

AIŠKINAMASIS RAŠTAS**1. BENDRIEJI DUOMENYS****1.1. Teritorijų planavimo dokumentas:**

Žemės sklypo, Kiemelių k., Žiežmarių apyl. sen., Kaišiadorių r. sav., suformavimo (gatvei įrengti), pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, naudojimo būdo/ pobūdžio, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymo, detaliojo plano ir žemės sklypų (kadastro Nr. 4955/0001:448, 4955/0001:464, 4955/0001:760) Kiemelių k., Žiežmarių apyl. sen., Kaišiadorių r. sav., sujungimo, padalinimo į sklypus, pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimo iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios teritorijos/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymo, detaliojo plano keitimas. Teritorijų planavimo dokumento Nr. K-VT-49-25-49.

1.2. Keičiami planuojamoje teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai:

- Detalusis planas *Žemės sklypo Kiemelių k., Žiežmarių apyl. sen., suformavimo gatvei įrengti* (Ažuolyno gatvės tąsa), patvirtintas 2011 m. gruodžio 22 d. Kaišiadorių rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. V17-442, reg. Nr. T00012922 (000493000663) (toliau – *Detalusis planas 1*);

- Detalusis planas *R. G. ir A. G. žemės skl. kad. Nr. 4955/0001:760, 4955/0001:464, 4955/0001:448, Kiemelių k., Žiežmarių apyl., pertvarkymas, sujungiant ir padalinant į atskirus sklypus, žemės naudojimo paskirties keitimas į gyvenamąsias teritorijas*, patvirtintas Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. spalio 18 d. įsakymu Nr. V1-1023, reg. Nr. T00013445 (000493000850) (toliau – *Detalusis planas 2*).

1.3. Planuojama teritorija:

Planuojama teritorija yra išsidėsčiusi Kaišiadorių mieste ir apima:

- visus galiojančiu *Detalioju planu 1* (T00012922) suformuotus komunikacinius koridorius Ažuolyno gatvei (atkarpa Aušros ir Vladikiškių gatvių), Aušros gatvei bei atskiru žemės sklypu nesuformuotai Lubinų gatvės atkarpa įrengti;

- papildomai į planuojamos teritorijos ribas įtraukta Ažuolyno gatvės atkarpa tarp Vladikiškių gatvės ir valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 142 (Kaišiadorys–Žiežmariai) bei Ažuolyno gatvės dalis tarp Aušros ir Serbentų gatvių;

- visą galiojančiu *Detalioju planu 2* (T00013445) suformuotą kvartalą tarp Ažuolyno, Gilių ir Kalvų gatvių, į planuojamą teritoriją įtraukiant visus žemės sklypus, patenkančius į *Detaliojo plano 2* galiojimo ribas;

- papildomai į planuojamos teritorijos ribas įtraukti žemės sklypai kadastro Nr. 4918/0065:222 ir Nr. 4918/0065:539 (atitinkamai detaliojo plano brėžiniuose identifikuoti Nr. 30 ir Nr. 31 ir įtraukti į šio aiškinamojo rašto 2.3. dalies lentelę, Eil. Nr. 30 ir Nr. 31) ir atskirais žemės sklypais nesuformuoti komunikaciniai koridoriai tarp Gilių ir Kalvų gatvių.

1.4. Planavimo pagrindas:

Kaišiadorių rajono savivaldybės mero 2026 m. balandžio 1 d. potvarkis Nr. V16E-281 „Dėl žemės sklypų detalųjų planų keitimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo ir Kaišiadorių rajono savivaldybės mero 2025 m. vasario 20 d. potvarkio Nr. V16E-155 „Dėl žemės sklypo, Kiemelių k., Žiežmarių apyl. sen., Kaišiadorių r. sav., detaliojo plano keitimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“ pripažinimo netekusiu galios”.

PASTABA:

Teritorijų planavimo dokumento rengimo eigoje Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2026 m. liepos 30 d. įsakymu Nr. V1E-565 „Dėl žemės sklypo Kiemelių k., Žiežmarių apyl. sen., Kaišiadorių r. sav.,

 ŽEMĖS ŪKIO DUOMENŲ CENTRAS VALSTYBĖS ĮMONĖS ŽEMĖS ŪKIO DUOMENŲ CENTRO ŽEMĖS TVARKYMO IR GEODEZIJOS DEPARTAMENTO KAUNO ŽEMĖTVARKOS IR GEODEZIJOS SKYRIUS K. Donelaičio g. 33-402, LT-44240 Kaunas, tel. +370 626 75372; el. p. kaunas@zudc.lt					Projekto pavadinimas: Žemės sklypo, Kiemelių k., Žiežmarių apyl. sen., Kaišiadorių r. sav., suformavimo (gatvei įrengti), pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, naudojimo būdo/ pobūdžio, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymo, detaliojo plano ir žemės sklypų (kadastro Nr. 4955/0001:448, 4955/0001:464, 4955/0001:760) Kiemelių k., Žiežmarių apyl. sen., Kaišiadorių r. sav., sujungimo, padalinimo į sklypus, pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimo iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios teritorijos/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymo, detaliojo plano keitimas		
Atest. Nr.	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Dokumento pavadinimas:		Laida
A 2005	PV	G. Sakavičienė			Aiškinamasis raštas		0
LT	Organizatorius: Kaišiadorių r. sav. administracijos direktorius				Dokumento žymuo:		Lapas
					ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR		Lapų 1 84

suformavimo (gatvei įrengti), pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, naudojimo būdo/pobūdžio, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymo ir žemės sklypų (kadastro Nr. 4955/0001:448, 4955/0001:464, 4955/0001:760) Kiemelių k., Žiežmarių apyl. sen., Kaišiadorių r. sav., sujungimo, padalinimo į sklypus, pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimo iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios teritorijos/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymo detaliųjų planų keitimo planavimo darbų programos pakeitimo ir papildymo“ patikslinta ir papildyta detaliojo plano keitimo darbų programa – patikslintos planuojamos teritorijos ribos ties Ažuolyno gatvės inžinerinio statinio (unikalus daikto Nr. 4400-2518-8380) ribomis; planavimo uždaviniai papildyti 6. [darbų programoje 9.6.] punktu; kiti projekto tikslai ir uždaviniai nekeičiami, išduotos teritorijų planavimo sąlygos lieka galioti be pakeitimų.

Atsižvelgiant į Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2026 m. liepos 30 d. įsakymą Nr. V1E-565 detaliojo plano keitimo *Esamos būklės įvertinimo stadijos* informacija buvo atitinkamai patikslinta bei kur aktualu atnaujinta.

1.5. Planavimo tikslai:

1. Pertvarkyti *Detaliuoju planu 1* ir *Detaliuoju planu 2* suformuotus kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų žemės sklypus;
2. Suplanuoti susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridorius;
3. Tikslinti susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių, reikalingų inžinerinių ir susisiekimo komunikacijų statiniams eksploatuoti, ribas;
4. Suplanuoti racionalų valstybinės žemės plotų naudojimą.

1.6. Planavimo uždaviniai:

1. Planuojamoje teritorijoje valstybinėje žemėje suformuoti žemės sklypus Ažuolyno, Aušros ir Lubinų gatvėms eksploatuoti, prijungiant žemės sklypus paimtus visuomenės poreikiams pagal žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektą, patvirtintą Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Kaišiadorių skyriaus vedėjo 2022 m. rugsėjo 6 d. įsakymu Nr. 6VPJ-(14.6.126E.) „Dėl žemės paėmimo visuomenės poreikiams (Ažuolyno gatvės daliai, Aušros gatvei ir Lubinų gatvės daliai, esančių Kaišiadorių m., Kaišiadorių r. sav., įrengti) projekto patvirtinimo“, atidalinti susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypo, suformuoto *Detaliuoju planu 2*, dalį ir numatyti sujungimą su Ažuolyno gatvės formuojamu žemės sklypu;
2. Pertvarkyti susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypą suformuotą *Detaliuoju planu 2* jį padalinant, prijungiant valstybinius nesuformuotus žemės plotus ir privačių žemės sklypų dalis, numatant šių dalių paėmimą visuomenės poreikiams, ir suformuoti atskirus susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypus Gilių ir Kalvų gatvėms eksploatuoti;
3. Suformuoti optimalius komunikacijų koridorius, atsižvelgiant į gatvėms nustatytas kategorijas, įvertinant nagrinėjamos teritorijos funkcinę struktūrą, esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, inžinerinę infrastruktūrą ir susiklosčiusią esamą situaciją;
4. Likusius laisvus valstybinės žemės plotus formuoti kaip įsiterpusius žemės sklypus, nustatyti žemės naudojimo paskirtį ir būdą, numatyti sujungimą su besiribojančiu (-iais) žemės sklypu (-ais);
5. Vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus;
6. Padalinti žemės sklypą unikalus Nr. 4400-2112-5088, detalizuoti Bendrajame plane nustatytus teritorijų naudojimo reglamentus.

1.7. Atliekami tyrimai ir/ ar galimybių studijos – neatliekami.

1.8. Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) – neatliekamas.

1.9. Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti – neskelbiamas.

1.10. Konceptcija – nerengiama.

1.11. Konceptcijos ir/ ar sprendinių nepriklausomas profesinis vertinimas – neatliekamas.

1.12. Detalusis planas rengiamas vadovaujantis šiomis teritorijų planavimo sąlygomis:

1. AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ 2026-05-11 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG 53977058;
2. Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2026-05-11 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG 53987596;
3. Telia Lietuva, AB 2026-05-12 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG 54001408;
4. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2026-05-14 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG 54156116;
5. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2026-05-18 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG 54357249;
6. AB „Via Lietuva“ 2026-05-20 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG54525198;
7. Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos 2026-05-21 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG54659927;
8. UAB „Kaišiadorių vandenys“ 2026-05-25 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG54850396;
9. Aplinkos apsaugos agentūros 2026-06-12 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG 56112112.

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR	2	84	0

1.13. Projekto rengimui buvo naudojama:

- 2026 m. parengta skaitmeninė topografinė nuotrauka, M1:500;
- VĮ „Registru centro“ 2025-2026 m. informacija;
- Kita kartografinė medžiaga.

1.14. Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai bei kiti aktualūs projektai:**1.13.1. Bendrieji planai**

- Lietuvos Respublikos teritorijos bendrasis planas, 2021-11-19, T00087007;
- Kaišiadorių miesto teritorijos bendrojo plano keitimas, 2020-12-21, T00085638;
- Kaišiadorių miesto teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimas, 2026-02-24, T00096864;
- Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimas, 2021-05-04, T00086143;
- Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimas, 2025-06-27, T00095851.

1.13.2. Specialieji planai

- Vietinės reikšmės kelių Kaišiadorių rajone specialiojo plano keitimas, 2023-08-25, T00089805;
- Kaišiadorių miesto ir Stasiūnų gyvenvietės šilumos ūkio specialiojo plano keitimas, 2022-04-14, T00087584;
- Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialiojo plano keitimas, 2021-12-27, T00087161);
- Nacionalinių vandens turizmo trasų specialusis planas, 2009-03-17, T00053907 (100002000240);
- Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema, 2009-08-14, T00014675 (000492000443);
- Žemės sklypo (kadastro Nr.4955/0001:0195), esančio Stasiūnų k., Žiežmarių apylinkės sen., Kaišiadorių rajono sav., Kauno apskr., kaimo plėtros žemėtvarkos projektas žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti, 2022-08-09, T00087996;
- Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema, 2008-12-02, T00013322 (000492000385).

1.13.3. Detalieji planai

- Detalusis planas Žemės sklypo Kelmelių k., Žiežmarių apyl. sen., suformavimo gatvei įrengti (Ažuolyno gatvės tąsa), T00012922 (000493000663);
- Detalusis planas K. S. sklypų paskirties keitimas į kitos paskirties žemę gyvenamajai teritorija, pada-lijimas į namų valdas Kiemelių k., Žiežmarių apyl. sen., T00011892 (000492000273);
- Urbanizuojamos teritorijos, esančios Ažuolyno g., Kaišiadorių m., Kaišiadorių m. sen., Kaišiadorių r. sav., apimančio žemės sklypą kadastro Nr. 4918/0065:548, Ažuolyno g. 71, Kaišiadorių m., detalusis planas, T00093848;
- Detalusis planas K. S. sklypų paskirties keitimas į kitos paskirties žemę gyvenamajai teritorija, padalijimas į namų valdas Kiemelių k., Žiežmarių apyl. sen., T00094712;
- Urbanizuojamos teritorijos, esančios Ažuolyno g., Kaišiadorių m., Kaišiadorių m. sen., Kaišiadorių r. sav., apimančio žemės sklypą kadastro Nr. 4918/0065:564, Kaišiadorių m. ir gretimas valstybinės žemės teritorijas, detalusis planas, T00096167;
- Urbanizuojamos teritorijos, esančios Ažuolyno g., Kaišiadorių m., Kaišiadorių m. sen., Kaišiadorių r. sav., apimančio žemės sklypą kadastro Nr. 4918/0065:540, detalusis planas, T00097022;
- Urbanizuojamos teritorijos, esančios Ažuolyno g., Kaišiadorių m., Kaišiadorių m. sen., Kaišiadorių r. sav., apimančio žemės sklypą kadastro Nr. 4918/0065:543 detalusis planas, T00096765.

PASTABA:

Su planuojama teritorija besiribojančiose gretimose teritorijose taip pat yra rengiami teritorijų planavimo dokumentai (toliau – TPD) Nr. K-VT-49-23-754 ir Nr. K-VT-49-26-201. Kadangi šiems TPD dar tik vykdomas parengiamasis etapas ir konkretūs sprendiniai nėra numatyti, planuojamai teritorijai minėtų TPD įtaka nebus vertinama.

1.14. Detaliojo plano keitimo iniciatorius ir organizatorius:

Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos direktorius, įm. k. 188773916, Katedros a. 4, LT-56121 Kaišiadorys, tel. Nr. +370 346 20450, el. p.: dokumentai@kaišiadorys.lt, www.kaišiadorys.lt; kontaktiniai asmenys: Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus vedėjos pavaduotoja Sonata Jonikavičienė, tel. Nr. +370 347 07969, el. p. sonata.jonikaviciene@kaišiadorys.lt; vyriausioji specialistė Laura Slaninaitė, tel. Nr. +370 602 15174, el. p.: laura.slaninaite@kaišiadorys.lt.

1.15. Detaliojo plano keitimo rengėjas:

VĮ Žemės ūkio duomenų centro Žemės tvarkymo ir geodezijos departamento Kauno žemėtvarkos ir geodezijos skyrius, įm. k. 306205513, K. Donelaičio g. 33, LT-44240 Kaunas. Projekto vadovė architektė Greta Sakavičienė, atestato Nr. A 2005, tel. Nr. +370 669 51733, el. p.: greta.sakaviciene@zudc.lt.

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽUDC-2025-26-DPkt-SK-AR	3	84	0

2. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

2.1. Planuojamai teritorijai taikomų aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų bei kitų galimai aktualių projektų apžvalga:

PASTABOS:

1) Vadovaujantis *Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimu* (T00086143), Kaišiadorių miesto teritorija turi būti tvarkoma vadovaujantis parengtu ir galiojančiu Kaišiadorių miesto bendrojo planu. Kadangi planuojama teritorija yra išsidėsčiusi Kaišiadorių mieste, *Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo* (T00086143), o taip pat ir *Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimo* (T00095851) sprendinių įtaka planuojamai teritorijai toliau šioje dalyje nebus vertinama.

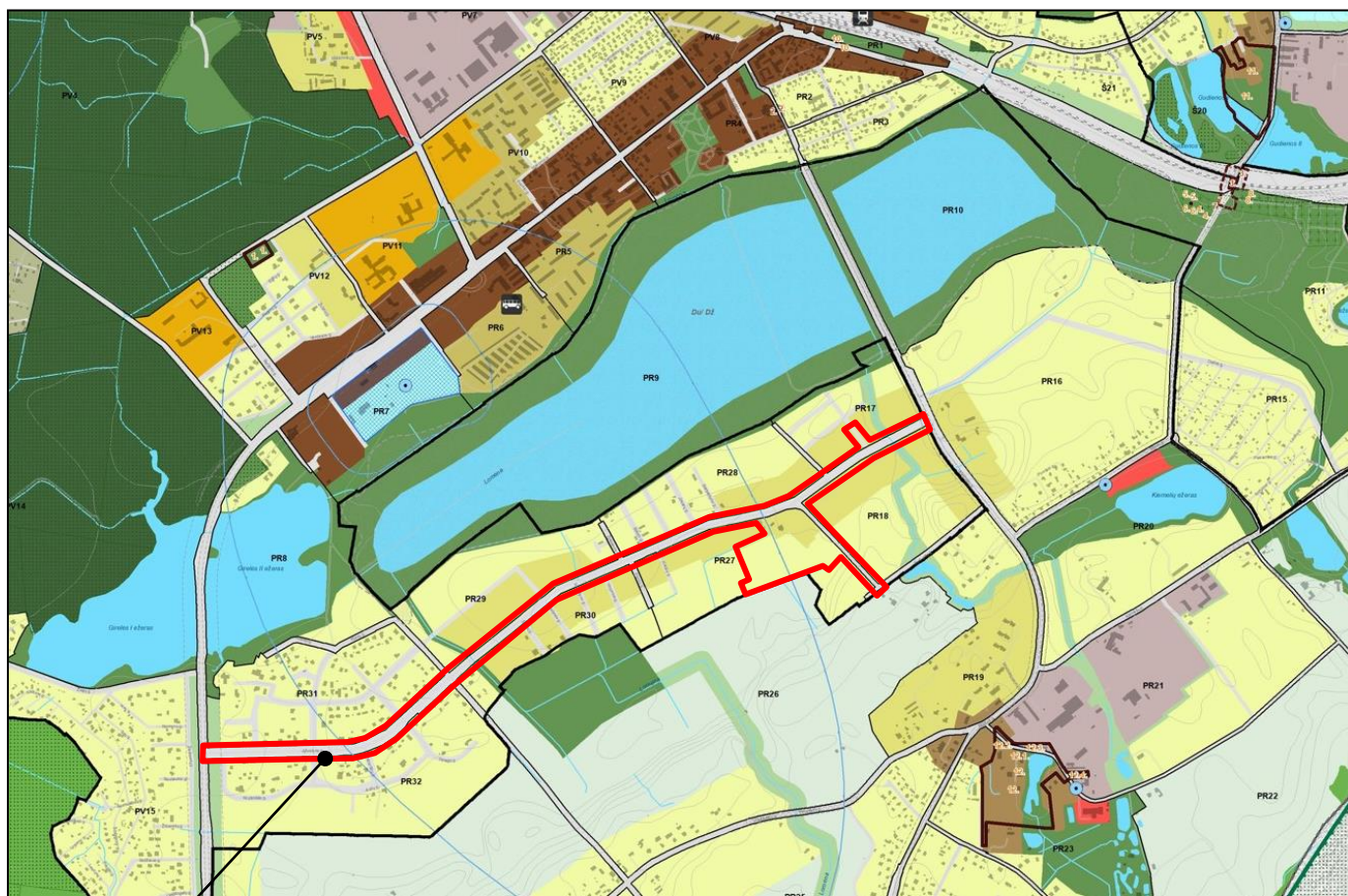
2) *Žemės sklypo (kadastro Nr.4955/0001:0195), esančio Stasiūnų k., Žiežmarių apylinkės sen., Kaišiadorių rajono sav., Kauno apskr., kaimo plėtros žemėtvarkos projektas žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti* (T00087996) parengtas kaimyniniam planuojamos teritorijos žemės sklypui adresu Vakarinė g. 5, Stasiūnų k., Žiežmarių apylinkės sen., Kaišiadorių r. sav. (detaliojo plano brėžiniuose identifikuotam Nr. 85 ir įtrauktam į šio aiškinamojo rašto 2.3. dalies lentelę, Eil. Nr. 85), sprendiniai orientuoti šio žemės sklypo ribose, todėl tiesioginės įtakos planuojamai teritorijai nedaro ir toliau šioje dalyje nebus vertinami.

3) Atsižvelgiant į rengiamam detaliam planui nustatytus tikslus bei uždavinius ir įvertinus visus kitus planuojamai teritorijai taikomų aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendinius, *Lietuvos Respublikos teritorijos bendrasis planas* (T00087007), *Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema* (T00013322), *Nacionalinių vandens turizmo trasų specialusis planas* (T00053907) nedaro konkrečios įtakos planuojamai teritorijai (t. y. išvardintų TPD sprendiniai yra neaktualūs planuojamos teritorijos atžvilgiu), todėl žemiau šioje dalyje pateiktos ištraukos tik iš aktualių planuojamai teritorijai taikomų aukštesnio ir atitinkamo lygmens TPD.

