ribas nuo geležinkelio statinio formuoti ne arčiau kaip planuojamo statinio aukštis.

3.11.4 Inžinerinės infrastruktūros reikalavimai

1. Inžinerinių tinklų ir įrenginių apsaugos zonos, kelių apsaugos zonos nustatomos vadovaujantis atitinkamais Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (Nr. XIII-2166), punktais.

2. Atstumai nuo aukštos įtampos oro linijų iki planuojamų statinių, įrenginių ir tiesinių ar jų elementų nustatomi vadovaujantis Energetikos ministro 2011 m. gruodžio 20 d. įsakymu Nr. 1-309 patvirtintomis Elektros linijų ir instaliacijos įrengimo taisyklėmis (su vėlesniais pakeitimais).

3. Į planuojamą teritoriją patenkančių esamų skirstomųjų dujotiekių ir elektros tinklų apsaugos zonose vadovautis LR Elektros energetikos įstatymu, Elektros linijų apsaugos ir Gamtinių dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklėmis, vykdyti Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus, bei vadovautis kitais teisės aktais.

4. Įgyvendinant plano sprendinius, 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).

5. Magistralinio dujotiekio vietovės klasių teritorijose taikomi reikalavimai:

- teritorijų planavimo sąlygų išdavimo metu planuojamoje teritorijoje nutiesti magistralinio dujotiekio vamzdynai ir teritorijos, esančios po 200 m į abi puses nuo šių vamzdynų bei besitęsiančios per visą jų ilgį ir 200 m nuo kraštinio vamzdyno taško, yra priskiriami 1 vietovės klasei;
- magistralinio dujotiekio 1 vietovės klasių teritorijose yra taikomi užstatymo normatyvai, nurodyti Įrengimo ir plėtros taisyklėse – didžiausias leistinas pastatų, skirtų žmonėms būti, skaičius 1 vietovės klasės vienetė (ne daugiau kaip 10 pastatų), didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius (ne daugiau kaip 3 aukštai, įskaitant pastogę/mansardą) ir mažiausias leistinas atstumas nuo magistralinio dujotiekio vamzdynų iki viešam žmonių susibūrimui skirtų statinių ir įrenginių (90 m);
- negavus magistralinio dujotiekio savininko rašytinio pritarimo projektinei dokumentacijai, o tais atvejais, kai pagal teisės aktus tokia dokumentacija Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 34 p. 1 d., Įrengimo ir plėtros taisyklių 18 p. nurodytai veiklai (veiksmams) nėra privaloma ir nėra rengiama, – magistralinio dujotiekio savininko rašytinio sutikimo, magistralinio dujotiekio vietovės klasių teritorijose yra draudžiama projektuoti ir statyti bet kokius naujus statinius ar įrengti įrenginius, juos rekonstruoti, taip pat projektuoti ir atlikti statinių bei įrenginių remonto arba griovimo darbus (išskyrus tuos remonto, griovimo darbus, kurie numatomi už magistralinio dujotiekio apsaugos zonų ribų), nustatyti ar keisti žemės sklypų pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir / ar būdą, formuoti naujus ar pertvarkyti esamus žemės sklypus, planuoti teritorijas bei vykdyti kitą, aukščiau paminėtuose teisės aktuose nurodytą veiklą (veiksmus);
- teritorijose, kuriose yra pasiekti atitinkamai magistralinio dujotiekio vietovės klasei taikomi užstatymo normatyvai, naujų į užstatymo pastatais tankį įskaičiuotinių pastatų statyba ir (ar) naujų vartotojų (skaičiuotinių pastatų, apibrėžtais Įrengimo ir plėtros taisyklėse atvejais) prijungimas prie esamų ar planuojamų inžinerinių tinklų galimas tik rekonstravus magistralinio dujotiekio vamzdyną (-us) į aukštesnę (ne mažesnę kaip 3) vietovės klasę. Vamzdynas (-ai) gali būti rekonstruojamas (-i) suinteresuoto asmens iniciatyva ir lėšomis;

- funkcinėse zonose (teritorijose, patenkančiose į magistralinio dujotiekio vietovės klasių teritorijas) dėl magistralinio dujotiekio taikomi teritorijų naudojimo tekstiniai reikalavimai, kurie pateikti 3.11.4 skyriaus 5 p.