Bendrieji planai

2.1.1. Ištrauka iš *Kaišiadorių miesto teritorijos bendrojo plano keitimo* (T00085638) (toliau – *Kaišiadorių miesto BPkt*):

- Ištrauka iš *Pagrindinio brėžinio*:



Planuojamos teritorijos vieta

Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR

Lapas

4

Lapų

84

Laida

0

PAGRINDINIO BRĖŽINIO PRIVALOMŲJŲ REIKALAVIMŲ LENTELĖ													
Funkcinė zonos Nr. / Nuginėjami rajonai	Spaiva	Funkcinė zona	Teritorijos naudojimo tipas	Galimi žemės naudojimo būdai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis / kt. paskirtis	Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrų nuo žemės paviršiaus	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (U)	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis (UT), %	Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m	Užstatymo tipas	Teritorijos plėtojimo būdas	Įgyvendinimo prioritetas	Reglamentuojamų rajonų svarbiausių reikšmių numeriai
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.
PR17		Vidutinio užstatymo intensyvumo zona	GV, GG, GM, PA, SI	G1, G2, K, V, B, I2, E	KT	16	1,0	60	200	Perimetris reguliarus (atskirai stovintys pastatai)	Nauja plėtra	1	3
		Mažo užstatymo intensyvumo teritorija	GV, PA, SI	G1, K, V, R, B, I2, E	KT	12	0,4	40	100	Vienbutis ir dvibutis užstatymas	Nauja plėtra	1	3
		Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI, SI	B, E, V, R, I2, N	KT	5	0,1	15	5	-	-	1	3
		Ekstensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI, SI	B, E, I2	KT	-	-	-	-	-	-	2	3
		Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2	KT	-	-	-	-	-	-	-	3
PR18		Vidutinio užstatymo intensyvumo zona	GV, GG, GM, PA, SI	G1, G2, K, V, B, I2, E	KT	16	1,0	60	200	Perimetris reguliarus (atskirai stovintys pastatai)	Nauja plėtra	1	3
		Mažo užstatymo intensyvumo teritorija	GV, PA, SI	G1, K, V, B, I2, E	KT	12	0,4	40	100	Vienbutis ir dvibutis užstatymas	Nauja plėtra	1	3
PR27		Ekstensyviai naudojamų želdynų zona	GV, GG, GM, PA, SI	G1, G2, K, V, B, I2, E	KT	16	1,0	60	200	Perimetris reguliarus (atskirai stovintys pastatai)	Nauja plėtra	1	3
		Vidutinio užstatymo intensyvumo zona	GV, GG, GM, PA, SI	G1, G2, K, V, B, I2, E	KT	16	1,0	60	200	Vienbutis ir dvibutis užstatymas	Nauja plėtra	1	3
		Mažo užstatymo intensyvumo teritorija	GV, PA, SI	G1, K, V, B, I2, E	KT	12	0,4	40	100	-	-	-	-
		Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2	KT	-	-	-	-	-	-	-	-
PR28		Vidutinio užstatymo intensyvumo zona	GV, GG, GM, PA, SI	G1, G2, K, V, B, I2, E	KT	16	1,0	60	200	Perimetris reguliarus (atskirai stovintys pastatai)	Nauja plėtra	1	3
		Mažo užstatymo intensyvumo teritorija	GV, PA, SI	G1, K, V, R, B, I2, E	KT	12	0,4	40	100	Vienbutis ir dvibutis užstatymas	Nauja plėtra	1	3
		Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI, SI	B, E, V, R, I2	KT	5	0,1	15	5	-	-	1	3
		Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2	KT	-	-	-	-	-	-	-	3
PR29		Vidutinio užstatymo intensyvumo zona	GV, GG, GM, PA, SI	G1, G2, K, V, B, I2, E	KT	16	1,0	60	200	Perimetris reguliarus (atskirai stovintys pastatai)	Nauja plėtra	1	3
		Mažo užstatymo intensyvumo teritorija	GV, PA, SI	G1, K, V, R, B, I2, E	KT	12	0,4	40	100	Vienbutis ir dvibutis užstatymas	Nauja plėtra	1	3
		Ekstensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI, SI	B, E, V, R, I2, N	KT	5	0,1	15	5	-	-	1	3
		Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2	KT	-	-	-	-	-	-	-	3
PR30		Vidutinio užstatymo intensyvumo zona	GV, GG, GM, PA, SI	G1, G2, K, V, B, I2, E	KT	16	1,0	60	200	Perimetris reguliarus (atskirai stovintys pastatai)	Nauja plėtra	1	3
		Mažo užstatymo intensyvumo teritorija	GV, PA, SI	G1, K, V, B, I2, E	KT	12	0,4	40	100	Vienbutis ir dvibutis užstatymas	Nauja plėtra	1	3
		Ekstensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI, SI	B, E, V, R, I2	KT	5	0,1	15	5	-	-	1	3
		Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2	KT	-	-	-	-	-	-	-	3
PR31		Vidutinio užstatymo intensyvumo zona	GV, GG, GM, PA, SI	G1, G2, K, V, B, I2, E	KT	16	1,0	60	200	Perimetris reguliarus (atskirai stovintys pastatai)	Nauja plėtra	1	3
		Mažo užstatymo intensyvumo teritorija	GV, PA, SI	G1, K, V, R, B, I2, E	KT	12	0,4	40	100	Vienbutis ir dvibutis užstatymas	Nauja plėtra	2	-
		Ekstensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI, SI	B, E, I2	KT	-	-	-	-	-	-	2	-
		Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2	KT	-	-	-	-	-	-	-	-
PR32		Vidutinio užstatymo intensyvumo zona	GV, GG, GM, PA, SI	G1, G2, K, V, B, I2, E	KT	16	1,0	60	200	Perimetris reguliarus (atskirai stovintys pastatai)	Nauja plėtra	2	-
		Mažo užstatymo intensyvumo teritorija	GV, PA, SI	G1, K, V, B, I2, E	KT	12	0,4	40	100	Vienbutis ir dvibutis užstatymas	Nauja plėtra	2	-
		Ekstensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI, SI	B, E, I2	KT	-	-	-	-	-	-	2	-
		Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2	KT	-	-	-	-	-	-	-	-

Sutartiniai ženklai

	Kaišiadorių miesto riba
	Planuojamos teritorijos riba
	Nagrinėjami rajonai
Funkcinės zonos:	
	Pagrindinio centro zona
	Miesto dalies (rajonų) centro zona
	Intensyvaus užstatymo zona
	Vidutinio užstatymo intensyvumo zona
	Mažo užstatymo intensyvumo zona
	Ekstensyvaus užstatymo zona
	Sodnininkų bendrijų zona
	Paslaugų zona
	Specializuotų kompleksų zona
	Pramonės ir sandėliavimo zona
	Inžinerinė infrastruktūros zona
	Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona
	Vandenviečių zona
	Intensyviai naudojamų želdynų zona
	Ekstensyviai naudojamų želdynų zona
	Ekosistemų apsaugos miškų zona
	Apsauginių miškų zona
	Rekreacinių miškų zona
	Ūkinų miškų zona
	Žemės ūkio teritorijų zona
	Vandenių zona
Nekilnojamas kultūros paveldas	
	Nekilnojamojo kultūros paveldo objektai
	Nekilnojamojo kultūros paveldo objektų teritorijos
	Nekilnojamojo kultūros paveldo objektų teritorijų apsaugos zonos

Saugomos teritorijos

	Draustiniai
1. Būdos botaninis - zoologinis draustinis	
2. Strošiūnų kraštovaizdžio draustinis	
3. Strošiūnų teriologinis draustinis	
	Biosferos poligonai
1. Būdos-Pravieniškų miškų biosferos poligonas	
Valstybinės reikšmės miškai	
	Valstybinės reikšmės miškai
Naudingosios iškaskenos	
	Naudingųjų iškaskenų regionai
Naudingųjų iškaskenų rūšis	
	Du - durpės
	M - molis
	S - smėlis
	SŽ - smėlis, žvyrasės
	Ž - žvyras
Geologinis ištirtumas:	
	DŽ - detalai išvalgyti telkiniai
	P - prognoziniai apskaičiuoti telkiniai
	PŽ - parengtiniai išvalgyti telkiniai
Susisiekimo infrastruktūra	
	Autobusų stotis
	Geležinkelio stotis
	Kelių apsaugos zona
	Geležinkelio keliai
	Geležinkelio kelių apsaugos zona

Inžinerinė infrastruktūra

	Vandenvietės
Vandenviečių sanitarinės apsaugos juostos	
	50 m juosta
	1-oji juosta - griežto režimo apsaugos (aptverta vandenvietės teritorija)
	2-oji juosta - mikrobines taršos apribojimo
	3-oji juosta - cheminės taršos apribojimo
	3-oji A juosta - cheminės taršos
	3-oji B juosta - cheminės taršos apribojimo
Elektra	
	110 kV elektros energijos oro perdavimo linijos
	110 kV elektros energijos oro perdavimo linijos apsaugos zona
Buitinių nuotekų tvarkymas	
	Esama buitinių nuotekų valykla
	Nuotekų valyklos sanitarinės apsaugos zonos (400 m) ribos
Gamtinių dujų tiekimo sistema	
	Dujų skirstymo stotis (DSS)
	Magistralinio dujotiekio vamzdynas (MDV)
	Magistralinio dujotiekio apsaugos zonos (po 25 m abipus vamzdžio ašies; po 25 m abipus kraštinių vamzdžių ašies) ribos
	Magistralinio dujotiekio 1-os vietovės vietovės klasės teritorijos (po 200 m abipus vamzdžio ašies) ribos
Kiti žymėjimai	
	Pastatai
	Kapinės

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis:

Z - Žemės ūkio apskirties žemė;
M - Miškų ūkio paskirties žemė;
C - Konservacinės paskirties žemė;
H - Vandens ūkio paskirties žemė;
KT - Kitos paskirties žemė.

Žemės naudojimo būdai:

M1 - Ekosistemų apsaugos miškų sklypai;
M2 - Rekreacinių miškų sklypai;
M3 - Apsauginių miškų sklypai;
M4 - Ūkinų miškų sklypai;
H4 - Bendrojo naudojimo vandens telkiniai;
Z1 - Mėgėjų sodų žemės sklypai;
Z3 - Rekreacinio naudojimo žemės sklypai;
Z4 - Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;
Z5 - Sodnininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai;
G1 - Vienbutių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
G2 - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;
V - Visuomeninės paskirties teritorijos;
P - Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos;
K - Komerčinės paskirties objektų teritorijos;
I1 - Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos;
I2 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;
B - Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos;
E - Atskirųjų želdynų teritorijos;
N - Naudingųjų iškaskenų teritorijos;
R - Rekreacinės teritorijos;
S - Atliekų saugojimo ir rūšiavimo teritorijos.

Įvertinus *Kaišiadorių miesto BPkt* sprendinius, planuojama teritorija apima šias funkcines zonas (ar jų dalis):

- inžinerinės infrastruktūros koridorių funkcinę zoną, išsidėsčiusią tarp vidutinio bei mažo užstatymo intensyvumo kvartalu;
- dalį vidutinio užstatymo intensyvumo funkcinės zonos PR27;
- dalį mažo užstatymo intensyvumo funkcinės zonos PR27.

Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona – inžinerinės infrastuktūros koridorių zona. Neužstatyta funkcinė zona, kuria išskiriami svarbiausių gatvių ir kelių, geležinkelio kelių ir magistralinių inžinerinių tinklų koridoriai.

Inžinerinės infrastruktūros koridorių funkcinėje zonoje nustatytas galimas teritorijos naudojimo tipas yra inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK), pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT), žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros teritorijos (I2). Šioje funkcinėje zonoje pastatų statyba nenumatoma, t. y. negalima.

Vidutinio užstatymo intensyvumo zona – daugiabučių pastatų teritorijos su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, taip pat gyventojų rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais.

Vidutinio užstatymo intensyvumo funkcinėje zonoje PR27 nustatyti galimi teritorijos naudojimo tipai yra vienbutių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (GV), gyvenamosios teritorijos (GG), mišrios gyvenamosios teritorijos (GM), paslaugų teritorijos (PA) ir socialinės infrastruktūros teritorijos (SI); pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT); galimi žemės naudojimo būdai – Vienbutių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudo-

jimo) teritorijos (B), susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E). Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 16 m, didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis UT – 60 %, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas UI – 1,0. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 200 m². Užstatymo tipas – perimetris reguliarus (nepilnai uždari kvartalai), atskirai stovintys pastatai.

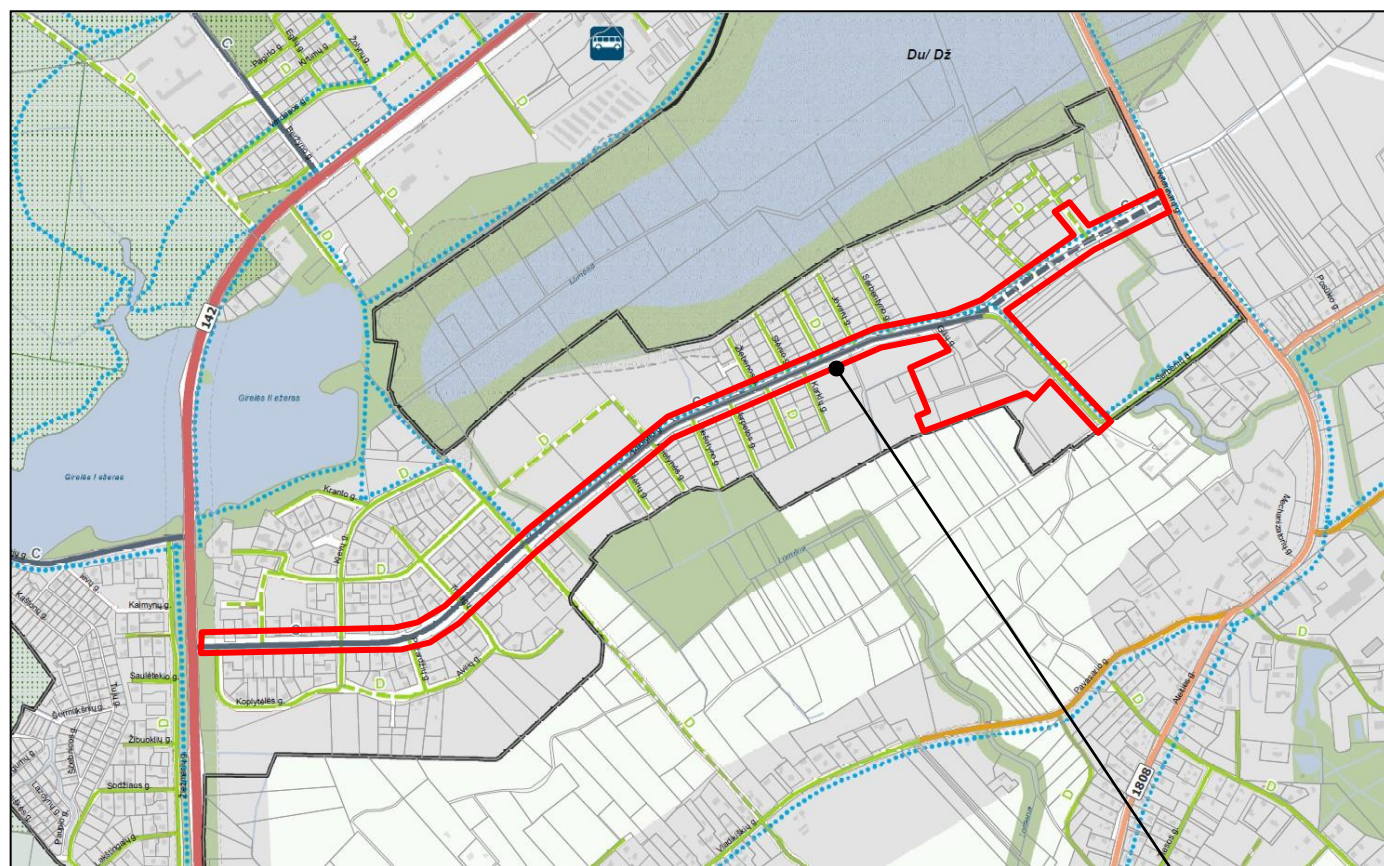
PASTABA: Vadovaujantis *Teritorijų planavimo normų*, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2025 m. lapkričio 3 d. įsakymu Nr. D1-170 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymo Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ pakeitimo“, 31 punktu, užstatymo tipas „perimetris reguliarus (nepilnai uždari kvartalai)“ atitinka atviro užstatymo tipo grupei priklausančią „atvirą perimetrinį užstatymą“.

Mažo užstatymo intensyvumo zona – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, taip pat gyventojų rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais.

Mažo užstatymo intensyvumo funkcinėje zonoje PR27 nustatyti galimi teritorijos naudojimo tipai yra vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (GV), paslaugų teritorijos (PA) ir socialinės infrastruktūros teritorijos (SI); pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT); galimi žemės naudojimo būdai – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E). Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 12 m, didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis UT – 40 %, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas UI – 0,4. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 100 m². Užstatymo tipas – vienbutis ir dvibutis užstatymas.

Teritorijoms patenkančioms į gamtinį karkasą taikomi gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai. *Kaišiadorių miesto BPkt* sprendiniais identifikuotos gamtinio karkaso ribos gali būti detalizuojamos, rengiant detaliojo teritorijų planavimo dokumentus, tačiau planuojamoje teritorijoje galiojančių detaliųjų planų sprendiniais gamtinio karkaso ribos nėra identifikuotos.

- Ištrauka iš *Susisiekimo sistemos brėžinio*:



Planuojamos teritorijos vieta

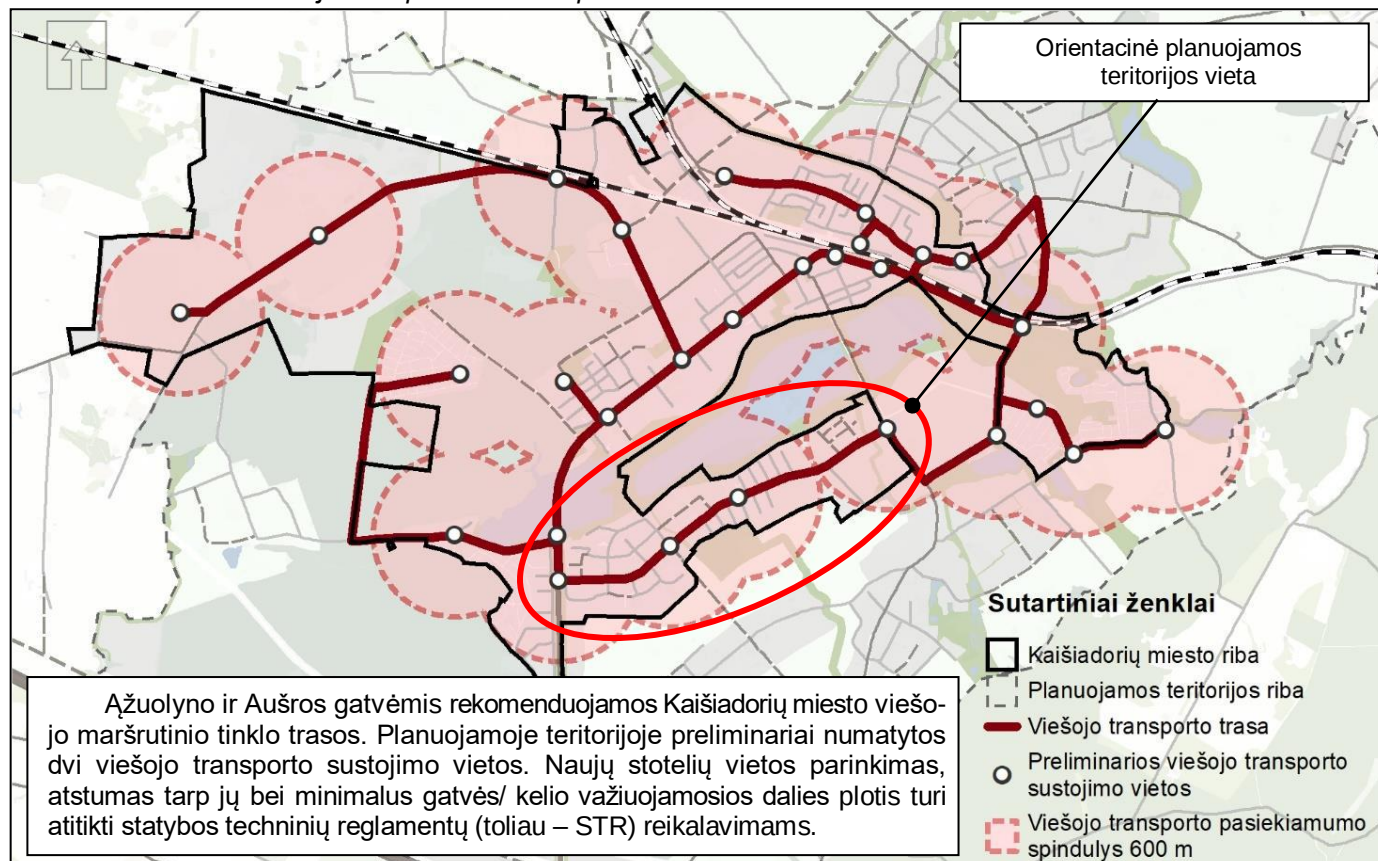


Išvertinus *Kaišiadorių miesto BPkt* sprendinius, į planuojamą teritoriją patenkančiai Ažuolyno gatvės atkarpai tarp valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 142 (Kaišiadorys–Žiežmariai) ir Aušros gatvės, nustatyta C gatvės kategorija, Ažuolyno gatvės atkarpai tarp Aušros ir Serbentų gatvių – D gatvės kategorija; į planuojamą teritoriją patenkančioms Aušros gatvei numatyta C kategorija, o Lubinų gatvei – D kategorija.

Ažuolyno ir Aušros gatvės sudaro pagrindinę susisiekimo ašį, jungiančią planuojamą teritoriją ribojančius vidutinio bei mažo užstatymo intensyvumo kvartalus su minėtu krašto keliu Nr. 142 ir valstybinės reikšmės rajoniniu keliu Nr. 1808 (Kaišiadorys–Stasiūnai–Triliškės).

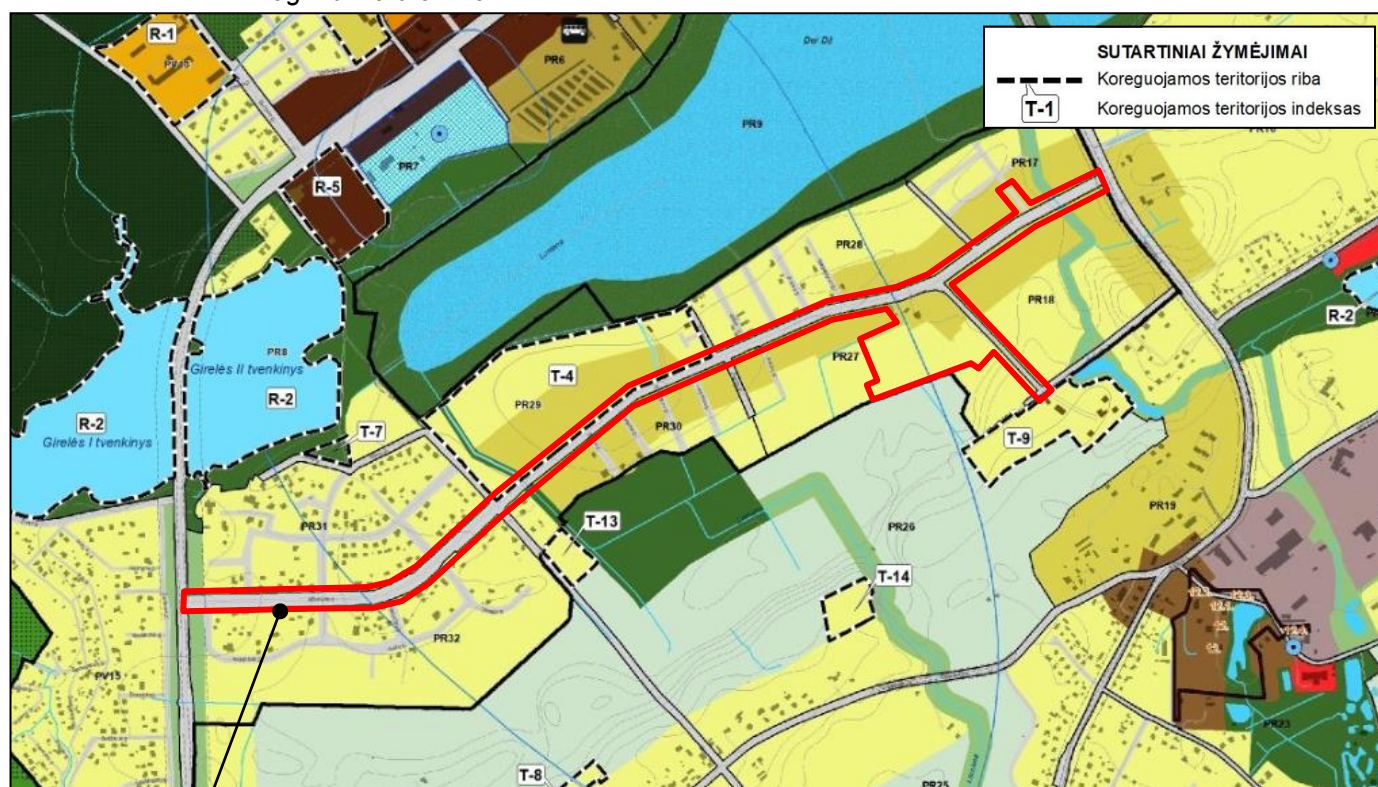
Aušros ir Ažuolyno (atkarpoje tarp Serbentų ir Vladikiškių gatvių) gatvių komunikaciniuose koridoriuose numatytos pagrindinės pėsčiųjų ir dviračių trasos, kurios jungiasi į bendrą Kaišiadorių miesto pėsčiųjų ir dviračių sistemą.

- Ištrauka iš *Viešojo transporto trasos ir pasiekiamumo* schemos:



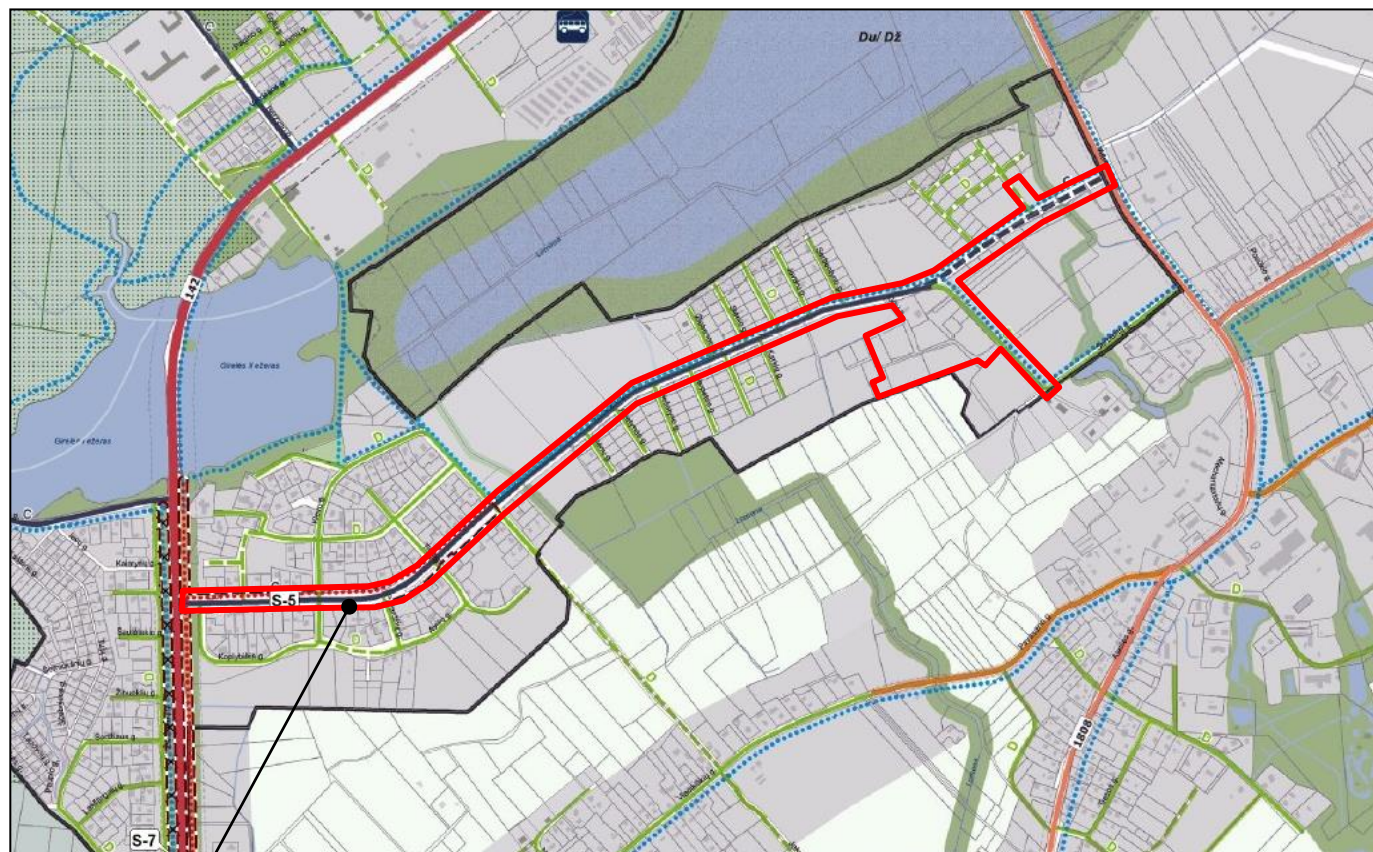
2.1.2. Ištrauka iš *Kaišiadorių miesto teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimo* (T00096864) (toliau – *Kaišiadorių miesto BPkt koregavimas*):

- Ištrauka iš *Pagrindinio brėžinio*:



Planuojamos teritorijos vieta

- Ištrauka iš *Susisiekimo sistemos brėžinio*:



Planuojamos teritorijos vieta

Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR

Lapas

8

Lapų

84

Laida

0

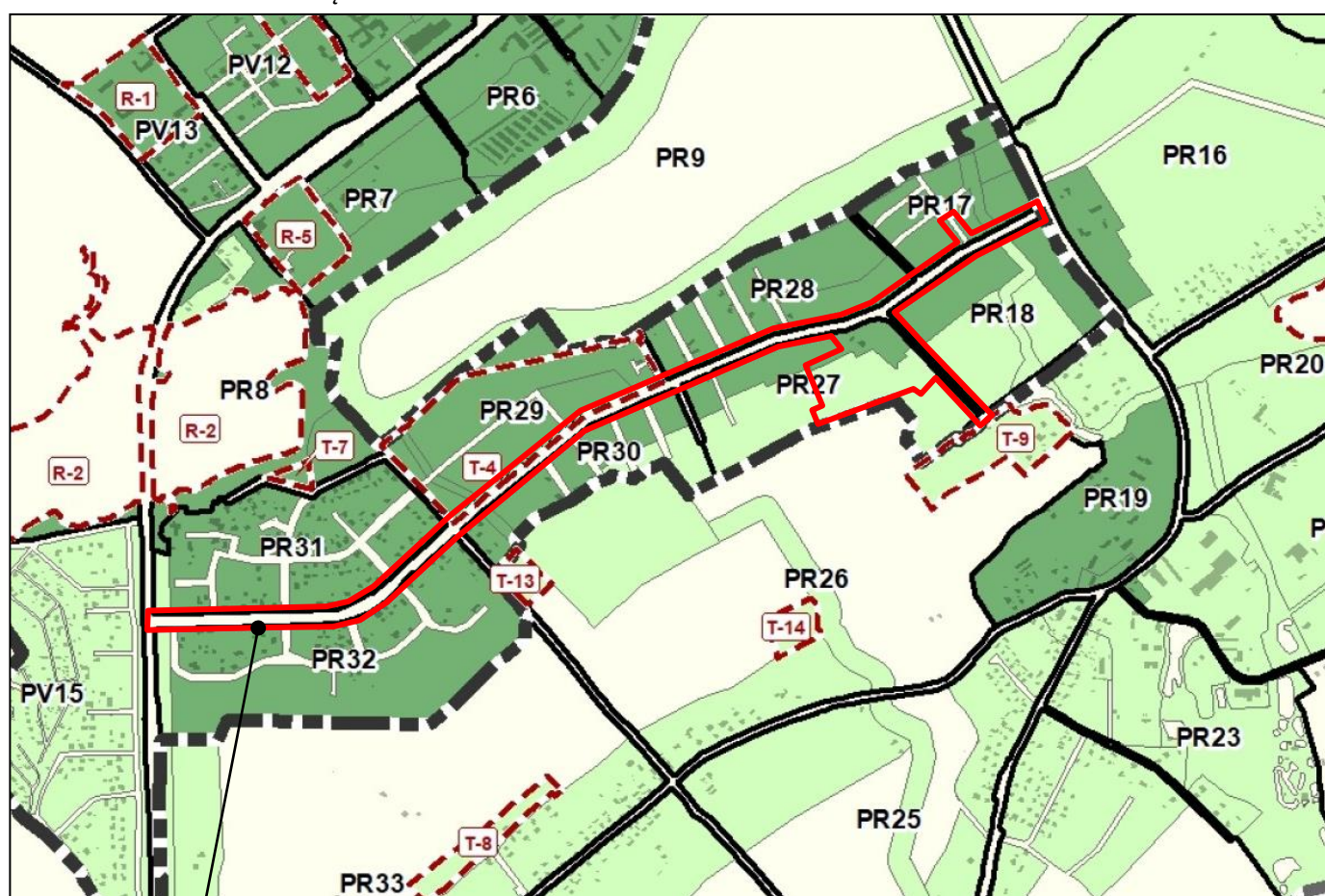
SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

-  Susisiekimo teritorija, kurioje koreguojami susisiekimo sprendiniai
 Koreguojamos teritorijos indeksas
 Planuojamas 4 tipo kelio viadukas
 Planuojamas dviračių takas
 Naikinamas dviračių takas
 Pagalbinė D kategorijos gatvė
 Planuojama pagalbinė D kategorijos gatvė
 Projekto „Rail Baltica“ geležinkelio linijos Kaunas – Vilnius inžinerinės infrastruktūros vystymo plano teritorijos riba

Įvertinus rengiamo *Kaišiadorių miesto BPkt koregavimo* sprendinius, planuojamos teritorijos dalyje tarp krašto kelio Nr. 142 ir Vladikiškių gatvės išsidėsčiusi susisiekimo teritorija **S-5**, kurioje koreguojami susisiekimo sprendiniai – Ažuolyno gatvės komunikacinio koridoriaus atkarpoje tarp krašto kelio Nr. 142 ir Vladikiškių gatvės planuojamas dviračių takas.

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. Pagalbinių (kvartalinių) gatvių raudonųjų linijų parametrai turi būti nustatomi vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ ir galiojančiais detaliesiais planais.

- Ištrauka iš *Prioritetų schemos*:



Planuojamos teritorijos vieta

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

-  Koreguojamos teritorijos riba
 Koreguojamos teritorijos indeksas
 Kaišiadorių miesto riba
 Planuojamos teritorijos riba
 Nagrinėjami rajonai ir numeris
Teritorijos įgyvendinimo prioriteto zonos
 1 - Prioritetinė plėtros teritorija
 2 - Neprioritetinė plėtros teritorija
 0

Įvertinus rengiamo *Kaišiadorių miesto BPkt koregavimo* sprendinius, funkcinėje zonoje PR27 numatytas plėtros būdas – nauja prioritetingė plėtra. Įsisavinant naujas plėtros teritorijas privaloma atsižvelgti į esamą aplinkinių kvartalų urbanistinę struktūrą, pastatų architektūrinę ir tūrinę išraišką, kompozicines priemones formuojant vientisą Kaišiadorių miesto siluetą.

Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR

Lapas

9

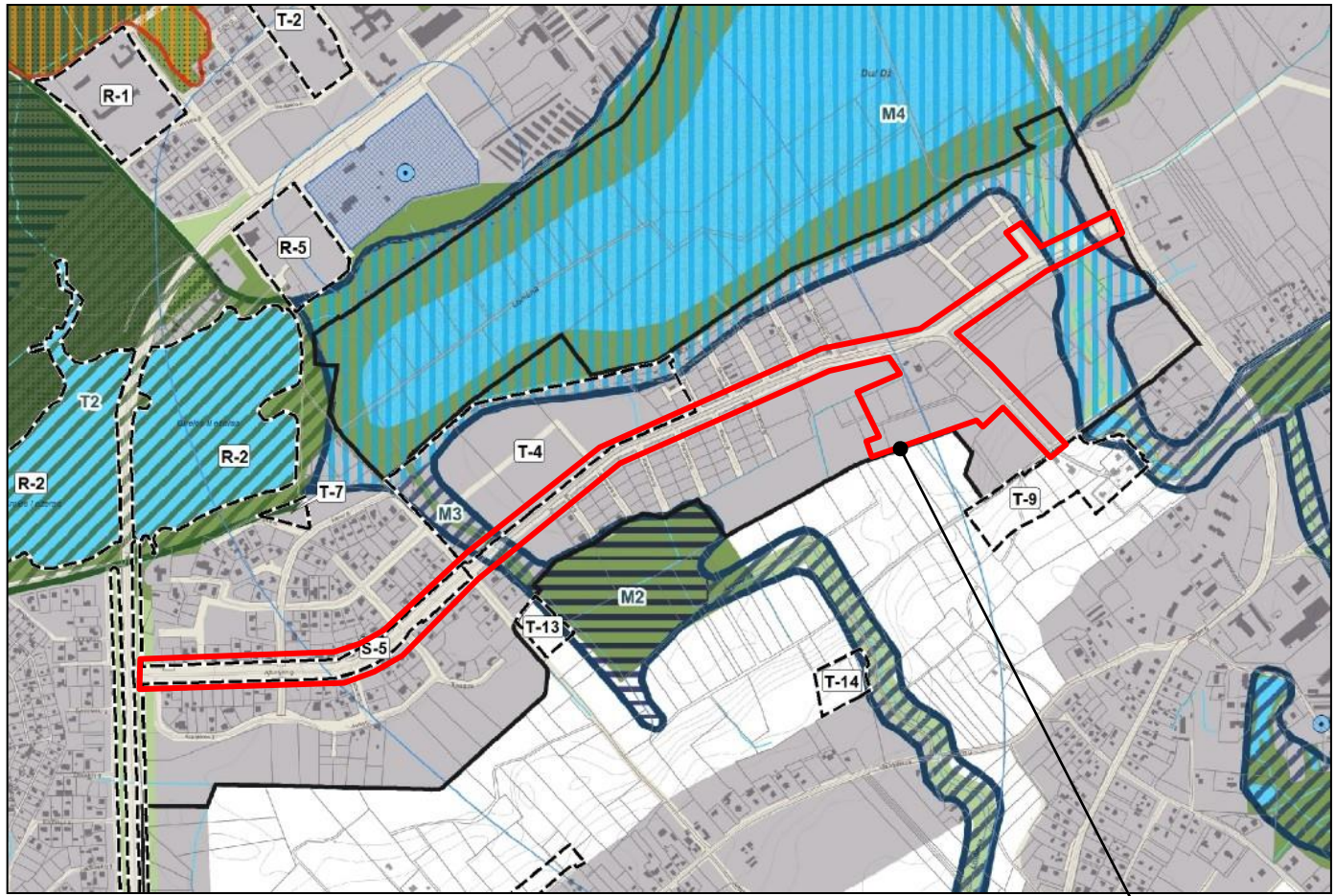
Lapų

84

Laida

0

- Ištrauka iš *Kraštovaizdžio tvarkymo krypčių brėžinio*:



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

Planuojamos teritorijos vieta

- Koreguojamos teritorijos riba
- Koreguojamos teritorijos indeksas
- Teritorija, kurioje keičiama funkcija

- Teritorija, kurioje koreguojami tvarkymo ir naudojimo reikalavimai
- Susisiekimo teritorija, kurioje koreguojami susisiekimo sprendiniai

Sutartiniai ženklai

- Kaišiadorių miesto riba
- Planuojamos teritorijos riba
- Teritorijos naudojimas**
- Urbanizuotų ir numatomų urbanizuoti teritorijų zona**
 - Užstatytos ir užstatomos teritorijos
 - Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona
 - Intensyviai naudojamų želdynų zona
 - Ekstensyviai naudojamų želdynų zona
- Miškų ir miškingų teritorijų zona**
 - Ūkinių miškų zona
 - Ekosistemų apsaugos miškų zona
 - Rekreacinių miškų zona
 - Apsauginių miškų zona
- Žemės ūkio teritorijų zona**
 - Žemės ūkio teritorijų zona
- Vandens zona**
 - Vandens zona

Gamtinis karkasas

Gamtinio karkaso sudėtinės dalys

- Regioninės reikšmės geoekologinė takoskyra
- Regioninės reikšmės migracinis koridorius
- Rajoninės reikšmės migracinis koridorius
- Rajoninės ir vietinės reikšmės geologinė takoskyra

Geosistemų vidinio stabilizavimo arealai

- (S1) - Išlaikomas ir saugomas esamas natūralus kraštovaizdžio pobūdis
- (S2) - Palaikomas ir stiprinamas esamas kraštovaizdžio pobūdis ir natūralumas
- (S3) - Gražinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai

Migraciniai koridoriai

- (M2) - Palaikomas ir stiprinamas esamas kraštovaizdžio pobūdis ir natūralumas
- (M3) - Gražinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai

- (M4) - Atkuriami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai. Pažeistos (užstatytos) teritorijos

- (M5) - Išsaugomi esami pavieniai medžiai ir (ar) jų grupės, želdiniai, užtikrinamas ne mažesnis už nustatytas normas atskirųjų ir priklausomųjų želdynų ploto įveisimas. Stipriai pažeistos (degraduotos) gamtinio karkaso teritorijos

Geoekologinė takoskyros

- (T1) - Išlaikomas ir saugomas esamas natūralus kraštovaizdžio pobūdis
- (T2) - Palaikomas ir stiprinamas esamas kraštovaizdžio pobūdis ir natūralumas
- (T3) - Gražinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai
- (T4) - Atkuriami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai. Pažeistos (užstatytos) teritorijos

Įvertinus *Kraštovaizdžio tvarkymo krypčių* sprendinius, planuojamą teritoriją kerta gamtinis karkasas.

Lomenos upės (identifikavimo kodas (toliau – id. kodas) *Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių kadastrė* (toliau – UETK): 12010940) prieigose planuojamoje teritorijoje Ažuolyno gatvę kerta regioninės reikšmės migracinis koridorius M3, kuriame taikoma trečioji gamtinio karkaso tvarkymo kryptis, kai gražinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai.

Dokumento žymuo:

ŽUDC-2025-26-DPKt-SK-AR

Lapas

10

Lapų

84

Laida

0

Ši kryptis taikoma silpno geoekologinio potencialo aplinkoje, technogeninės veiklos pažeistose gamtinio karkaso teritorijose, kurios susiformavo dėl technokratiško žemės naudojimo pažeidžiant ekologinės pusiausvyros sąlygas, nesilaikant racionalios gamtanaudos reikalavimų.

M3 zonoje gamtinio kraštovaizdžio formavimo kryptis yra regeneracinė-restauracinė, susijusi su sudėtingų renatūralizacinių priemonių įgyvendinimu, ekologinių nuostatų stiprinimu ir tausojančio šių teritorijų naudojimo, o ypač žaliųjų plotų formavimo, vystymu. Priskiriama riboto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijoms – teritorijų planavimo dokumentais nustatytos santykinai natūralios atskirųjų želdynų teritorijos, arba silpno geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijos, intensyviai žemės ūkio gamybai naudojamo kaimiškojo kraštovaizdžio, nekompleksiškai užstatytų, padriko ar vienkieminio tipo kaimų teritorijos, tik patenkinamai atliekančios ekologinio kompensavimo funkcijas.

L-10 upės (id. kodas UETK: 12010942) prieigose planuojamoje teritorijoje suplanuotą Aušros gatvę kerta regioninės reikšmės migracinis koridorius M4 – pažeistos (užstatytos) teritorijos, kuriose atkuriami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai.

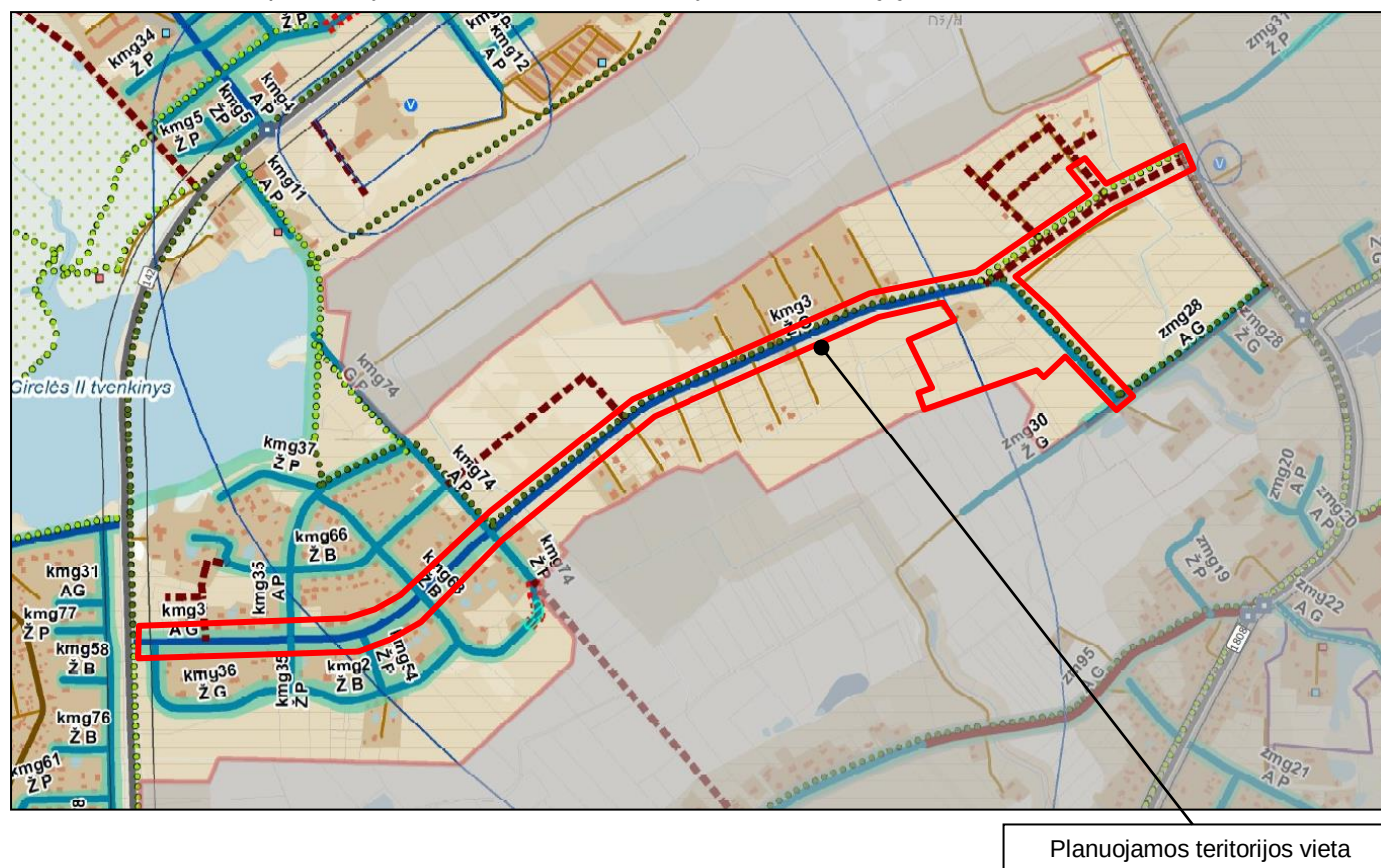
M4 zonoje taikoma ketvirtoji gamtinio karkaso tvarkymo kryptis, kuri yra išskiriama pažeistoms gamtinio karkaso teritorijoms, praradusioms natūralią kraštovaizdžio struktūrą ir esamoje būklėje nebegalinčios atlikti ekologinio kompensavimo funkcijų. Išsaugomi esami pavieniai medžiai ir (ar) jų grupės, želdiniai, kiti natūralūs paviršiai, užtikrinamas ne mažesnis už nustatytas normas atskirųjų ir priklausomųjų želdynų ploto įveisimas, vykdomi vandens telkinių atkūrimo, teritorijų ir akvatorių išvalymo nuo užteršimo ir kiti darbai, skirti gamtinio kraštovaizdžio ir jo vertybių apsaugai užtikrinti.

Planuojamos teritorijos dalys, kurias kerta gamtinis karkasas yra inžinerinės infrastruktūros koridoriai, aktualesiose gamtinio karkaso vietose saugotinių želdinių nėra, gamtinio karkaso kraštovaizdžio elementai nenumatomi naikinti, perspektyviniai rengiamo detaliojo plano keitimo sprendiniai atitinka gamtinio karkaso nuostatus.