6. Keliai, gatvės ir geležinkeliai, negali būti tiesiami magistralinio dujotiekio apsaugos zonos ribose išilgai vamzdžio trasos. Magistralinio dujotiekio apsaugos zonoje draudžiama statyti ir (ar) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir (ar) mechanizmų sustojimo vietas, stovėjimo ir saugojimo aikštes. Naujai planuojamų susisiekimo infrastruktūros objektų vieta konkretizuojama rengiant žemesnio lygmens kompleksinio ir specialiojo planavimo dokumentus ir techninius projektus ir turi atitikti Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 28 str. reikalavimus.

7. Vadovautis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme (Nr. XIII-2166), VI skyriaus, vienuoliktojo skirsnio „Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimais.

8. Inžineriniai statiniai kelių apsaugos zonose gali būti įrengiami tik tokiu atveju, jei tai atitinka Įstatyme nurodyto Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 2021 m. liepos 20 d. įsakymu Nr. 3-353 patvirtinto tvarkos aprašo reikalavimus.

9. Projektuojant vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūrą šalia valstybinės reikšmės kelių, būtina vadovautis Lietuvos Respublikos kelių įstatymu, Kelių techniniu reglamentu KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“, Automobilių kelių juostos naudojimo inžineriniams tinklams kloti bendrosiomis taisyklėmis BT ITK 09, Automobilių kelių standartizuotų dangų konstrukcijų projektavimo taisyklėmis KPT SDK 19.

10. Vėjo elektrinių statyba negalima.

11. Saulės šviesos energijos elektrinių įrengimas draudžiamas:

- gamtos paveldo objektų, nekilnojamo kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijose, išskyrus atvejus kai jų įrengimą leidžia saugomų teritorijų, kultūros paveldo objektų ar teritorijų apsaugą reglamentuojantys teisės aktai, apsaugos reglamentai, tvarkymo planai/dokumentai;
- EB svarbos natūralių pievų, miškų buveinėse/teritorijose;
- „Natura 2000“, gamtinio karkaso teritorijose;
- miškuose, paviršinių vandens telkinių pakrančių apsaugos juostose;
- kelių/gatvių, geležinkelių, inžinerinių tinklų apsaugos zonose.

12. Saulės šviesos energijos elektrinių įrengimas reglamentuojamas sekančiais:

- visose užstatytų ir užstatomų funkcinių zonų teritorijose galimas integruotų į pastatus saulės šviesos energijos elektrinių įrengimas;
- savivaldybės energetinių poreikių tenkinimo tikslais, visų tipų (integruotų ir antžeminių) neribotos galios saulės šviesos energijos elektrinių statyba galima savivaldybės administruojamose komunalinių objektų teritorijose. Antžeminėmis elektrinėmis užstatomas žemės sklypo plotas neribojamas;
- antžeminių saulės šviesos energijos elektrinių statyba galima žemės sklypuose, kurie yra pramonės ir sandėliavimo funkcinėse zonose bei kitose funkcinėse zonose, kuriose galima pramonės ir sandėliavimo ūkinė veikla, su sąlyga, kad:
 - urbanizuotuose žemės sklypuose antžeminė saulės šviesos energijos elektrinė bus statoma tik konkrečiame žemės sklype vykdomos ar planuojamos vykdyti ūkinės veiklos energetinių poreikių užtikrinimui;
 - tuo atveju, kai žemės sklypas neurbanizuotas, antžeminės saulės šviesos energijos elektrinės statybos projektas rengiamas kartu su pagrindinio pastato techniniu projektu, o elektrinės statyba galima tik po pagrindinio pastato statybą leidžiančio dokumento išdavimo;
 - antžeminės saulės šviesos energijos elektrinės statybos poreikis ir įrengtoji galia turi būti pagrįsta įvertinant konkrečiame žemės sklype esamus ar planuojamus techninius rodiklius, technologinius ir kitus specifinius reikalavimus;