Specialieji planai

2.1.3. Ištrauka iš Vietinės reikšmės kelių Kaišiadorių rajone specialiojo plano keitimo (T00089805) (toliau – Vietinės reikšmės kelių SPkt):

- Ištrauka iš Sprendinių konkretizavimo Kaišiadorių miesto seniūnijoje brėžinio:



Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR

Lapas

11

Lapų

84

Laida

0

SUTARTINIAI ŽENKLAI

Administracinės ribos

- Kaišiadorių rajono savivaldybės administracinė riba
- Seniūnijų ribos
- Gyvenamųjų vietovių ribos
- Sklypų ribos

Susisiekimo sistema

- Valstybinės reikšmės magistralinis kelias
- Valstybinės reikšmės krašto kelias
- Valstybinės reikšmės rajoninis kelias
- Valstybinės reikšmės kelių apsaugos zonos
- Esamas geležinkelis
- Geležinkelio apsaugos zona
- Viešojo transporto (autobusų) maršrutai
- Viešojo transporto stotelės
- Geležinkelio stotis
- Autobusų stotis

- Esamas skirtingo lygio transporto mazgas
- Esama geležinkelio pervaža
- Ankščiau suplanuotas skirtingo lygio transporto mazgas / tiltas
- Ankščiau suplanuotas aplinkkelis
- Ankščiau suplanuota gatvė/kelias
- Esamas pėsčiųjų/dviračių takas/trasa
- Ankščiau suplanuotas pėsčiųjų/dviračių takas/trasa

Vietinės reikšmės viešieji keliai ir gatvės jų numeris, danga bei būklė

- Esamas 1V kategorijos
- Esamas 2V kategorijos
- Esamas 3V kategorijos
- Esamas 4V kategorijos
- Esama C kategorijos gatvė
- Esama D kategorijos gatvė
- Esama Ds kategorijos gatvė
- Planuojamas viešas kelias/gatvė ar jojos atkarpa

Kaišiadorių r. sav. administracijai priklausančios susisiekimo komunikacijų atkarpos, kurioms atlikti kadastriniai matavimai (suformuoti statiniai ir/ar sklypai)

Vietinės reikšmės vidaus keliai ir jo numeris

- Pagrindinis vietinės reikšmės vidaus kelias
- Kitas vietinės reikšmės vidaus kelias

Inžinerinė infrastruktūra

- Esama vandenvietė
- Vandenvietės apsaugos zonos

Vietinės reikšmės
viešasis kelias/gatvė

r17
Ž P

Kelio/gatvės numeris

Danga: Būklė:
A-asfaltas; G-gera;
Ž-žvyras; P-patenkinama;
G-gruntas; B-bloga.

Viešųjų kelių apsaugos zonos, gatvių raudonosios linijos atvaizduojamos atskirame brėžinyje.

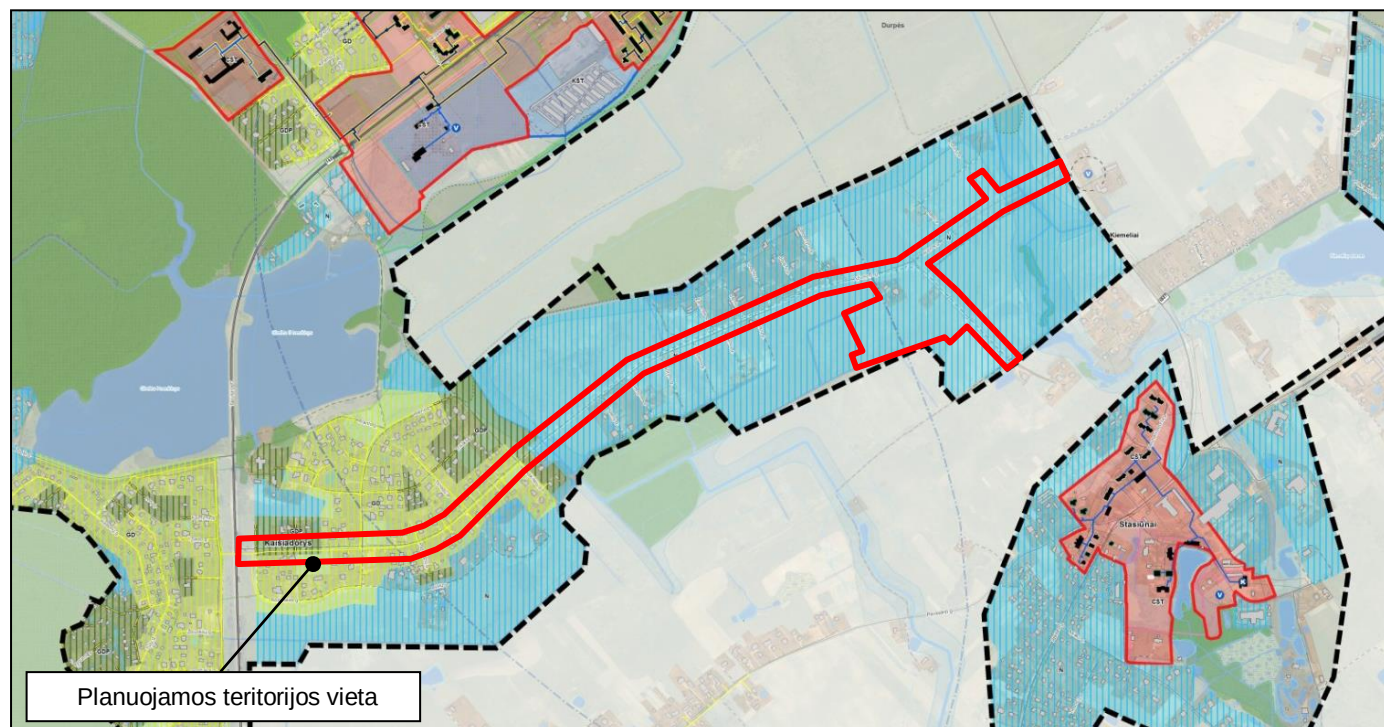
Įvertinus *Vietinės reikšmės kelių SPkt* sprendinius, pagrindinei Ažuolyno gatvės atkarpai tarp krašto kelio Nr. 142 ir ankščiau suplanuotos Aušros gatvės, nustatyta C gatvės kategorija, Ažuolyno gatvės atkarpai tarp Aušros ir Serbentų gatvių – D gatvės kategorija; Aušros ir Lubinų gatvės patenkančios į planuojamą teritoriją yra identifikuotos kaip ankščiau suplanuotos įrengti perspektyvoje. Naujos – Aušros – gatvės įrengimas nuo Ažuolyno gatvės iki rajoninio kelio Nr. 1808 yra įtrauktas į prioritetinę savivaldybės infrastruktūrą.

Ažuolyno gatvės atkarpoje tarp Vladikiškių ir Serbentų gatvių yra esama pėsčiųjų/ dviračių trasa, Aušros gatvėje yra ankščiau suplanuotas pėsčiųjų/ dviračių takas įrengti perspektyvoje.

Pagal *Vietinės reikšmės kelių SPkt* sprendinius, Ažuolyno gatvė identifikuota Nr. **kmg3**; šios gatvės C kategorijos atkarpai nustatytas minimalus 20 m atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų (toliau – RL), o D kategorijos atkarpai – 12 m atstumas tarp gatvės RL; šiai gatvei taikomas žemiausias tvarkymo prioritetas – 6 (prioritetai yra nuo 1 iki 6, kur 1 reiškia didesnę prioritetą, t. y. tokią atkarpą rekomenduojama tvarkyti ankščiau).

PASTABA: Patvirtinus *Vietinės reikšmės kelių Kaišiadorių rajone specialiojo plano keitimą* (T00089805) *Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemas* (T00014675 (000492000443)) sprendinių įtaka planuojamai teritorijai tapo neaktuali, todėl nėra vertinama.

2.1.4. Ištrauka iš *Kaišiadorių miesto ir Stasiūnų gyvenvietės šilumos ūkio specialiojo plano keitimo* (T00087584) (toliau – *Šilumos ūkio SPkt*):



Dokumento žymuo:

ŽUDC-2025-26-DPKt-SK-AR

Lapas

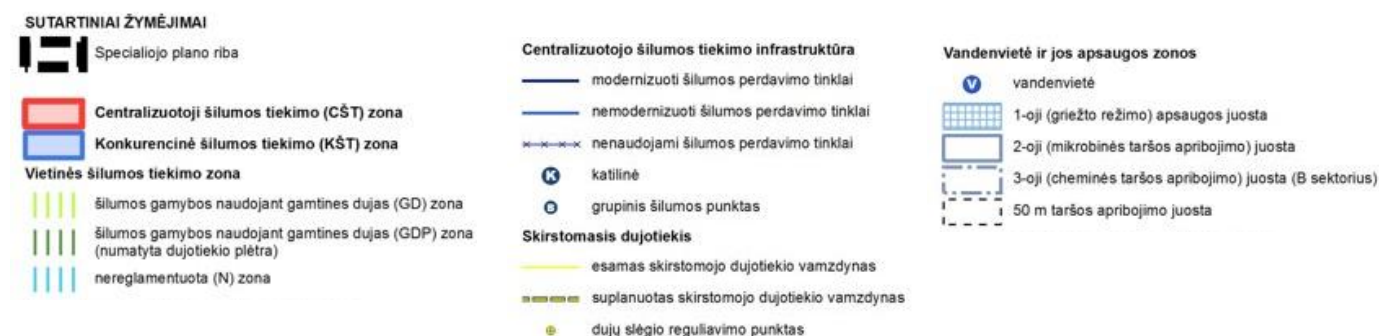
12

Lapų

84

Laida

0

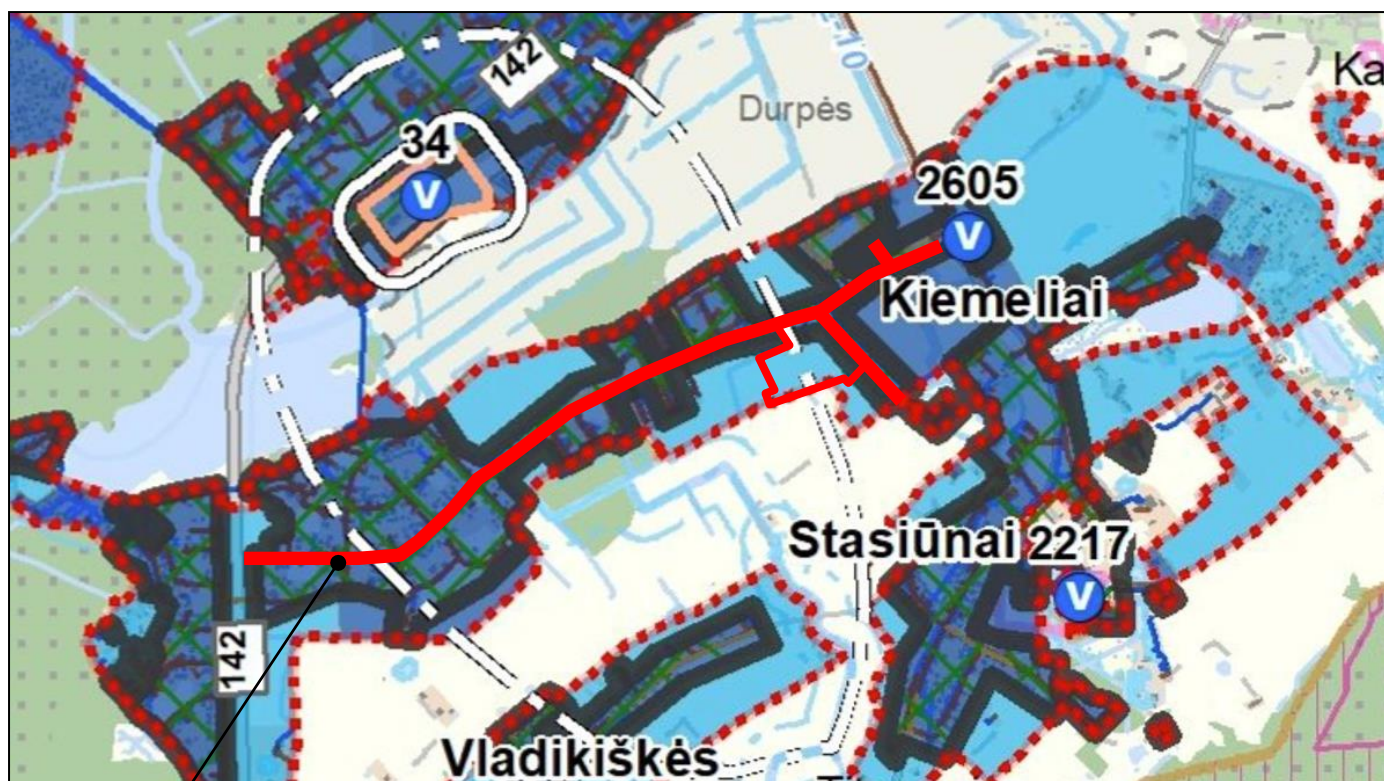


Ivertinus *Šilumos ūkio SPkt* sprendinius, planuojamos teritorijos dalis tarp krašto kelio Nr. 142 ir Vladikiškių gatvės patenka į šilumos gamybos naudojant gamtines dujas (GD) zoną, kuriai taip pat numatyta ir nedidelė perspektyvinė plėtra. Visa likusi planuojama teritorija patenka į šilumos tiekimo atžvilgiu nereglamentuotą (N) zoną.

Aprūpinimo šiluma būdo ir kuro rūšių šilumos gamybai pasirinkimas nereglamentuotoje (N) šilumos tiekimo zonoje reglamentuojamas Lietuvos Respublikos teisės aktais, papildomi reikalavimai šioje zonoje nėra nustatomi, tačiau rekomenduojami ekologiški šildymo būdai (elektra, geoterminė energija, saulės energija ir kiti ekologiškai švarūs šilumos šaltiniai).

Elektros, geoterminės energijos ir kiti ekologiškai švarūs šilumos šaltiniai galimi visose Kaišiadorių miesto ir Stasiūnų k. teritorijose, nepriklausomai nuo nustatyto reglamento.

2.1.5. Ištrauka iš *Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialiojo plano keitimo* (T000492000539) (toliau – *Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo SPkt*):



Planuojamos teritorijos vieta

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

Viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorija

Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo būdas

- centralizuotasis geriamojo vandens tiekimas ir centralizuotasis arba individualusis nuotekų tvarkymas
- centralizuotasis geriamojo vandens tiekimas ir centralizuotasis arba individualusis nuotekų tvarkymas urbanizuojamose teritorijose
- individualusis geriamojo vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas

Aglomeracijos

- Kaišiadorių aglomeracija
- Pravieniškų aglomeracija
- Žiezarių aglomeracija

Vandenvietė

- esama
- planuojama

Nuotekų valymo įrenginiai

- esami
- esami, planuojami panaikinti
- esami, privatūs

planuojami

- perteklinio dumblo sausavimo ir kaupimo aikštelė

Apsaugos zonos

Vandenvietės

- 1-oji (griežto režimo) apsaugos juosta
- 2-oji (mikrobinės taršos apribojimo) juosta
- 3-oji (cheminės taršos apribojimo) juosta
- 3-oji (cheminės taršos apribojimo) juosta (A sektorius)
- 3-oji (cheminės taršos apribojimo) juosta (B sektorius)

Komunalinio objekto

- sanitarinė apsaugos zona

Dokumento žymuo:

ŽUDC-2025-26-DPkt-SK-AR

Lapas

13

Lapų

84

Laida

0

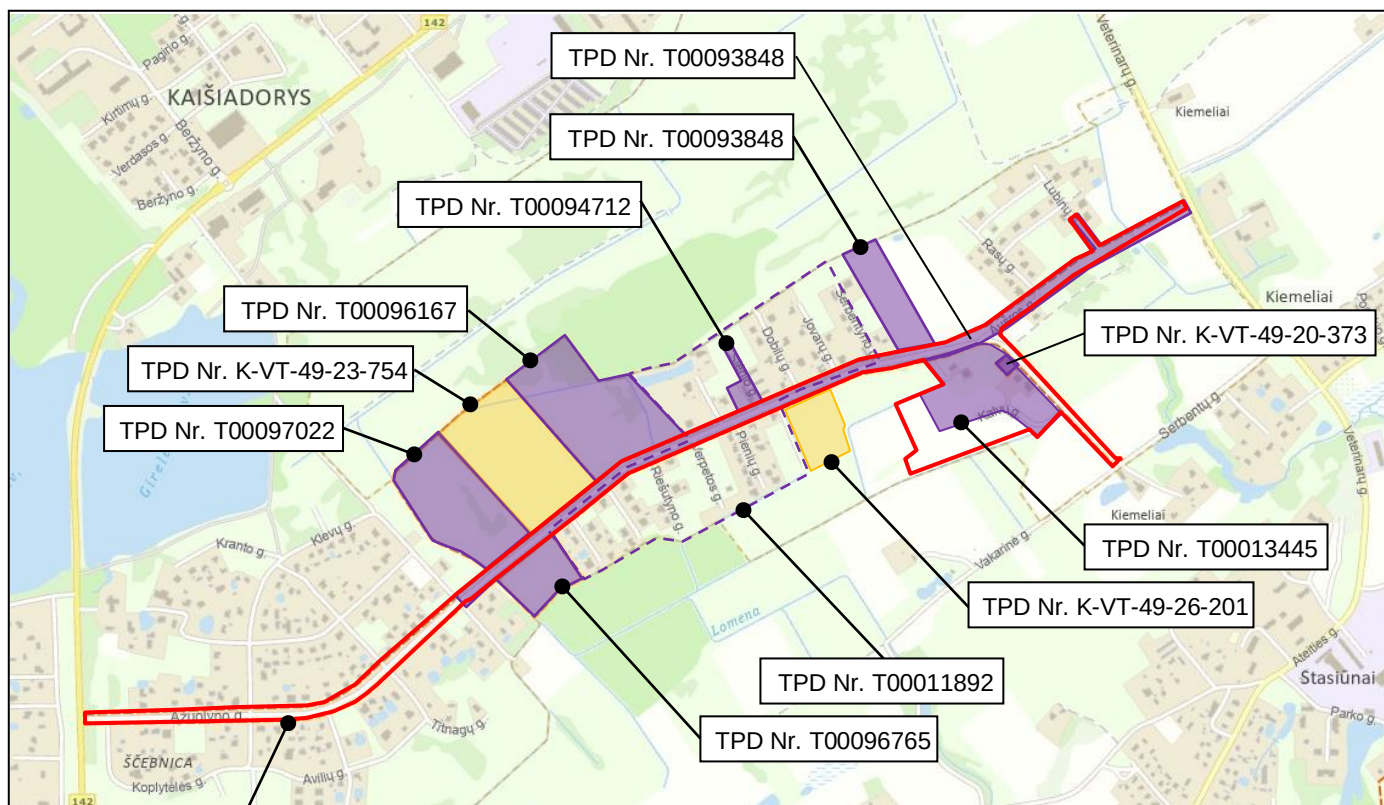
Įvertinus Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo SPkt sprendinius, planuojama teritorija patenka į viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorijos Kaišiadorių aglomeracijos ribas, kur geriamojo vandens tiekimas yra centralizuotasis, o nuotekų tvarkymas yra centralizuotasis arba individualusis.

Nemaža planuojamos teritorijos dalis patenka į esamos II grupės Kaišiadorių vandenvietės (kodas Žemės gelmių registre (toliau – ŽGR): 34) apsaugos zonos 3-iosios cheminės taršos apribojimo juostą (B sektorių).

Detalieji planai

2.1.6. Rengiamo detaliojo plano ryšys su aktualiais pradėtais rengti ir (ar) jau įregistruotais detaliesiais planais:

- *Situacijos schema* (tik aktuali www.planuojustatau.lt teritorijų planavimo dokumentų registro (toliau – TPDR) informacija):



Planuojamos teritorijos ribos
(rengiamas TPD Nr. K-VT-49-25-49)

- Pirminio analizuojamos teritorijos 2006-05-26 patv. TPD Nr. T00011892 (000492000273), kurio sprendiniai šiai dienai jau yra įgyvendinti, ribos
- Galiojančių registruotų TPD ribos
- Rengiamų gretimų TPD ribos
- Rengiamo TPD ribos

Įvertinus gretimose teritorijose galiojančius registruotus teritorijų planavimo dokumentus, nustatyta, kad aktualūs aukščiau schemoje identifikuotų detaliųjų planų sprendiniai yra įgyvendinti taip, kad sudarytų palankias sąlygas tolesniam planuojamos teritorijos planavimui bei vystymui perspektyvoje.

Rengiamu detaliojo planu keičiami galiojantys 2011 m. gruodžio 22 d. patvirtintas Žemės sklypo Kelmelių k., Žiežmarių apyl. sen., suformavimo gatvei įrengti (Ažuolyno gatvės tęsia) detalusis planas, reg. Nr. T00012922, ir 2012 m. spalio 18 d. patvirtintas R. G. ir A. G. žemės skl. kad. Nr. 4955/0001:760, 4955/0001:464, 4955/0001:448, Kiemelių k., Žiežmarių apyl., pertvarkymas, sujungiant ir padalinant į atskirus sklypus, žemės naudojimo paskirties keitimas į gyvenamąsias teritorijas detalusis planas, reg. Nr. T00013445.

PASTABA: Planuojamoje teritorijoje taip pat galioja teritorijų planavimo dokumentas – 2020 m. liepos 27 d. patvirtinta detaliojo plano (reg. Nr. T00013445) korektūra, atlikta statinio projekto rengimo metu, koreguojant statinių statybos zonos sprendinius planuojamos teritorijos žemės sklype kadastro Nr. 4955/0001:760 (atitinkamai detaliojo plano brėžiniuose identifikuotam Nr. 13 ir įtrauktam į šio aiškinamojo rašto 2.2. dalies lentelę, Eil. Nr. 13). Minėto dokumento sprendiniai yra įgyvendinti.

Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR

Lapas

14

Lapų

84

Laida

0

Bendrai įvertinus planuojamoje teritorijoje galiojančių TPD sprendinius, dabartinis planuojamos teritorijos išplanavimas neįgalina tolimesnio vientiso aktualių gatvių komunikacinių koridorių tinklo suformavimo, o taip pat ir susisiekimo infrastruktūros plėtros potencialo vykdyti atitinkamus teritorijos tvarkymo bei statybos darbus, reikalingus eksploatuoti tiek esamus inžinerinius ir susisiekimo komunikacijų statinius, tiek ir įrengti naujus perspektyvoje.

Rengiamu teritorijų planavimo dokumentu keičiami galiojantys detaliųjų planų sprendiniai, siekiant suformuoti žemės sklypus Ažuolyno, Aušros bei Lubinų gatvėms eksploatuoti ir nustatyti teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, naudojimo reglamentus bei papildomus sprendinius pagal šiuo metu galiojančius aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus, vadovaujantis išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis, neprieštaraujant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.

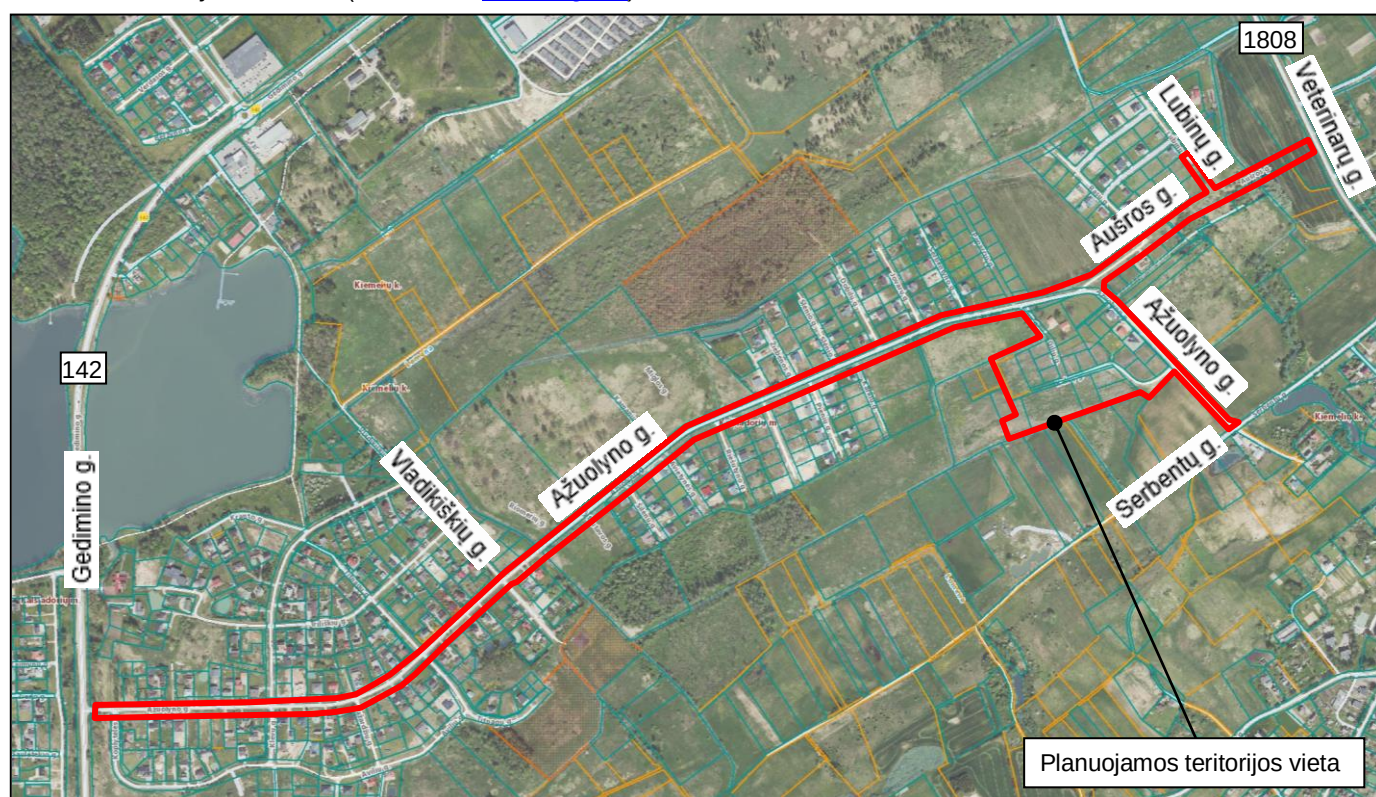
2.2. Planuojamos teritorijos vieta

Planuojama teritorija išsidėsčiusi Ažuolyno, Aušros ir Lubinų gatvių ribose ir apima kvartalą ribojamą Ažuolyno, Gilių ir Kalvų gatvėmis, Kaišiadorių m., Kaišiadorių m. sen., Kaišiadorių r. sav.

Planuojamai teritorijai šiuo metu galioja du detalieji planai (reg. Nr. T00012922 ir reg. Nr. T00013445), kurie yra keičiami rengiamu teritorijų planavimo dokumentu Nr. K-VT-49-25-49.

Planuojama rengiamo detaliojo plano keitimo teritorija apima ne mažesnę nei galiojančių TPD teritorija plotą ir atitinka kvartalo apibrėžtį. Planuojamos teritorijos plotas yra apie 15,2 ha.

- *Situacijos schema* (ištrauka iš www.regia.lt):



Pagal parengtą planuojamos teritorijos topografinę medžiagą, žemės paviršiaus altitudės kinta nuo 78,60 m iki 93,22 m (Baltijos aukščių sistema). Priimama vidutinė planuojamos teritorijos paviršiaus altitudė – 85,91 m.

2.3. Pagrindiniai planuojamos teritorijos žemės sklypų duomenys

(VĮ Registrų centro informacija)

Eil. Nr. ¹	Sklypo kadastro Nr.	Adresas	Sklypo plotas, ha	Pagr. naudojimo paskirtis; Naudojimo būdas (-ai)	Sklypo nuosavybė	Pastabos		
1.	4918/0065:551	Kaišiadorys	0,0022	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Lietuvos Respublika; patikėjimo teisė – Kaišiadorių rajono savivaldybė			
2.	4918/0065:571	Kaišiadorys	0,9306	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Lietuvos Respublika; patikėjimo teisė – Kaišiadorių rajono savivaldybė	yra servitutų		
3.	4918/0065:544	Kaišiadorys	0,1598	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Lietuvos Respublika; patikėjimo teisė – Kaišiadorių rajono savivaldybė			
4.	4918/0065:573	Kaišiadorys	0,7030	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Lietuvos Respublika; patikėjimo teisė – Kaišiadorių rajono savivaldybė			
5.	4918/0065:559	Kaišiadorys	0,1914	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Lietuvos Respublika; patikėjimo teisė – Kaišiadorių rajono savivaldybė			
6.	4918/0065:221	Kaišiadorys	0,0672	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Lietuvos Respublika; patikėjimo teisė – Kaišiadorių rajono savivaldybė			
7.	4918/0065:572	Kaišiadorys	1,9407	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Lietuvos Respublika; patikėjimo teisė – Kaišiadorių rajono savivaldybė; servitutai – AB LESTO	yra servitutų		
8.	4918/0065:519	Kaišiadorys	0,0162	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Lietuvos Respublika; patikėjimo teisė – Kaišiadorių rajono savivaldybė			
9.	4918/0065:214	Kaišiadorys	0,5984	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Fiziniai asmenys; servitutas – AB LESTO	yra servitutas		
10.	4918/0065:643	Ažuolyno g. 80, Kaišiadorys	0,3231	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, Komercinės paskirties objektų teritorijos	Fiziniai asmenys			
11.	4918/0065:396	Ažuolyno g. 82, Kaišiadorys	0,1221	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys			
12.	4918/0065:644	Ažuolyno g. 84, Kaišiadorys	0,0987	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys			
13.	4918/0065:468	Ažuolyno g. 86, Kaišiadorys	0,1072	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo	statinių informacija pateikta 2.5. dalies lentelėje, Eil. Nr. 2		
14.	4918/0065:345	Ažuolyno g. 88, Kaišiadorys	0,1036	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys	statinių informacija pateikta 2.5. dalies lentelėje, Eil. Nr. 3-4		
15.	4918/0065:470	Ažuolyno g. 90, Kaišiadorys	0,1040	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys	statinių informacija pateikta 2.5. dalies lentelėje, Eil. Nr. 5		
16.	4918/0065:471	Ažuolyno g. 92, Kaišiadorys	0,1043	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo			
					Dokumento žymuo: ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
						16	84	0

17.	4918/0065:472	Ažuolyno g. 94, Kaišiadorys	0,1121	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys	
18.	4918/0065:395	Kalvų g. 1, Kaišiadorys	0,1516	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys	
19.	4918/0065:645	Kalvų g. 3, Kaišiadorys	0,1276	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys	
20.	4918/0065:344	Kalvų g. 5, Kaišiadorys	0,1472	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys	
21.	4918/0065:647	Kalvų g. 7, Kaišiadorys	0,1165	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys	
22.	4918/0065:646	Kalvų g. 9, Kaišiadorys	0,1150	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys	
23.	4918/0065:518	Gilių g. 6, Kaišiadorys	0,1065	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys	
24.	4918/0065:639	Gilių g. 4, Kaišiadorys	0,1503	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys	
25.	4918/0065:220	Gilių g. 2, Kaišiadorys	0,4131	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys	statinių informacija pateikta 2.5. dalies lentelėje, Eil. Nr. 6-7
26.	4918/0065:640	Gilių g. 5, Kaišiadorys	0,0904	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys	
27.	4918/0065:641	Gilių g. 7, Kaišiadorys	0,0922	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys	
28.	4918/0065:642	Gilių g. 9, Kaišiadorys	0,0919	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys	
29.	4918/0065:397	Kaišiadorys	0,2206	Kita; Atskirųjų želdynų teritorijos	Fiziniai asmenys	
30.	4918/0065:222	Kaišiadorys	0,2800 ²	Žemės ūkio; Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Fiziniai asmenys	
31.	4918/0065:539	Kalvų g. 8, Kaišiadorys	0,2647	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys	
32.	4918/0065:538	Kaišiadorys	0,7428	Žemės ūkio; Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Fiziniai asmenys	
33.	4918/0065:586	Kalvų g. 4, Kaišiadorys	0,2721	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo	statinių informacija pateikta 2.5. dalies lentelėje, Eil. Nr. 8-9
34.	4918/0065:587	Kalvų g. 2A, Kaišiadorys	0,1748	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo	
35.	4918/0065:584	Kalvų g. 2, Kaišiadorys	0,2552	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys	

¹ Sutampa su planuojamos teritorijos žemės sklypų identifikavimo eilės numeriais detaliojo plano brėžiniuose;² Skaitmeninės sklypo ribos riboja didesnę plotą už nurodytą VĮ Registrų centro duomenų bazėje.

Iš viso į planuojamą teritoriją patenka 35 registruoti žemės sklypai. Planuojamoje teritorijoje išsidėstę žemės sklypai užima apie 62 % planuojamos teritorijos ploto, likusi planuojamos teritorijos dalis, t. y. apie 5,7 ha, yra laisva žemės sklypais nesuformuota valstybinė žemė.

Įvertinus esamą situaciją, topografinės nuotraukos duomenis, aktualius žemės sklypų bei statinių išdėstymo planus, planuojamos teritorijos žemės sklypuose yra išsidėstę *Kitų inžinerinių statinių – Kiemo statinių (tvorų)*, kurie riboja didesnę registruotų kaimyninių žemės sklypų (eil. Nr. 30-33, Nr. 40, Nr. 43-44 ir Nr. 46 šio aiškinamojo rašto 2.3 dalies lentelėje) plotą nei nurodyta šių žemės sklypų planuose bei pateikta VĮ Registrų centro informacijoje. Neregistruotų *Kitų inžinerinių statinių – Kiemo statinių (tvorų)* taip pat yra išsidėstę ir laisvoje valstybinėje žemėje planuojamoje teritorijoje ties kaimyniniais žemės sklypais (eil. Nr. 4-8, Nr. 14-15, Nr. 17, Nr. 22-23 ir Nr. 123 šio aiškinamojo rašto 2.3 dalies lentelėje).

Į planuojamą teritoriją patenkančių žemės sklypų ribos ir juose nustatytų servitutų ribos, įregistruotos VĮ Registrų centre, bei kita aktuali informacija pateikta detaliojo plano Esamos būklės brėžinyje, dok. Nr. ŽŪDC-2025-26-DPkt-EB-BR.

2.4. Planuojamos teritorijos užstatymas
(VĮ Registrų centro informacija)

Eil. Nr.	Adresas	Statinio pavadinimas (daikto pagr. naudojimo paskirtis/ inžinerinio statinio pogrupis (paskirtis))	Unik. daikto Nr.	Žym. plane	Aukštų sk.	Užstat. plotas, m ²	Statinio nuosavybė	Pastabos
1.	Ažuolyno g., Kaišiadorys	Kelias (gatvė) – Ažuolyno gatvė (Gatvių)	4400-2518-8380	1-60	–	1104,13	Kaišiadorių rajono savivaldybė	D2 ¹ kategorija; dvi eismo juostos; sklypas nesuformuotas
2.	Ažuolyno g. 86, Kaišiadorys	Pastatas – Gyvenamasis namas (Vienbučių)	4400-5386-3650	1A1/b	1	177,00	Fizinis asmuo	su 37,49 m ² terasa Tr
3.	Ažuolyno g. 88, Kaišiadorys	Pastatas – Gyvenamasis namas (Vienbučių)	4400-6073-6956	1A1/b	1	198,00	Fiziniai asmenys	nebaigtas statyti
4.		Pastatas – Ūkinis pastatas (Pagalbinio ūkio)	4400-6222-0022	2I1/b	1	52,00		
5.	Ažuolyno g. 90, Kaišiadorys	Pastatas – Gyvenamasis namas (Vienbučių)	4400-5810-3387	1A1/b	1	266,00	Fiziniai asmenys	su terasa Tr
6.	Gilių g. 2, Kaišiadorys	Pastatas – Gyvenamasis namas (Vienbučių)	4400-2873-1732	1A1m	1	215,00	Fizinis asmuo	
7.		Pastatas – Garažas (Pagalbinio ūkio)	4400-2873-1773	2I1b	1	95,00		
8.	Kalvų g. 4, Kaišiadorys	Pastatas (Vienbučių)	4400-6535-0767	–	–	–	–	formuojamas
9.		Pastatas (Pagalbinio ūkio)	4400-6535-0778	–	–	–	–	formuojamas

¹ Pagal 2024-11-01 įsigaliojusią statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ redakciją, D2 gatvės kategorija atitinka D gatvės kategoriją.

Planuojamos teritorijos esamo užstatymo informacija pateikta detaliojo plano Esamos būklės brėžinyje, dok. Nr. ŽŪDC-2025-26-DPkt-EB-BR.

2.5. Gretimybės

Vadovaujantis Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996-09-18 nutarimu Nr. 1079, I skyriaus 6 punktu, kaimyninis žemės sklypas – sklypas, kuris turi bendrą ribą su planuojama teritorija arba yra nuo jos atskirtas ne aukštesnės kaip D kategorijos gatve, vietinės reikšmės keliu ar siauresniu kaip 10 metrų žemės plotu, nesuformuotu sklypais.

[vertinus esamą situaciją kartu su vietomis įsiterpusiomis laisvos valstybinės žemės atkarpomis (plotais) planuojamą teritoriją iš visų pusių riboja įregistruoti žemės sklypai.

Lentelėje pateikta VĮ Registrų centro informacija apie planuojamos teritorijos gretimybes:

Eil. Nr. ¹	Sklypo kadastro Nr.	Adresas	Pagr. naudojimo paskirtis; Naudojimo būdas (-ai)	Sklypo nuosavybė	Pastatai ir statiniai (unik. daikto Nr.)	Pastatų ir statinių nuosavybė	Pastabos
1.	4955/7001:7	Kaišiadorių r. sav. teritorija, Kaišiadorių r. sav.	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Lietuvos Respublika; patikėjimo teisė – AB „Via Lietuva“	Kelias – Krašto kelias Nr. 142 Kaišiadorys – Žiežmariai (4400-2175-9071)	Lietuvos Respublika; turto patikėjimo teisė – AB „Via Lietuva“	
2.	4918/0065:131	Ažuolyno g. 1, Kaišiadorys	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) ²	Fizinis asmuo	–	–	
3.	4918/0065:132	Ažuolyno g. 3, Kaišiadorys	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) ²	Fizinis asmuo	–	–	
4.	4918/0065:135	Ažuolyno g. 11, Kaišiadorys	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) ²	Fizinis asmuo	Pastatas – Gyvenamas namas (4999-6000-1015), Pastatas – Vivalinė (4999-6000-1026), Pastatas – Ūkio pastatas (4999-6000-1037), Pastatas – Garažas (4999-6000-1048), Pastatas – Šiltnamis (4999-6000-1059)	Fizinis asmuo	
5.	4918/0065:136	Ažuolyno g. 13, Kaišiadorys	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) ²	Fizinis asmuo	–	–	
6.	4918/0065:137	Ažuolyno g. 15, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo	Pastatas – Gyvenamasis namas (4400-0969-4744), Pastatas – Ūkio pastatas (4400-1479-1790), Pastatas – Garažas (4400-4260-2708), Kiti inžineriniai statiniai – Tvora (4400-4260-7738), Kiti inžineriniai statiniai – Aikštelė (4400-4260-2724)	Fizinis asmuo	
7.	4918/0065:138	Ažuolyno g. 17, Kaišiadorys	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) ²	Fizinis asmuo	Pastatas – Gyvenamasis namas (4999-3004-6017), Pastatas – Ūkinis pastatas (4999-6000-1037), Pastatas – Garažas (4999-6000-1048), Pastatas – Šiltnamis (4999-6000-1059)	Fizinis asmuo	

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR	19	84	0

8.	4918/0065:139	Ažuolyno g. 19, Kaišiadorys	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) ²	Fiziniai asmenys; hipoteka	Pastatas – Gyvenamas namas (4400-0299-7006), Pastatas – Ūkio pastatas (4400-1981-6809), Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai (valymo įrenginys k1) (4400-1790-9576)	Fiziniai asmenys; hipoteka	
9.	4918/0065:574	Ažuolyno g. 21, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo; užufruktas – fizinis asmuo	Pastatas – Gyvenamasis namas (4400-0933-6526)	Fizinis asmuo; užufruktas – fizinis asmuo	<i>yra servitutas</i>
10a.	4918/0065:91	Klevų g., Kaišiadorys	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Lietuvos Respublika; patikėjimo teisė – Kaišiadorių rajono savivaldybė	Kelias (gatvė) – Klevų gatvė (4400-2175-9071)	Kaišiadorių rajono savivaldybė	<i>yra servitutų</i>
10b.	4918/0065:61	Klevų g., Kaišiadorys	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Lietuvos Respublika; patikėjimo teisė – Kaišiadorių rajono savivaldybė	Kelias (gatvė) – Klevų gatvė (4400-6178-1335)	Kaišiadorių rajono savivaldybė	<i>yra servitutų</i>
11.	4918/0065:1	Klevų g. 4, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo	–	–	<i>yra servitutų</i>
12.	4918/0065:389	Ažuolyno g. 23, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo	Pastatas – Gyvenamasis namas (4400-6174-3799)	Fizinis asmuo	<i>yra servitutas</i>
13.	4918/0065:86	Ažuolyno g. 25, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo	Pastatas – Gyvenamasis namas (su 18,30 m² terasa T1) (4400-4927-9763)	Fizinis asmuo	
14.	4918/0065:85	Ažuolyno g. 27, Kaišiadorys	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) ²	Fizinis asmuo; hipoteka	Pastatas – Gyvenamasis namas (4900-3005-6010)	Fizinis asmuo; hipoteka	
15.	4918/0065:82	Ažuolyno g. 33, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo	Pastatas – Gyvenamasis namas (4900-0003-8010), Pastatas – Ūkinis pastatas (4900-0003-8020), Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai (šulinys) (4900-0003-8031)	Fizinis asmuo	
16.	4918/0065:81	Ažuolyno g. 35, Kaišiadorys	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) ²	Fizinis asmuo	Pastatas – Gyvenamasis namas (4999-6005-0010), Pastatas – Ūkinis pastatas (4999-6005-0021), Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai (šulinys) (4999-6005-0032)	Fizinis asmuo	
17.	4918/0065:77	Ažuolyno g. 37, Kaišiadorys	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) ²	Fizinis asmuo	Pastatas – Gyvenamas namas (4400-0728-4255), Pastatas – Ūkio pastatas (4400-0728-4288), Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai (lauko tualetas v, šulinys k, kanalizacijos rezervuaras c) (4400-0728-4300)	Fizinis asmuo	

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	20	84	0

18.	4918/0065:76	Ažuolyno g. 39, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo	Pastatas – Gyvenamasis namas (4400-0933-6841), Pastatas – Ūkio pastatas (4400-4235-0120), Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai (stoginė 311ž, šulinys k1) (4900-0003-8031)	Fizinis asmuo	
19a.	4918/7001:12	Titnagų g., Kaišiadorys	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Lietuvos Respublika; patikėjimo teisė – Kaišiadorių rajono savivaldybė	Kelias (gatvė) – Titnagų gatvė (4400-6009-6966)	Kaišiadorių rajono savivaldybė	yra servitutas
19b.	4918/7001:13	Titnagų g., Kaišiadorys	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Lietuvos Respublika; patikėjimo teisė – Kaišiadorių rajono savivaldybė	Kelias (gatvė) – Titnagų gatvė (4400-6009-6999)	Kaišiadorių rajono savivaldybė	yra servitutas
20.	4918/0065:355	Ažuolyno g. 41, Kaišiadorys	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) ²	Fizinis asmuo	Pastatas – Gyvenamas namas (4999-8003-0016), Pastatas – Ūkio pastatas (4400-2496-6250), Pastatas – Ūkio pastatas (4400-2496-6272), Pastatas – Garažas (4400-2496-6283), Pastatas – Malkinė (4400-2496-6294)	Fizinis asmuo	
21.	4918/0065:69	Ažuolyno g. 43, Kaišiadorys	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) ²	Fizinis asmuo	Pastatas – Gyvenamas namas (4400-0166-0866), Pastatas – Garažas (4400-0172-3113), Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai (šuliniai, kiemo aikštelė) (4400-0172-3146)	Fizinis asmuo	
22.	4918/0065:68	Ažuolyno g. 45, Kaišiadorys	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) ²	Fizinis asmuo	Pastatas – Gyvenamas namas (4400-1050-4437), Pastatas – Garažas (4400-1050-4476), Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai (šulinys k1, k2) (4400-1050-4480)	Fizinis asmuo	koreguotinas žemės sklypas
23.	4918/0065:67	Ažuolyno g. 47, Kaišiadorys	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) ²	Fiziniai asmenys	Pastatas – Gyvenamasis namas (4900-1007-1019)	Fiziniai asmenys	
24.	4918/0065:62	Ažuolyno g. 49, Kaišiadorys	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) ²	Fizinis asmuo	–	–	
Ivž	–	Vladikiškių g., Kaišiadorys	–	–	Kelias (gatvė) – Vladikiškių gatvė (4400-6267-7465)	Kaišiadorių rajono savivaldybė	
Ivž	–	Vladikiškių g., Kaišiadorys	–	–	Kelias (gatvė) – Vladikiškių gatvė (4400-6267-7454)	Kaišiadorių rajono savivaldybė	
25.	4918/0065:575	Vladikiškių g. 8, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	MB „B2 projektai“	Pastatas (formuojamas) (4400-6521-8631)	–	

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	21	84	0

26.	4918/0065:577	Ažuolyno g. 51, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	MB „B2 projektai“	Pastatas (formuojamas) (4400-6434-7524)	–	
27.	4918/0065:540	Kaišiadorys	Žemės ūkio; Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	UAB „STM Projektai“	–	–	
28.	4918/0065:560	Kaišiadorys	Žemės ūkio; Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Fizinis asmuo	–	–	
29.	4918/0065:564	Kaišiadorys	Žemės ūkio; –	Fiziniai asmenys	–	–	
30.	4918/0065:238	Žiebenos g. 4, Kaišiadorys	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) ²	Fizinis asmuo; hipoteka	Pastatas – Gyvenamasis namas (4400-6141-7525)	Fizinis asmuo; hipoteka	
31.	4918/0065:239	Žiebenos g. 2, Kaišiadorys	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) ²	Fizinis asmuo	–	–	
32.	4918/0065:554	Kaišiadorys	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Fizinis asmuo	–	–	
33.	4918/0065:243	Žiebenos g. 1, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys	Pastatas – Gyvenamasis namas (su terasa Tr ir stogine St) (4400-5694-8233), Pastatas (formuojamas) (4400-5952-0631), Kiti inžineriniai statiniai – Kieno statiniai (šulinys k1, k2) (4400-1050-4480)	Fiziniai asmenys	
34.	4918/0065:612	Slėnio g. 2, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo	Pastatas (formuojamas) – Vienbutis gyvenamas namas (4400-1184-4078)	–	
35.	4918/0065:613	Kaišiadorys	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Fizinis asmuo	–	–	
36.	4918/0065:254	Slėnio g. 1, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo	Pastatas – Gyvenamasis namas (su terasa Tr) (4400-1175-9301)	Fizinis asmuo	
37.	4918/0065:255	Dobilų g. 2, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo; hipoteka	Pastatas – Gyvenamas namas (4400-4044-1868)	Fizinis asmuo; hipoteka	
38.	4918/0065:552	Kaišiadorys	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Fizinis asmuo	–	–	yra servitutas
39.	4918/0065:266	Dobilų g. 1, Kaišiadorys	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) ²	Fiziniai asmenys	–	–	