- specializuotų kompleksų, vidutinio ir mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosiose funkcinėse zonose antžeminių saulės energijos elektrinių statyba galima žemės sklypuose, jeigu žemės sklypo plotas 2 kartus didesnis nei nustatytas minimalus sklypo plotas 3.11.2 skyriaus 2 p., ir/arba nėra techninių galimybių įrengti saulės energijos elektrinės integruotos į pastatus, su sąlyga, kad:
 - urbanizuotuose žemės sklypuose antžeminė saulės šviesos energijos elektrinė bus statoma tik konkrečiame žemės sklype vykdomos ar planuojamos vykdyti ūkinės veiklos energetinių poreikių užtikrinimui;
 - tuo atveju, kai žemės sklypas neurbanizuotas, antžeminės saulės šviesos energijos elektrinės statybos projektas rengiamas kartu su pagrindinio pastato techniniu projektu, o elektrinės statyba galima tik po pagrindinio pastato statybą leidžiančio dokumento išdavimo;
 - antžeminės saulės šviesos energijos elektrinės statybos poreikis ir įrengtoji galia turi būti pagrįsta įvertinant konkrečiame žemės sklype esamus ar planuojamus techninius rodiklius, technologinius ir kitus specifinius reikalavimus.
- Likusiose funkcinėse zonose antžeminių saulės šviesos energijos elektrinių statyba negalima.

3.11.5. Gamtinės aplinkos, kraštovaizdžio ir nekilnojamojo kultūros paveldo tvarkymo reikalavimai

1. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrančių apsaugos juostos nustatomos vadovaujantis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašu (toliau – Tvarkos aprašas). Tvarkos Aprašu vadovaujamosi nustatant paviršinių vandens telkinių apsaugos zonas ir paviršinių vandens telkinių pakrančių apsaugos juostas Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 6 straipsnio 1 dalies 6 punkte nurodytame plane, žemėlapyje ir (ar) schemoje, nerengiant teritorijų planavimo dokumento ar žemės valdos projekto.

2. Bendrojo plano keitimu identifikuotos gamtinio karkaso ribos gali būti detalizuojamos, rengiant detaliojo teritorijų planavimo dokumentus. Patvirtintomis gamtinio karkaso ribomis ir teisės aktų nustatytais veiklos apribojimais privaloma vadovautis rengiant teritorijų planavimo, specialiojo planavimo ir techninius projektus.

3. Statinių statybą gamtinio karkaso teritorijose reglamentuoja Aplinkos apsaugos įstatymas, Gamtinio karkaso nuostatai, patvirtinti LR aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ ir kiti susiję teisės aktai.

4. Vadovaujantis Miškų įstatymo 11 straipsnio 1 dalimi, miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis galimas tik šio straipsnio nustatytais išimtiniais atvejais. Miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis vykdomas vadovaujantis Miškų įstatymo nuostatomis ir Miško žemės pavertimo kitomis naudmenomis ir kompensavimo už miško žemės pavertimą kitomis naudmenomis tvarkos aprašu, patvirtintu LRV 2011-09-28 nutarimu Nr. 1131.

5. Miško žemėje galima aptarnavimui, pažinimui bei rekreacinių funkcijų užtikrinimui reikalingų statinių (išskyrus pastatus) statyba, numatyta teritorijų planavimo dokumentuose ar vidinės miškotvarkos projektuose.

6. Vadovaujantis Želdynų įstatymu, esamų kitos pagrindinės žemės naudojimo paskirties atskirųjų želdynų teritorijos naudojimo būdo ir bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos naudojimo būdo žemės sklypų, kurie iki Bendrojo plano koregavimo patvirtinimo yra registruoti nekilnojamojo turto registre, nustatytas ir registruotas atskirųjų želdynų teritorijos naudojimo būdas ir bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos naudojimo būdas į kitus naudojimo būdus nekeičiamas. Ši nuostata taip pat galioja žemės sklypams, kuriems bus nustatytas atskirųjų želdynų teritorijos naudojimo būdas po Bendrojo plano koregavimo patvirtinimo.

7. Įgyvendinant Kaišiadorių miesto teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius (rengiant žemesnio lygmens specialiojo planavimo ir kompleksinius teritorijų planavimo dokumentus) vertinti sprendinių poveikį

saugomoms rūšims, registruotoms Valstybinės saugomų teritorijų tarnybos prie Aplinkos ministerijos saugomų rūšių informacinėje sistemoje (SRIS), Europos bendrijos svarbos natūralioms buveinėms, numatyti poveikio išvengimo ir/ar sumažinimo priemonės, naudojant aktualius duomenis.

8. Kultūros paveldo objektų teritorijose ir jų apsaugos zonose planuojama veikla reglamentuojama kultūros paveldo specialiaisiais planais, tipiniais ir individualiais reglamentais bei kultūros paveldo apsaugą reglamentuojančiais teisės aktais.

9. Kultūros paveldo objektų teritorijose ir jų apsaugos zonose, įrašytose į Kultūros vertybių registrą, yra taikomi Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo V skyriaus 59 ir 60 str. reikalavimai.