40.	4918/0065:228	Jovarų g. 2, Kaišiadorys	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) ²	Fiziniai asmenys; hipoteka	Pastatas – Gyvenamasis namas (4400-1503-5684)	Fiziniai asmenys; hipoteka	
41.	4918/0065:545	Kaišiadorys	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Fizinis asmuo	–	–	
42.	4918/0065:177	Jovarų g. 1, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys; hipoteka	Pastatas – Gyvenamasis namas (su 22,27 m² terasa Tr) (4400-5743-4665)	Fiziniai asmenys; hipoteka	
43.	4918/0065:178	Serbentyno g. 2, Kaišiadorys	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) ²	Fizinis asmuo	Pastatas – Vienbutis gyvenamas namas (4400-1209-4905)	Fizinis asmuo	
44.	4918/0065:229	Kaišiadorys	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	Fizinis asmuo	–	–	
45.	4918/0065:536	Kaišiadorys	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Fizinis asmuo	–	–	yra servitutas
46.	4918/0065:192	Serbentyno g. 1, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo	(yra neregistruotas statinys, žym. plane 111/ž)	–	yra servitutas
47.	4918/0065:632	Kaišiadorys	Kita; Atskirųjų želdynų teritorijos	MB „Rinkis namą“	–	–	yra servitutų
48.	4918/0065:631	Kaišiadorys	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Fiziniai asmenys	–	–	yra servitutų
49.	4918/0065:633	Kaišiadorys	Kita; Atskirųjų želdynų teritorijos	Fiziniai asmenys	–	–	
50.	4918/0065:424	Kaišiadorys	Žemės ūkio; Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Fizinis asmuo	–	–	
51.	4918/0065:377	Rasų g. 2, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys	Pastatas (formuojamas) (4400-5641-5642)	–	
52.	4918/0065:366	Kaišiadorys	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Kaišiadorių rajono savivaldybė	Kelias (gatvė) – Rasų gatvė (4400-5597-9725), Kelias (gatvė) – Lubinų gatvė (4400-5597-9714)	Kaišiadorių rajono savivaldybė	yra servitutų
53.	4918/0065:379	Rasų g. 1, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys	–	–	
54.	4918/0065:465	Aušros g. 6, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys	–	–	yra servitutų

55.	4918/0065:446	Kaišiadorys	Žemės ūkio; Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Fizinis asmuo	–	–	yra servitutų
56.	4918/0065:447	Lubinų g. 2, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys	–	–	yra servitutas
57.	4918/0065:448	Lubinų g. 4, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys	–	–	yra servitutas
58.	4918/0065:367	Lubinų g. 6, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys; hipoteka	Pastatas – Gyvenamasis namas (4400-6584-5389)	Fiziniai asmenys; hipoteka	
59.	4918/0065:405	Lubinų g. 7, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys; hipoteka	Pastatas – Gyvenamasis namas (4400-5633-0442), Kiti inžineriniai statiniai – Stoginės (4400-6599-3260)	Fiziniai asmenys; hipoteka	
60.	4918/0065:450	Lubinų g. 5, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo; hipoteka	Pastatas – Gyvenamasis namas (4400-5088-5042)	Fiziniai asmenys; hipoteka	yra servitutų
61.	4918/0065:451	Kaišiadorys	Žemės ūkio; Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Fizinis asmuo	–	–	yra servitutas
62.	4918/0065:563	Kaišiadorys	Žemės ūkio; Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Fiziniai asmenys	–	–	
63.	4918/0065:562	Kaišiadorys	Žemės ūkio; Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Fizinis asmuo	–	–	
64.	4918/7001:5	Kaišiadorys	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Lietuvos Respublika; patikėjimo teisė – AB „Via Lietuva“	Kelias – Rajoninis kelias Nr. 1808 Kaišiadorys-Stasiūnai-Triliškės (4400-2023-1341)	Lietuvos Respublika; turto patikėjimo teisė – AB „Via Lietuva“	
65.	4918/0065:566	Kaišiadorys	Žemės ūkio; Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Fizinis asmuo	–	–	
66.	4918/0065:203	Kaišiadorys	Žemės ūkio; –	Fiziniai asmenys	–	–	
67.	4918/0065:200	Aušros g. 15, Kaišiadorys	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) ²	Fiziniai asmenys; hipoteka	–	–	yra servitutas
68.	4918/0065:199	Aušros g. 13, Kaišiadorys	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) ²	Fiziniai asmenys; hipoteka	–	–	yra servitutų
69.	4918/0065:538	Kaišiadorys	Žemės ūkio; Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Fizinis asmuo	–	–	

70.	4918/0065:363	Aušros g. 9, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys	–	–	
71.	4918/0065:362	Aušros g. 7, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo	Pastatas (formuojamas) (4400-5510-2384)	–	
72.	4918/0065:361	Aušros g. 5, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo	Pastatas (formuojamas) (4400-5651-9470)	–	
73.	4918/0065:521	Aušros g. 3, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys	–	–	
74.	4918/0065:520	Aušros g. 1, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys	–	–	
75.	4918/0065:207	Ažuolyno g. 75, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys	–	–	
76.	4918/0065:208	Ažuolyno g. 77, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo	–	–	
77.	4918/0065:209	Kaišiadorys	Žemės ūkio; –	Fiziniai asmenys	–	–	
78.	4918/0065:210	Kaišiadorys	Žemės ūkio; Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Fiziniai asmenys; panaudos sutartis – fizinis asmuo	–	–	
79.	4918/0065:211	Serbentų g., Kiemelių k., Žiežmarių apylinkės sen., Kaišiadorių r. sav.	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Lietuvos Respublika; patikėjimo teisė – Kaišiadorių rajono Savivaldybė; servitutai – AB LESTO	Kelias – Kelias Nr. 29 (4400-0994-1057)	Kaišiadorių rajono savivaldybė	yra servitutų
80.	4918/0065:212	Kaišiadorys	Žemės ūkio; –	Fizinis asmuo	–	–	
81.	4918/0065:213	Kaišiadorys	Žemės ūkio; Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Fiziniai asmenys	–	–	
82.	4955/0001:562	Stasiūnų k., Žiežmarių apylinkės sen., Kaišiadorių r. sav.	Žemės ūkio; Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Fizinis asmuo	–	–	
83.	4955/0001:789	Stasiūnų k., Žiežmarių apylinkės sen., Kaišiadorių r. sav.	Žemės ūkio; Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Lietuvos Respublika; patikėjimo teisė – Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos; nuomos sutartis – fizinis asmuo	–	–	

84.	4955/0001:173	Stasiūnų k., Žiežmarių apylinkės sen., Kaišiadorių r. sav.	Žemės ūkio; –	Fizinis asmuo	–	–	
85.	4955/0001:195	Vakarinė g. 5, Stasiūnų k., Žiežmarių apylinkės sen., Kaišiadorių r. sav.	Žemės ūkio; –	Fiziniai asmenys	–	–	
86.	4918/0065:226	Kaišiadorys	Žemės ūkio; Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Fiziniai asmenys	–	–	
87.	4918/0065:360	Kalvų g. 10, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys	–	–	
88.	4918/0065:224	Kaišiadorys	Žemės ūkio; Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Fizinis asmuo	–	–	
89.	4918/0065:550	Kaišiadorys	Žemės ūkio; Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Fizinis asmuo	–	–	
90.	4918/0065:556	Kaišiadorys	Žemės ūkio; Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Fizinis asmuo	–	–	
91.	4918/0065:557	Kaišiadorys	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Fizinis asmuo	–	–	
92.	4918/0065:272	Karklų g. 1, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys; hipoteka	Pastatas – Dvibutis gyvenamasis namas (4400-1478-9634)	–	
93.	4918/0065:283	Pienių g. 2, Kaišiadorys	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) ²	Fizinis asmuo; hipoteka	Pastatas – Gyvenamasis namas (4400-6134-6732)	Fiziniai asmenys; hipoteka	
94.	4918/0065:555	Kaišiadorys	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Fizinis asmuo	–	–	
95.	4918/0065:284	Pienių g. 1, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys; hipoteka	Pastatas – Gyvenamasis namas (4400-5831-8539), Pastatas – Garažas (4400-6071-9711)	Fiziniai asmenys; hipoteka	
96.	4918/0065:295	Verpetos g. 2, Kaišiadorys	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) ²	Fiziniai asmenys; hipoteka	Pastatas – Gyvenamasis namas (4400-6303-1909)	Fiziniai asmenys; hipoteka	
97.	4918/0065:553	Kaišiadorys	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Fizinis asmuo	–	–	

98.	4918/0065:341	Verpetos g. 1, Kaišiadorys	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) ²	UAB „Modverus“	Pastatas (formuojamas) (4400-6871-9233)	–	
99.	4918/0065:330	Riešutyno g. 2, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo; hipoteka	Pastatas – Gyvenamas namas (su terasa Tr) (4400-5023-9788), Pastatas – Garažas (4400-5756-4844), Kiti inžineriniai statiniai – Aikštelė (4400-5757-4957)	Fizinis asmuo; hipoteka	
100.	4918/0065:547	Kaišiadorys	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Fizinis asmuo	–	–	
101.	4918/0065:329	Riešutyno g. 1, Kaišiadorys	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) ²	Fiziniai asmenys	Pastatas (formuojamas) (4400-5218-1810)	–	
102.	4918/0065:319	Avietynės g. 2, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo; hipoteka	Pastatas – Gyvenamasis namas (su 61,64 m² terasa Tr) (4400-5549-0376)	Fizinis asmuo; hipoteka	
103.	4918/0065:534	Kaišiadorys	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Fizinis asmuo	–	–	
104.	4918/0065:318	Avietynės g. 1, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo; hipoteka	Pastatas – Gyvenamas namas (su terasa Tr1 ir Tr2) (4400-5836-5183)	Fizinis asmuo; hipoteka	
105.	4918/0065:309	Šilėnų g. 2, Kaišiadorys	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) ²	Fizinis asmuo	–	–	
106.	4918/0065:537	Kaišiadorys	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Fizinis asmuo	–	–	
107.	4918/0065:305	Šilėnų g. 1, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo	Pastatas – Gyvenamas namas (su terasa Tr) (4400-4359-9631)	Fizinis asmuo	
108.	4918/0065:342	Kaišiadorys	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Fizinis asmuo	–	–	
109.	4918/0065:543	Kaišiadorys	Žemės ūkio; Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Fizinis asmuo	–	–	
110.	4918/0065:301	Ažuolyno g. 48, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo	Pastatas – Gyvenamasis namas (4400-2032-8654)	Fizinis asmuo	

111.	4918/0065:300	Vladikiškių g. 6, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo	Pastatas – Gyvenamas namas (4400-0440-5189), Pastatas – Pirtis (4400-6110-8018), Pastatas – Garažas (4400-6111-5488), Kiti inžineriniai statiniai – Stoginė (4400-6110-8229), Kiti inžineriniai statiniai – Kanalizacijos rezervuaras (4400-6111-5577), Kiti inžineriniai statiniai – Drenažo šulinys (4400-6112-4587), Kiti inžineriniai statiniai – Šulinys (4400-6111-4470)	Fizinis asmuo	
112.	4918/0065:42	Ažuolyno g. 46, Kaišiadorys	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) ²	Fizinis asmuo	Pastatas (formuojamas) (4400-5246-6354)	–	
113.	4918/0065:443	Ažuolyno g. 44, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo	Pastatas – Gyvenamasis namas (4999-5000-1010), Pastatas – Garažas (4999-5000-1021), Pastatas – Ūkinis pastatas (4999-5000-1032), Pastatas – Ūkinis pastatas (4999-5000-1043), Pastatas – Šiltnamis (4400-1216-5652), Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai (šulinys k1, nuotekų rezervuaras r) (4400-1216-5674)	Fizinis asmuo	
114.	4918/0065:41	Ažuolyno g. 42, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo	Pastatas – Gyvenamas namas (4400-3569-0847), Pastatas – Pirtis (4400-3569-0870), Kiti inžineriniai statiniai – Šulinys (4400-3569-0969)	Fizinis asmuo	
115.	4918/0065:40	Ažuolyno g. 40, Kaišiadorys	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) ²	Fizinis asmuo	–	–	
116.	4918/0065:39	Ažuolyno g. 38, Kaišiadorys	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) ²	Fizinis asmuo	Pastatas – Gyvenamas namas (4999-9000-3012), Pastatas – Ūkinis pastatas (4400-0318-6898), Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai (kanalizacijos šulinys, artezinis šulinys) (4400-0318-6910)	Fizinis asmuo	
117.	4918/0065:393	Ažuolyno g. 36, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo	Pastatas – Ūkio pastatas (4400-2801-3341)	Fizinis asmuo	
118.	4918/0065:484	Ažuolyno g. 34, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys	Pastatas – Gyvenamasis namas (4900-3001-6014), Pastatas – Ūkio pastatas (4400-0181-0142), Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai (stoginė) (4400-0330-7328)	Fiziniai asmenys	
119.	4918/0065:483	Ažuolyno g. 32, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo; hipoteka	Pastatas – Gyvenamas namas (4400-0299-6830)	Fizinis asmuo; hipoteka	

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR	28	84	0

120.	4918/0065:486	Pažardžių g. 6, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo	–	–	
Ivž	–	Pažardžių g., Kaišiadorys	–	–	Kelias (gatvė) – Gatvė (4400-1853-8659)	Kaišiadorių rajono savivaldybė	
121.	4918/0065:54	Ažuolyno g. 28, Kaišiadorys	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) ²	Fiziniai asmenys	Pastatas – Gyvenamas namas (4400-0902-5572), Pastatas – Ūkinis pastatas (4400-0902-5594), Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai (šulinys k, kan. rezervuaras c) (4400-0318-6910)	Fiziniai asmenys	
122.	4918/0065:55	Ažuolyno g. 26, Kaišiadorys	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) ²	Fiziniai asmenys	Pastatas – Gyvenamasis namas (4999-6002-7013), Pastatas – Virlinė (4999-6002-7024), Pastatas – Ūkinis pastatas (4999-6002-7035), Pastatas – Garažas (4999-6002-7046), Pastatas – Ūkinis pastatas (4999-6002-7057), Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai (šulinys, kiemo aikštelė, kanal. šuliniai (2vnt)) (4999-6002-7068)	Fiziniai asmenys	
123.	4918/0065:350	Ažuolyno g. 24, Kaišiadorys	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) ²	Fizinis asmuo	Pastatas – Vienbutis gyvenamasis namas (4400-1967-8123)	–	statinio įrašų NT registre nerasta
124.	4918/0065:59	Ažuolyno g. 22, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo	Pastatas – Gyvenamas namas (4400-5244-7726)	Fizinis asmuo	
125.	4918/0065:60	Ažuolyno g. 20, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys	Pastatas – Gyvenamas namas (4400-5643-5192), Pastatas – Ūkinis pastatas (4400-6274-7871), Pastatas – Ūkinis pastatas (4400-6274-7860), Kiti inžineriniai statiniai – Stoginė (4400-6274-7882)	Fiziniai asmenys	
126.	4918/0065:416	Ažuolyno g. 18, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo	Pastatas – Gyvenamas namas (4999-2006-3013), Pastatas – Garažas (4999-2006-3024), Pastatas – Ūkinis pastatas (4999-2006-3035), Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai (stoginė, šulinys, kiemo aikštelė) (4400-6274-7882)	Fizinis asmuo	
127.	4918/0065:348	Ažuolyno g. 16, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys; hipoteka	Pastatas (formuojamas) (4400-6855-5006), Pastatas – Ūkinis pastatas (4400-4328-7165), Pastatas – Garažas (4400-4328-7176)	Fiziniai asmenys; hipoteka	
128.	4918/0065:349	Ažuolyno g. 14, Kaišiadorys	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) ²	Fizinis asmuo	–	–	

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR	29	84	0

129.	4918/0065:130	Ažuolyno g. 12, Kaišiadorys	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) ²	Fizinis asmuo	–	–	
130.	4918/0065:129	Ažuolyno g. 10, Kaišiadorys	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) ²	UAB „Titminda“	Pastatas (formuojamas) (4400-6885-2500)	–	
131.	4918/0065:128	Ažuolyno g. 8, Kaišiadorys	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys; hipoteka	Pastatas – Gyvenamasis namas (4400-5855-1878), Pastatas – Ūkinis pastatas (4400-5948-1199), Kiti inžineriniai statiniai (formuojami) (4400-6248-5043)	Fiziniai asmenys; hipoteka	
132.	4918/0065:127	Ažuolyno g. 6, Kaišiadorys	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) ²	Fiziniai asmenys; hipoteka	Pastatas – Gyvenamas namas (4400-0299-6785), Pastatas – Pirtis (4400-2030-7386), Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai (šulinys k, tvora t1, t2, t3, kiemo aikštelė b, rezervuaras c) (4400-2030-7397)	Fiziniai asmenys; hipoteka	
133.	4918/0065:126	Ažuolyno g. 4, Kaišiadorys	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) ²	Fizinis asmuo	Pastatas – Gyvenamas namas (4400-0067-1754)	Fizinis asmuo	
134.	4918/0065:125	Ažuolyno g. 2, Kaišiadorys	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) ²	Fizinis asmuo	–	–	
135.	4918/0065:454	Koplytėlės g., Kaišiadorys	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Lietuvos Respublika; patikėjimo teisė – Kaišiadorių rajono savivaldybė	Kelias (gatvė) – Koplytėlės gatvė (4400-2216-0638)	Kaišiadorių rajono savivaldybė	yra servitutų

¹ Sutampa su kaimyninių žemės sklypų identifikavimo eilės numeriais detaliojo plano brėžiniuose;

² 2014-01-01 įsigaliojusio Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013-12-11 įsakymo Nr. 3D-830/D1-920 pagrindu žemės sklypų naudojimo pobūdžių nebeliko. Gyvenamosios teritorijos naudojimo būdas žemės sklypams, skirtiems vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais, pakeistas į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) naudojimo būdą.

Įvertinus esamą situaciją daugiausia planuojama teritorija ribojama vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijomis.

Visi su planuojama teritorija besiribojantys VĮ Registrų centre įregistruoti žemės sklypai bei inžineriniai statiniai (keliai (gatvės)), o taip pat ir kiti aktualūs sklypai yra įtraukti į detaliojo plano brėžinius.

Įvertinus esamą situaciją, aktualius žemės sklypų bei statinių išdėstymo planus, ir gretimose teritorijose galiojančius aktualius detaliuosius planus, dauguma kaimyniniuose žemės sklypuose įregistruotų servitutų planuojamai teritorijai įtakos neturi, todėl į detaliojo plano brėžinius nėra įtraukti. Detaliojo plano brėžiniuose identifikuoti tik esami *Kelio servitutai* įregistruoti kaimyniniuose žemės sklypuose eil. Nr. 54 ir Nr. 55, kurie yra susiję su perspektyviniais Aušros gatvės komunikacinio koridoriaus sprendiniams.

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR	30	84	0

2.6. Susisiekimo sistema

Planuojama teritorija yra išsidėsčiusi tarp valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 142 (Kaišiadorys–Žiežmariai), kuris Kaišiadorių mieste sutampa su Gedimino gatve, ir valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr. 1808 (Kaišiadorys–Stasiūnai–Triliskės), kuris Kaišiadorių mieste sutampa su Veterinarų gatve.

Krašto keliui Nr. 142 yra nustatyta 50 metrų, o rajoniniam keliui Nr. 1808 – 20 metrų apsaugos zonos (nuo kelio briaunų, o jei nėra kelkraščių – nuo kelio dangos), kurios patenka į planuojamos teritorijos ribas.

Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus antrojo skirsnio 19 straipsnio 1 dalimi, kelių apsaugos zonose draudžiama:

1) statyti ir (ar) rekonstruoti pastatus (jeigu rekonstravimo metu didėja pastato išorės matmenys), kurie nesusiję su kelių transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu, išskyrus pastatus miestuose, miesteliuose, kompaktiškai užstatytose kaimų teritorijose, kurie statomi ir (ar) rekonstruojami pagal šio straipsnio 2 dalies reikalavimus;

2) įrengti išorinę reklamą, išskyrus šio straipsnio 2 dalies 6 punkte nurodytą atvejį;

3) naudoti reklamą, imituojančią kelio ženklus ir (arba) naudojančią kelio ženklų simboliką.

Pagal 19 straipsnio 2 dalį, kelių apsaugos zonose, Teritorijų planavimo įstatyme, Statybos įstatyme ar Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro nustatyta tvarka gavus kelio savininko ar valdytojo pritarimą (derinimą) projektui ar numatomi veiksmai, leidžiama:

1) statyti, rekonstruoti statinius ar įrengti įrenginius, įskaitant pastatus, kurių statyba nėra draudžiama pagal šio straipsnio 1 dalies 1 punktą, taip pat laikinus sniegą sulaikančius įrenginius rudens, žiemos ir pavasario laikotarpiais;

2) statyti paminklinius akcentus-simbolius;

3) įrengti naujus karjerus, vandens telkinius;

4) statinio statybos ar įrenginio įrengimo reikmėms vykdyti grunto kasimo, supylimo, tankinimo darbus (toliau – žemės darbai), sandėliuoti bet kokias medžiagas;

5) miestuose, miesteliuose ir kaimų kompaktiškai užstatytose teritorijose statyti ir (ar) rekonstruoti pastatus (jeigu rekonstravimo metu didėja pastato išorės matmenys), kurie nesusiję su kelių transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu;

6) gyvenvietėse įrengti išorinę reklamą;

7) kelių apsaugos zonos dalyje, sutampančioje su kelio juostos dalimi, organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu, vykdyti prekybinę veiklą ir (ar) kitus darbus, nenurodytus šios dalies 1-6 punktuose.

Pagal 19 straipsnio 3 dalį, kelio savininkas ar valdytojas nepritaria projektui ar numatomi veiksmai, jeigu šio straipsnio 2 dalyje nurodyti darbai trukdys numatytam kelių plėtros vystymui ir priežiūrai, pablogins kelio techninę būklę, neužtikrins kelių transporto eismo saugumo reikalavimų laikymosi ir (ar) kels pavojų aplinkai, žmonių turtui, gyvybei ar sveikatai.

Pati planuojama teritorija apima Ažuolyno ir Aušros gatves bei dalį Lubinų gatvės. Ažuolyno ir Aušros gatvių komunikaciniai koridoriai formuoja pagrindinę vidinės susisiekimo sistemos ašį tarp minėtų valstybinės reikšmės kelių ir sudaro palankias galimybes perspektyvoje pilnai įrengus Aušros gatvę efektyviau ir patogiau aptarnauti greta planuojamos teritorijos išsidėsčiusius kvartalus.

Planuojamoje teritorijoje taip pat įregistruotos Gilių ir Kalvų gatvės, kurioms yra išskirti, tačiau iki šiol galutinai nesuformuoti atskiri komunikaciniai koridoriai, numatyti šių gatvių įrengimui ir eksploatavimui ateityje, aptarnaujant greta esančius žemės sklypus.

Pagrindiniai tiesioginiai pateikimai į planuojamą teritoriją yra iš jau aprašyto valstybinės reikšmės kelio Nr. 142, t. y. Gedimino gatvės, ir Serbentų gatvės, į kurią patenkama iš valstybinės reikšmės kelio Nr. 1808, t. y. Veterinarų gatvės. Į planuojamą teritoriją taip pat galima patekti ir Vladikiškių gatve, tačiau į ją patekama iš tos pačios Gedimino gatvės. Aušros gatvė neįrengta ir potenciali tiesioginė jungtis su Veteranų gatve dar nėra suformuota.

Į nemažą dalį kaimyninių žemės sklypų ir/ ar teritorijų pateikimai (įskaitant ir galimus pateikimus) yra tik iš planuojamos teritorijos, t. y. Ažuolyno gatvės.

Vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (toliau – STR 2.06.04:2014), patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymu Nr. D1-933, IX skyriaus 33 punkto 10 lentelė, minimalus atstumas tarp C kategorijos gatvės raudonųjų linijų (toliau – RL) yra 20 metrų, o tarp D kategorijos gatvės RL – 12 metrų.

Ažuolyno gatvės komunikacinio koridoriaus atkarpoje tarp krašto kelio Nr. 142 ir Vladikiškių gatvės įgyvendinti *Kaišiadorių miesto BPkt koregavimo* susisiekimo sistemos sprendiniai – įrengtas pėsčiųjų-dviračių takas.

Įvertinus esamą situaciją, planuojamoje teritorijoje yra palankios sąlygos suformuoti optimalius gatvių komunikacinius koridorius, užtikrinančius minimalių taikomų reikalavimų įgyvendinimą.

2.7. Inžinerinė infrastruktūra

Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos esantys aktualūs inžineriniai tinklai bei jų apsaugos zonų apribojimai pateikti detaliojo plano brėžiniuose.

PASTABA: Visi esami inžinerinės infrastruktūros objektai pateikti detaliojo plano brėžiniuose yra gauti iš Topografijos ir inžinerinės infrastruktūros informacinės sistemos (TIIS), kurioje pagal prašymus Nr. TIIS2-20250929-

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR	31	84	0

065650 ir Nr. TIIIS2-20260512-029712 inžinerinių tinklų savininkai pateikė visus turimus duomenis apie jiems priklausančius inžinerinės infrastruktūros objektus planuojamoje teritorijoje.

2.7.1. *Elektros tinklai:*

Planuojamoje teritorijoje yra išvedžioti žemos 0,4 kV ir aukštos 10 kV įtampos požeminiai elektros kabeliai, įrengtos žemos 0,4 kV ir aukštos 10 kV įtampos elektros oro linijos bei elektros apšvietimo stulpai. Ažuolyno gatvės komunikaciniame koridoriuje išsidėsčiusios trys metalinės modulinės 10/0,4kV transformatorinės pastotės Nr. Ž-751, Nr. T-79 ir Nr. T-98.

Planuojamoje teritorijoje taikomi *Elektros tinklų apsaugos zonų* apribojimai.

Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus ketvirtąjį skirsnio *Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos* (toliau – *Įstatymas*) 24 straipsniu, oro linijų apsaugos zona – išilgai oro linijos esanti žemės juosta, kurios ribos nustatomos matuojant horizontalų atstumą į abi puses nuo kraštinių oro linijos laidų, ir oro erdvė virš šios juostos – iki 1 kV įtampos po 2 metrus, 6-10 kV įtampos po 10 metrų; požeminių elektros kabelių linijos apsaugos zona – išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos nustatomos matuojant horizontalų atstumą į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta – požeminių kabelių linijoms iki 110 kV įtampos po 1 metrą.

Transformatorinės ar skirstomojo punkto apsaugos zona yra 5 metrų pločio žemės juosta aplink transformatorinę ar skirstomąjį punktą ir oro erdvė virš šios juostos. Integruotų į pastatą transformatorių apsaugos zonos nenustatomos.

Vadovaujantis *Įstatymo* 25 straipsniu:

1. Elektros tinklų apsaugos zonose draudžiama:

1) statyti gyvenamosios, kultūros, mokslo, gydymo, maitinimo, paslaugų, prekybos, administracinės, viešbučių, transporto, sporto paskirties pastatus 110 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonose;

2) statyti ir (ar) įrengti stadionus, sporto, žaidimų aikšteles, turgavietes, pavojingų medžiagų talpyklas ir saugyklas, sąvartynus, viešojo transporto stoteles;

3) statyti ir (ar) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir (ar) mechanizmų stovėjimo ir saugojimo aikšteles oro linijų apsaugos zonose;

4) organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu;

5) gadinti, užtvirti ar užversti kelius, skirtus privažiuoti prie elektros tinklų;

6) laidyti aitvarus ir skraidymo aparatų sportinius modelius, skraidyti bet kokio tipo skraidymo aparatais žemiau kaip 30 metrų virš aukščiausio oro linijos laido, išskyrus elektros tinklų naudotojų naudojamus elektros tinklų priežiūrai skirtus skraidymo aparatus;

7) stovėti visų rūšių transporto priemonėms ir (ar) mechanizms po oro linijų laidais 330 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonose;

8) barstyti iš lėktuvų ir kitų skraidymo aparatų trąšas ir chemikalus ant 35 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų, transformatorių pastatų, skirstyklų ir srovės keitimo stočių;

9) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus, įrengti bei naudoti laužavietes, kepsnines, turistines viryklės, laikinąsias lauko pirtis ir kitus atvirus arba uždarus ugnies šaltinius, taip pat bet kokius aukštos temperatūros, galinčius sukelti ugnį, įrenginius, išskyrus atvejį, nurodytą šio straipsnio 2 dalies 8 punkte;

10) sandėliuoti bet kokias medžiagas, išskyrus skirtas elektros tinklų statybos darbams vykdyti.

2. Elektros tinklų apsaugos zonose, Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar Lietuvos Respublikos energetikos ministro nustatyta tvarka negavus elektros tinklų savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomai veiklai, draudžiama:

1) statyti statinius ir (ar) įrengti įrenginius, išskyrus statinius ir įrenginius, kurių statyba draudžiama pagal šio straipsnio 1 dalį;

2) keisti pastato (patalpos, patalpų) ar inžinerinio statinio paskirtį;

3) rekonstruoti, griauti statinius ar išardyti įrenginius;

4) įrengti gyvūnų laikymo aikšteles, vielines užtvartas ir metalines tvoras;

5) atlikti įvairius kasybos, dugno gilinimo, žemės kasimo (lyginimo), sprogdinimo, melioravimo, užtvindymo darbus;

6) sodinti arba kirsti želdinius;

7) mechanizuotai laistyti žemės ūkio kultūras;

8) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus technologiniams procesams vykdyti;

9) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir kitų mechanizmų stovėjimo aikšteles požeminių kabelių linijų apsaugos zonose;

10) dirbti smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmais požeminių kabelių linijų apsaugos zonose;

11) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį) požeminių ir povandeninių kabelių linijų apsaugos zonose;

12) nuleisti inkarus, plaukti su nuleistais inkarais ir kitais dugną siekiančiais įrankiais povandeninių kabelių linijų apsaugos zonose;

13) įvažiuoti transporto priemonėms ir kitiems mechanizms, kurių aukštis su kroviniu arba be jo yra daugiau kaip 4,5 metro nuo kelio (žemės) paviršiaus oro linijų ir oro kabelių linijų apsaugos zonoje;

Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR

Lapas

32

Lapų

84

Laida

0

14) plaukti oro linijų apsaugos zonoje vandens transporto priemonėmis, kai jų aukštis nuo vandens transporto priemonės grimzlės lygio vandens paviršiuje iki aukščiausio jos taško yra didesnis už tinklų operatoriaus vandens lygio ženkle nurodytą laisvą aukštį, išskyrus atvejus, kai vandens transporto priemonės valdytojas (laivavedys) plaukia po oro linija įvertinęs faktinį laisvą aukštį ir saugų atstumą iki oro linijos ir prisiimdamas atsakomybę už tokį sprendimą.

3. Elektros tinklų savininkas ar valdytojas nepritaria projektui ar numatomai veiklai, jeigu šio straipsnio 2 dalyje nurodyti darbai pažeis elektros tinklų techninės saugos reikalavimus ir (ar) kels pavojų aplinkai, žmonių turtui, jų gyvybei ar sveikatai.

2.7.2. **Ryšių tinklai:**

Planuojamoje teritorijoje išvedžioti požeminiai ryšių kabeliai, taikomi *Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonų* apribojimai.

Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus vienuoliktojo skirsnio *Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos* (toliau – *Įstatymas*) 45 straipsniu, požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona – išilgai požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 1 metrą į abi puses nuo šių laidinių linijų, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.

Vadovaujantis *Įstatymo* 46 straipsniu:

1. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonose, Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar Lietuvos Respublikos ryšių reguliavimo tarnybos nustatyta tvarka negavus elektroninių ryšių infrastruktūros savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomai veiklai, draudžiama:

- 1) statyti, rekonstruoti, griauti statinius ir įrengti, išardyti įrenginius;
- 2) pilti druskas (išskyrus atvejus, kai druska barstomi keliai), sandėliuoti tręšiamuosius produktus ir kitas tręšimui naudojamas medžiagas, chemines ir kitas medžiagas, išskyrus medžiagas, skirtas elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros statybos darbams vykdyti;
- 3) vykdyti tiesioginius žemės gelmių geologinius tyrimus, kasybos, sprogdinimo darbus;
- 4) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį) ar vykdyti požeminius darbus;
- 5) dirbti smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmais;
- 6) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus;
- 7) sodinti želdinius;
- 8) statyti ir (ar) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir (ar) mechanizmų stovėjimo ir saugojimo aikšteles.

2. Elektroninių ryšių infrastruktūros savininkas ar valdytojas nepritaria projektui ar numatomai veiklai, jeigu šio straipsnio 1 dalyje nurodyti darbai trikdytų elektroninių ryšių tinklo ir (ar) elektroninių ryšių paslaugų veikimą, pažeistų elektroninių ryšių tinklo ir (ar) elektroninių ryšių paslaugų saugumą, viešojo elektroninių ryšių tinklo vientisumą.

2.7.3. **Dujotiekio tinklai:**

Planuojamos teritorijos dalyje tarp Gedimino ir Vladikiškių gatvių išvedžioti mažo ir didelio slėgio dujotiekio tinklai.

Planuojamoje teritorijoje taikomi *Skirstomųjų dujotiekų apsaugos zonų* apribojimai.

Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus šeštojo skirsnio *Skirstomųjų dujotiekų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos* (toliau – *Įstatymas*) 30 straipsniu, ne didesnio kaip 5 barų slėgio dujotiekų vamzdynų apsaugos zonos ribos yra vienas metras į abi puses nuo vamzdyno sienelės; didesnio kaip 5 barų, bet ne didesnio kaip 16 barų slėgio dujotiekų vamzdynų apsaugos zonos ribos yra po 2 metrus į abi puses nuo vamzdyno sienelės.

Vadovaujantis *Įstatymo* 31 straipsniu:

1. Skirstomųjų dujotiekų apsaugos zonose draudžiama:
 - 1) statyti ir (ar) įrengti pavojingų medžiagų saugyklas, talpyklas, įrengti sąvartynus;
 - 2) sandėliuoti bet kokias medžiagas, išskyrus atvejus, kai vykdomi skirstomųjų dujotiekų remonto, rekonstravimo ir avarijų, sutrikimų ar kitų įvykių (gedimų) lokalizavimo ir likvidavimo darbai;
 - 3) pilti druskas (išskyrus atvejus, kai druska barstomi keliai), chemines medžiagas, kurios gali pakenkti skirstomiesiems dujotiekams, atliekas;
 - 4) sodinti želdinius;
 - 5) nuleisti inkarus, plaukti su nuleistais inkarais ir kitais vandens telkinių dugną siekiančiais įrankiais;
 - 6) vykdyti sprogdinimo darbus, taip pat draudžiama vykdyti sprogdinimo darbus šalia skirstomųjų dujotiekų apsaugos zonos, kai sprogdinimo darbų poveikio riba patenka į dujotiekio apsaugos zoną;
 - 7) gadinti, užtvirti ar užversti kelius, skirtus privažiuoti prie skirstomųjų dujotiekų, jų įrenginių ir įtaisų;
 - 8) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus, įrengti bei naudoti laužavietes ir kitus atvirus arba uždarus ugnies šaltinius, taip pat bet kokius aukštos temperatūros įrenginius, kurie galėtų pažeisti ar kelti grėsmę dujotiekui, išskyrus šio straipsnio 2 dalies 6 punkte nurodytus atvejus;
 - 9) ardyti vandens telkinių kranto tvirtinimus, pakrantes, vandens pralaidas ir kitus įrenginius ties dujotiekio perėjimais per vandens telkinius.

2. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonose, Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar energetikos ministro nustatyta tvarka negavus skirstomųjų dujotiekių savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatamai veiklai, draudžiama:

- 1) statyti, rekonstruoti, griauti statinius ir įrengti, išardyti įrenginius, išskyrus statinius ir įrenginius, kurių statyba (įrengimas) draudžiama pagal šio straipsnio 1 dalį;
 - 2) vykdyti tiesioginius žemės gelmių geologinius tyrimus ir kitus darbus, susijusius su gręžinių, iškasų įrengimu ir grunto bandinių (išskyrus dirvos pavyzdžius) ėmimu, vandens telkinių gilinimo, kasybos darbus;
 - 3) statyti ir (ar) įrengti sporto, žaidimų aikštes, turgavietes, motorinių transporto priemonių ir (ar) mechanizmų sustojimo vietas, stovėjimo ir saugojimo aikštes;
 - 4) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (nukasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį);
 - 5) vykdyti žemės darbus ar požeminius darbus didesniame kaip 0,3 metro gylyje;
 - 6) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus technologiniams procesams vykdyti;
 - 7) dirbti smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmais;
 - 8) vykdyti žemės melioravimo, drėkinimo ir sausinimo darbus;
 - 9) būti aptvertų skirstomųjų dujotiekių įrenginių, įtaisų ir objektų teritorijose.
3. Skirstomųjų dujotiekių savininkas ar valdytojas nepritaria projektui ar numatamai veiklai, jeigu šio straipsnio 2 dalyje nurodyti darbai pažeis skirstomųjų dujotiekių techninės saugos reikalavimus ir (ar) kels pavojų aplinkai, žmonių turtui, jų gyvybei ar sveikatai.

2.7.4. Šilumos tinklai:

Įvertinus gautus erdvinis TIIIS duomenis planuojamoje teritorijoje išvedžiotų šilumotiekio tinklų nėra. Planuojamoje teritorijoje *Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonų* apribojimai netaikomi.

2.7.5. Vandentiekio, buitinių ir paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai:

Planuojamoje teritorijoje išvedžioti įvairaus diametro centralizuoti vandentiekio, buitinių nuotekų ir slėginiai buitinių nuotekų tinklai. Magistralinių (400 milimetrų ir didesnio diametro) vamzdinių planuojamoje teritorijoje nėra.

Planuojamoje teritorijoje taikomi *Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonų* apribojimai.

Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus dešimtojo skirsnio *Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos* (toliau – *Įstatymas*) 42 straipsniu, vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo vamzdinių, įrengiamų iki 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2 metrus į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos.

Vadovaujantis *Įstatymo* 43 straipsniu:

1. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonose draudžiama:
 - 1) pilti druskas (išskyrus atvejus, kai druska barstomi keliai);
 - 2) sandėliuoti tręšiamuosius produktus ir kitas tręšimui naudojamas medžiagas, chemines medžiagas, išskyrus šio straipsnio 2 dalies 8 punkte nurodytus atvejus;
 - 3) statyti ir (ar) įrengti sąvartynus, didelių gabaritų atliekų surinkimo aikštes;
 - 4) pilti chemines medžiagas ir jų tirpalus, naftą ir jos produktus;
 - 5) vykdyti grunto sprogdinimo darbus;
 - 6) vandens telkiniuose nuleisti inkarus, plaukti su nuleistais inkarais ir kitais vandens telkinių dugną siekiančiais įrankiais. Šis reikalavimas negalioja vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdinių, kurių skersmuo yra 400 mm ir didesnis, įgilintų ne mažiau kaip 10 metrų nuo vandens telkinio dugno, apsaugos zonose, įvertinant galimą vandens telkinio dugno išplovimą ir pasikeitimą;
 - 7) vandens telkiniuose cheminėmis medžiagomis naikinti augaliją;
 - 8) gadinti, užtvirti ar užversti kelius, skirtus privažiuoti prie vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros.

2. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonose, Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar aplinkos ministro nustatyta tvarka negavus šios infrastruktūros savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatamai veiklai, draudžiama:

- 1) statyti, rekonstruoti, griauti statinius ir įrengti, išardyti įrenginius, išskyrus statinius ir įrenginius, kurių statyba (įrengimas) draudžiama pagal šio straipsnio 1 dalį;
- 2) sodinti želdinius;
- 3) melioruoti, drėkinti ir sausinti žemę;
- 4) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį) ar vykdyti požeminius darbus;
- 5) gilinti vandens telkinius, kasti bei siurbti jų dugną;
- 6) vykdyti tiesioginius žemės gelmių geologinius tyrimus ir kitus darbus, susijusius su gręžinių įrengimu ir grunto (išskyrus dirvą) bandinių ėmimu;
- 7) sandėliuoti bet kokias medžiagas, išskyrus medžiagas, skirtas vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros statybos ir remonto darbams, ir medžiagas, nurodytas šio straipsnio 1 dalies 1 punkte;

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR	34	84	0

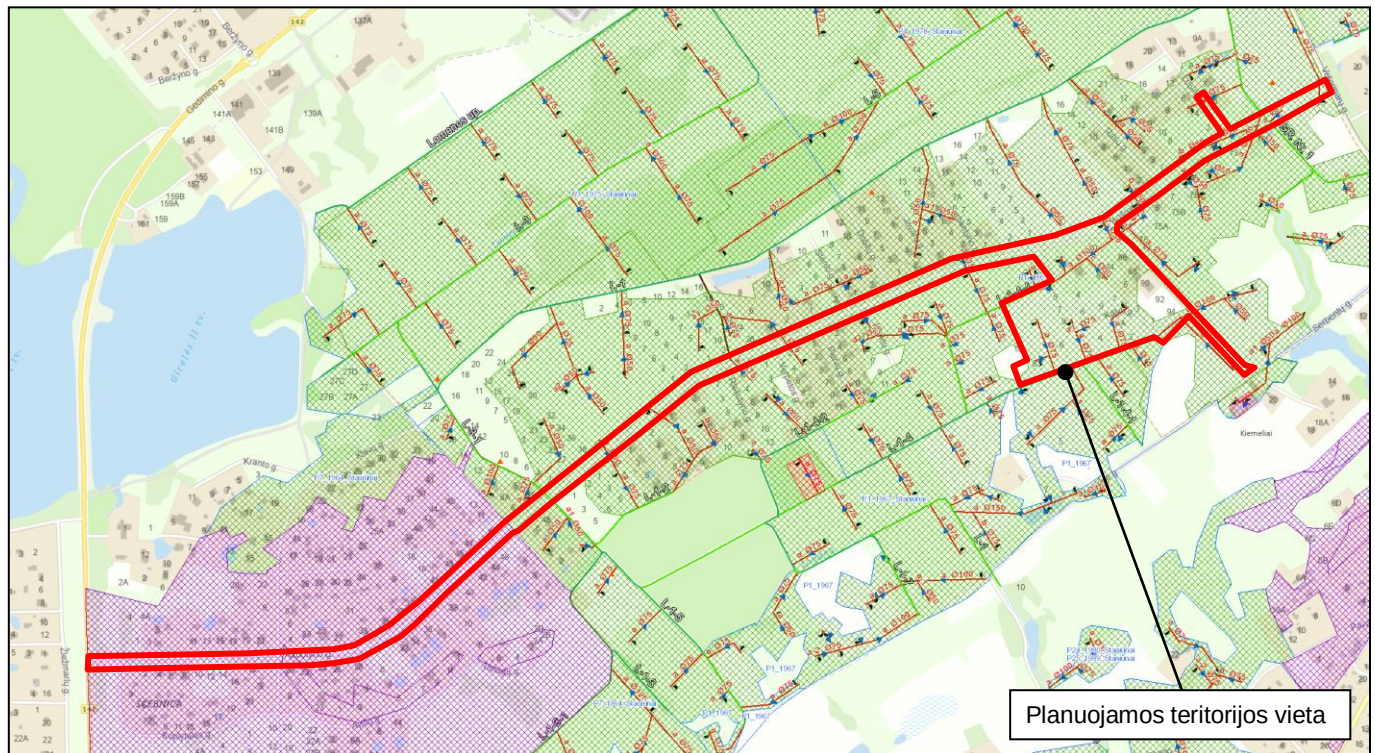
8) uosto teritorijoje – sandėliuoti tręšiamuosius produktus ir kitas tręšimui naudojamas medžiagas, chemines medžiagas.

3. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros savininkas ar valdytojas nepritaria projektui ar numatomai veiklai, jeigu šio straipsnio 2 dalyje nurodyti darbai pažeis vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros techninės saugos reikalavimus ir (ar) kels pavojų aplinkai, žmonių turtui, jų gyvybei ar sveikatai.

2.7.6. **Melioracija:**

Planuojamą teritoriją kerta melioracijos statiniai. Planuojama teritorija sausinama drenažo tinklais, kuriais lietaus (paviršinės) nuotekos nuvedamos į melioracijos griovius, tačiau planuojamos teritorijos dalyje tarp Gedimino ir Vladikiškių gatvių melioracijos sistema yra nebetinkama naudoti.

- Ištrauka iš melioruotos žemės ir melioracijos statinių erdinių duomenų rinkinių (Mel_DR10LT ir Mel_DR2LT) (www.geoportal.lt informacija)



✖ Iš apskaitos išimti melioruoti plotai (NURAS_P)

✖ Melioruoti žemės plotai (MELPLOT_P)

Planuojama teritorijoje yra urbanizuojama, todėl melioracijos tinklų išsaugojimas nenumatomas. Iki pastatų statybos leidimo išdavimo privaloma parengti ir įgyvendinti melioracijos statinių iškėlimo techninį projektą.

Planuojamai teritorijai taikomi *Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonų* apribojimai.

Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo VI skyriaus antrojo skirsnio *Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos* (toliau – *Įstatymas*) 92 straipsniu:

1. Melioruotoje žemėje draudžiama:

1) važinėti per melioracijos griovius tam nepritaikytose vietose, tvenkti melioracijos griovių vagas, melioracijos grioviuose ir jų šlaituose ganyti gyvulius, sandėliuoti medieną ir kitas statybines medžiagas, pašarus, trąšas, pilti gruntą, atliekas, išleisti nuotekas į drenažo sistemas, arti žemę arčiau kaip 1 metras nuo griovio šlaito viršutinės briaunos (išskyrus atvejus, kai žemė ariama persėjant daugiametę žolę). Polderių pylimo vidinio šlaito papėdžių ir polderio kanalų juostų negalima užstatyti, jose neturi augti medžiai ir krūmai, jų negalima arti;

2) melioracijos griovio šlaite ir arčiau kaip 5 metrai iki melioracijos griovio šlaito viršutinės briaunos, ant polderio pylimo ir arčiau kaip 5 metrai nuo polderio pylimo išorinio šlaito papėdės, išilgai drenažo rinktovo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 15 metrų į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktovo ašinės linijos, o atsiklus bendrojo naudojimo drenažo rinktovo buvimo vietą ir parengus bendrojo naudojimo drenažo rinktovo inžinerinių tinklų planą – po 5 metrus į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktovo ašinės linijos, urbanizuotose ir (ar) urbanizuojamose teritorijose – išilgai drenažo rinktovo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktovo ašinės linijos (išskyrus taršos šaltinius), o atsižvelgiant į žemės sklype įrengtus inžinerinius įrenginius ir suderinus su savivaldybės administracija, – išilgai drenažo

Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR

Lapas

35

Lapų

84

Laida

0

rinktuvo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 1 metrą į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos (išskyrus taršos šaltinius):

- sodinti medžius ir (ar) krūmus;
- statyti statinius, įrengti įrenginius;
- įrengti nepratekamus dirbtinius vandens telkinius;

3) arčiau kaip 5 metrai iki melioracijos griovio šlaito viršutinės briaunos tvirti tvoras, kitais statiniais, įrenginiais ir (ar) įveisiamais želdiniais sudaryti kliuvinius prižiūrėti, remontuoti ir (ar) rekonstruoti melioracijos statinius, išskyrus šio įstatymo 99 straipsnio 12 punkto c papunktyje (žiūrėti šio aiškinamojo rašto 2.9. dalyje) nurodytas tvoras.

2. Melioruotoje žemėje, Statybos įstatyme ar žemės ūkio ministro nustatyta tvarka negavus savivaldybės administracijos pritarimo projektui ar numatamai veiklai, draudžiama:

- vykdyti kasybos, statybos ir (ar) požeminius darbus didesniame kaip 0,7 metro gylį;
- įrengti nepratekamus dirbtinius vandens telkinius;
- įveisti mišką, sodinti medžius ir (ar) krūmus.

3. Savivaldybės administracija nepritaria projektui ar numatamai veiklai, jeigu šio straipsnio 2 dalyje nurodyti darbai trukdys tinkamai funkcionuoti ar darys neigiamą įtaką melioracijos grioviams, bendrojo naudojimo drenažo rinktuvams ir (ar) polderiams.

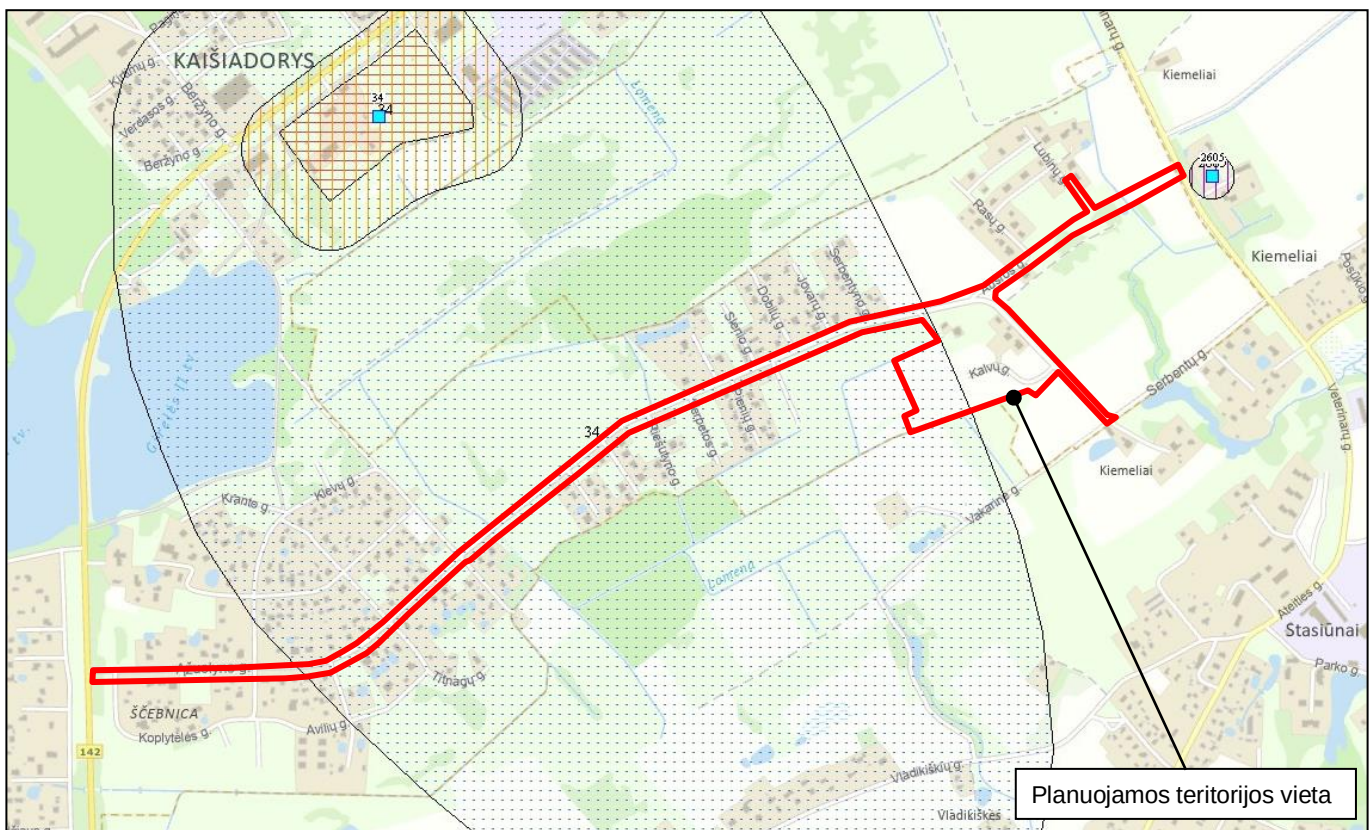
2.7.7. **Servitutai:**

Planuojamoje teritorijoje anksčiau nustatyti ir įregistruoti servitutai, suteikiantys teisę tiesti, aptarnauti bei naudoti požemines ir antžemines komunikacijas pateikti detaliojo plano Esamos būklės brėžinyje, dok. Nr. ŽŪDC-2025-26-DPkt-EB-BR.

2.8. Inžinerinės geologinės sąlygos

(www.lgt.lt informacija)

2.8.1. **Požeminio vandens vandenvietės:**



Požeminio vandens vandenvietės

- Gamybinis vanduo
- Geriamasis gėlas vanduo
- Mineralinis vanduo
- Kita

Vandenviečių apsaugos zonos ...

- 1_JUOSTA
- 2_JUOSTA
- 3_JUOSTA
- 3A_JUOSTA
- 3B_JUOSTA
- 50m_JUOSTA

Įvertinus Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos duomenis, planuojama teritorija patenka į eksploatuojamos geriamojo gėlo vandens IIa1 grupės *Kaišiadorių* vandenvietės (reg. Nr. 34) apsaugos zonos (VAZ) 3-iosios (cheminės taršos apribojimo) juostos 3b sektorių (kaptažo sritis grunto vandens sluoksnyje).

Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR

Lapas

36

Lapų

84

Laida

0

Planuojamoje teritorijoje taikomi *Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų* apribojimai.

Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo VI skyriaus vienuoliktojo skirsnio *Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos* (toliau – *Įstatymas*) 106 straipsniu:

1. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonose negali būti nenaudojamų gręžinių, išskyrus konservuotus gręžinius.

2. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonose draudžiama:

1) įrengti angliavandenilių (naftos ir (ar) dujų) išteklių tyrimui ir (ar) naudojimui skirtus gręžinius;

2) į požeminius vandeninguosius sluoksnius tiesiogiai išleisti valytas ir nevalytas komunalines, gamybinės ir paviršines nuotekas, radioaktyviąsias ir chemines medžiagas.

3. Visų grupių požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų 1-ojoje juostoje draudžiama bet kokia veikla, tiesiogiai nesusijusi su požeminio vandens paėmimu, gerinimu ir tiekimu.

4. Visų grupių požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų 2-ojoje juostoje draudžiama įrengti naujus požeminio vandens išteklių naudojimui skirtus gręžinius, išskyrus atvejus, kai viešasis geriamojo vandens tiekėjas neturi galimybės tiekti vandenį arba neužtikrina vartotojui tiekiamo vandens kokybės.

5. I grupės požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos 2-ojoje juostoje draudžiama:

1) gaminti, naudoti ir sandėliuoti pavojingąsias chemines medžiagas ir cheminius mišinius, išskyrus:

a) jų naudojimą vandens tiekimui ir vandenvietės eksploatavimui;

b) jų naudojimą ir sandėliavimą krašto apsaugos tikslais kariuomenės valdomuose objektuose;

c) cheminių medžiagų ir cheminių mišinių, kurie taip klasifikuojami tik dėl jų keliamo fizinio pavojaus, naudojimą ir sandėliavimą;

d) jų naudojimą statinių remontui ir eksploatacijai;

e) jų naudojimą transporto priemonių eksploatacijai, įskaitant degalų pylimą;

f) Vyriausybės nustatytas ūkines veiklas ir (arba) veiklos sąlygas, kurios dėl savo pobūdžio, trukmės, naudojamų pavojingųjų cheminių medžiagų ir cheminių mišinių savybių, kiekio, naudojimo būdo ar taikomų taršos prevencijos priemonių nekelia grėsmės požeminio vandens ištekliams;

2) įrengti pavojingųjų atliekų apdorojimo įrenginius ir sąvartynus.

6. II grupės požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos 2-ojoje juostoje draudžiama:

1) vykdyti šio straipsnio 5 dalyje nurodytas veiklas;

2) statyti pastatus, neprijungtus prie komunalinių nuotekų šalinimo tinklų arba prie vietinių nuotekų šalinimo tinklų, pagal teisės aktų reikalavimus užtikrinančių lygiavertį komunaliniams nuotekų šalinimo tinklams aplinkos apsaugos lygį;

3) tręšti nuotekomis, nuotekų dumblo, mėšlu, skystu mėšlu ir srutomis;

4) įrengti kapines, užkasti kritusius gyvulius;

5) įrengti mėšlo ir srutų kaupimo ir tvarkymo statinius ar įrenginius, nuotekų filtravimo sistemas, nuotekų dumblo kaupimo (kompostavimo) aikšteles, žaliųjų atliekų kompostavimo aikšteles;

6) įrengti užterštos žemės ir grunto valymo aikšteles;

7) įrengti naftos ir naftos produktų saugyklas.

7. III grupės požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos 2-ojoje juostoje draudžiama:

1) vykdyti šio straipsnio 6 dalyje nurodytas veiklas ir įrengti atliekų tvarkymo įrenginius;

2) įrengti nuotekų valymo įrenginius su išleistuvais į paviršinius vandenį;

3) įrengti karjerus.

8. II grupės požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos 3-iojoje juostoje 3a sektoriuje draudžiama vykdyti šio straipsnio 5 dalyje nurodytas veiklas, išskyrus didelių gabaritų atliekų surinkimo aikštelių, kuriose vienu metu numatoma laikyti ne daugiau kaip 10 tonų pavojingųjų atliekų kiekvienoje didelių gabaritų atliekų surinkimo aikštelėje, įrengimą.

9. III grupės požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos 3-iojoje juostoje draudžiama vykdyti šio straipsnio 6 dalies 2–7 punktuose ir 8 dalyje nurodytas veiklas.

10. Požeminio vandens vandenvietės taršos apribojimo juostoje draudžiama vykdyti šio straipsnio 4 dalyje ir 7 dalies 1 ir 3 punktuose nurodytas veiklas.

Šalia planuojamos teritorijos, tačiau jau Kiemelių kaimo teritorijoje, išsidėsčiusi eksploatuojama geriamojo gėlo vandens II grupės *Kiemelių* vandenvietė (reg. Nr. 2605), kuriai nustatyta 50 m apsaugos zonos juosta. Į šią juostą planuojama teritorija nepatenka.

Įvertinus Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos duomenis, planuojamoje teritorijoje grėžinių, įregistruotų Žemės gelmių registre, nėra.

 Durpès

0

Įvertinus Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos duomenis, netoli planuojamos teritorijos išsidėstęs detaliai išžvalgytas *Žiebenos* (reg. Nr. 1212) naudingųjų iškasenų – durpių – telkinys, tačiau planuojamoje teritorijoje naudingųjų iškasenų telkinių ir (ar) naudingųjų išteklių plotų nėra.

2.9. Vandens telkiniai. Potvynių užliejamos teritorijos

Planuojamą teritoriją kerta dvi *Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių kadastrė* (toliau – UETK) įregistruotos upės – *Lomena* (id. kodas UETK: 12010940) ir upė *L-10* (id. kodas UETK: 12010942). Į planuojamą teritoriją patenka šių paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir paviršinių vandens telkinių pakrančių apsaugos juostos.

Vadovaujantis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašu (toliau – *Aprašas*), patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001-11-07 įsakymu Nr. 540, nustatant paviršinio vandens telkinio apsaugos zoną bei pakrantės apsaugos juostą, jų išorinės ribos matuojamos nuo GRPK nustatytos paviršinio vandens telkinio arba jo dengiamos teritorijos ribos (kuri prilyginama vietovėje esančiai paviršinio vandens telkinio vandens paviršiaus ribai su sausumos teritorija). Paviršinio vandens telkinio apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos išorinė riba suprantama kaip GRPK nustatytai paviršinio vandens telkinio arba jo dengiamos teritorijos ribai lygiagreči linija, nutolusi nuo paviršinio vandens telkinio nustatytu atstumu į sausumos pusę.

Vadovaujantis *Aprašo* II skyriaus 6.3. papunkčiu, *Lomenos* ir *L-10* upių apsaugos zona sutampa su šių upių pakrantės apsaugos juostos ribomis. Vadovaujantis *Aprašo* III skyriaus 9.2. papunkčiu, aktualios *Lomenos* upės dalies ir *L-10* upės pakrantės apsaugos juosta yra 3 metrai.

Aktuali informacija identifiikuota detaliojo plano brėžiniuose.

Planuojamoje teritorijoje taikomi *Paviršinių vandens telkinių, Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostų* apribojimai.

Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo VI skyriaus (toliau – *Įstatymas*) šeštojo skirsnio *Paviršiniuose vandens telkiniuose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos* 98 straipsniu, paviršiniuose vandens telkiniuose draudžiama:

1) įrengti salas ir atviras sąvartas, išskyrus salas dirbtiniuose nepratekamuose paviršiniuose vandens telkiniuose, saugomų teritorijų planavimo dokumentuose ar saugomų rūšių apsaugos planuose numatytais atvejais ir atviras sąvartas paviršiniuose vandens telkiniuose, kuriuose yra vidaus vandenų kelių, kai jos supilamos aplinkos ministro nustatyta tvarka vykdant vandens kelių valymo ar gilinimo darbus;

2) įrengti brastas;

3) šalinti iš vandens telkinių dugno riedulius, išskyrus atvejus, kai tai būtina vykdant šio straipsnio 7 punkte nurodytas veiklas;

4) paviršinius vandens telkinius, išskyrus dirbtinius vandens telkinius, paversti kitomis žemės naudmenomis;

5) važiuoti motorinėmis transporto priemonėmis, traktoriais ir savaeigėmis mašinomis paviršinių vandens telkinių dugnu, išskyrus atvejus, kai:

a) važiuojama per brastas, kurios, vadovaujantis Kelių įstatymo ir kitų teisės aktų, reglamentuojančių kelių plėtojimo, priežiūros ir naudojimosi jais teisinius pagrindus, pripažįstamos kelių dalimis, vykdomi žmonių paieškos ir gelbėjimo darbai, ekstremaliųjų įvykių ir (ar) avarijų padarinių likvidavimo darbai, valstybės sienos ir (ar) krašto apsauga, viešosios tvarkos užtikrinimas, aplinkos apsaugos valstybinė kontrolė ir valstybinė saugomų teritorijų kontrolė, kariniai ir (ar) priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų mokymai ir (ar) pratybos, saugomų teritorijų gamtotvarkos, paviršinių vandens telkinių tvarkymo darbai ir būklės tyrimai, inžinerinės infrastruktūros eksploatavimo darbai;

b) organizuojami ir vyksta sporto renginiai ir (arba) sporto pratybos;

c) nustatytose vietose į paviršinį vandens telkinį nuleidžiamos (ištraukiamos) plaukiojimo priemonės;

6) važiuoti motorinėmis transporto priemonėmis, traktoriais ir savaeigėmis mašinomis paviršinių vandens telkinių ledu, išskyrus atvejus, kai:

a) vykdomi žmonių paieškos ir gelbėjimo darbai, ekstremaliųjų įvykių ir (ar) avarijų padarinių likvidavimo darbai, valstybės sienos ir (ar) krašto apsauga, viešosios tvarkos užtikrinimas, aplinkos apsaugos valstybinė kontrolė ir valstybinė saugomų teritorijų kontrolė, kariniai ir (ar) priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų mokymai ir (ar) pratybos, saugomų teritorijų gamtotvarkos, paviršinių vandens telkinių tvarkymo darbai ir būklės tyrimai, inžinerinės infrastruktūros eksploatavimo darbai, kertamos nendrės;

b) organizuojami ir vyksta sporto renginiai ir (arba) sporto pratybos;

c) organizuojama ir vykdoma verslinė žvejyba naudojant motorines transporto priemones, traktorius ir savaeigės mašinas, būtinas tokiai žvejybai organizuoti ir vykdyti;

d) organizuojama ir vykdoma mėgėjų žvejyba naudojant ne kelių transporto priemones žvejų ir įrangos gabenimui į žvejybos vietą ir iš jos;

7) reguliuoti (tvenkti (patvenkti) ir kitais būdais keisti vandens lygį, gylį ir (arba) krantų liniją) upes, ežerus ir tarpinius vandenį, išskyrus atvejus, kai:

a) atliekami paviršinių vandens telkinių tvarkymo darbai;

b) įrengiamos maudyklos, bendrojo naudojimo krantinės miestuose ir miesteliuose;

c) atliekami vidaus vandens kelių įrengimo ir (ar) priežiūros darbai;

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR	39	84	0

- d) eksploatuojami žemės gelmių išteklių telkiniai ežeruose;
- e) statomi ir (ar) rekonstruojami melioracijos statiniai, inžineriniai tinklai, susisiekimo komunikacijos, specialiosios paskirties pastatai;
- f) vykdomos žuvų išteklių apsaugos priemonės (dirbtinių nerštaviečių, žuvų pralaidų, aptekėjimo kanalų ir pan. įrengimas);
- g) vykdomos potvynių prevencijos priemonės (polderių sistemų, krantosaugos statinių, apsauginių pylimų, vandens nuvedimo kanalų ir pan. įrengimas);
- h) vykdomi ekstremaliųjų įvykių ir (ar) avarių padarinių likvidavimo darbai;
- i) atkuriamą erozijos nuardytą kranto linija ir (ar) taikomos kitos priešerozinės kranto apsaugos priemonės;
- j) vykdomi gerą vandens telkinio būklę užtikrinantys darbai ir darbai, skirti saugomų rūšių ir buveinių apsaugos priemonėms įgyvendinti;
- k) vykdomi nekilnojamojo kultūros paveldo tyrimai ar tvarkybos darbai;
- l) užtikrinama nepakitusi valstybės sienos padėtis.

Vadovaujantis Įstatymo septintojo skirsnio *Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose taikomos specialios žemės naudojimo sąlygos* 99 straipsniu, paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose draudžiama:

1) lieti srutas arba skystą mėšlą, neįterpiančią į gruntą, statyti tvartus (išskyrus tvartus, kurie statomi ne mažesniu kaip 50 metrų atstumu iki paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos ir kuriuose laikoma ne daugiau kaip 10 sutartinių gyvulių), fermas, įrengti sрутų ir mėšlo sandėliavimo vietas ir įrenginius ir (ar) tirštojo mėšlo rietuves ne prie esamų tvartų ir (ar) fermų;

2) statyti ir (ar) įrengti sąvartynus, kapines, išskyrus veikiančių kapinių išplėtimą nemažinant atstumo iki vandens telkinio kranto linijos;

3) barstyti ar purkšti iš lėktuvų augalų apsaugos produktus ir tręšiamuosius produktus;

4) tręšiant dirvožemį per metus naudoti daugiau kaip 80 kg/ha azoto ir 15 kg/ha fosforo veikliosios medžiagos neparengus tręšimo plano pagal aplinkos ministro ir žemės ūkio ministro nustatytus tvarkos aprašus ir nepateikus duomenų apie azoto ir fosforo veikliųjų medžiagų panaudojimą Paraiškų priėmimo informacinėje sistemoje;

5) vykdyti plynuosius pagrindinius miško kirtimus šlaituose, kurių nuolydis didesnis kaip 15 laipsnių, išskyrus atvejus, kai piliakalnių, pilkapių, gamtos paveldo objektų ir kiti šlaitai tvarkomi pagal kultūros paveldo objekto tvarkymo projektus, saugomų teritorijų planavimo dokumentus, saugomų rūšių apsaugos planus, aplinkos ministro nustatyta tvarka patvirtintus invazinių rūšių populiacijų gausos reguliavimo veiksmų planus;

6) auginti ir dauginėti genetiškai modifikuotus organizmus, augalus ir jų sėklas;

7) statyti pastatus natūraliuose šlaituose, kurių nuolydis didesnis kaip 15 laipsnių, išskyrus atvejus, kai:

a) sodybose ar buvusiose sodybose statomi sodybų pastatai (redakcija nuo 2028-01-01: sodybose statomi sodybų pastatai);

b) inžinerinei infrastruktūrai būtinai statiniai;

8) statyti pastatus mažesniu kaip 50 metrų atstumu iki paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos, išskyrus atvejus, kai:

a) atstatomi identiški buvusios sodybos pastatai (netenka galios 2028-01-01);

b) statomi pastatai miestuose, miesteliuose ir kompaktiškai užstatytose kaimų teritorijose, sodybose, valstybinių parkų planavimo schemose (ribų ir tvarkymo planuose), savivaldybių ar jų dalių bendruosiuose planuose išskirtose urbanizuojamose teritorijose kaime, kai šios teritorijos nutolusios ne daugiau kaip 200 m nuo kompaktiškai užstatytų kaimų teritorijų;

c) už paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos statoma ne daugiau kaip viena ne didesnio kaip 25 kvadratinų metrų bendrojo ploto ir ne aukštesnė kaip 4,5 metro asmeninio naudojimo pirtis be rūsio sodyboje ar kitos paskirties žemės rekreacinių teritorijų naudojimo būdo žemės sklype;

d) statomi elingai, kempingai, viešai lankyti pritaikyti su vandens telkiniu susiję sporto paslaugų inžineriniai statiniai, numatyti savivaldybės ar jos dalies bendrajame plane ir (ar) saugomos teritorijos specialiojo teritorijų planavimo dokumentuose nustatytoje rekreacijai skirtoje teritorijoje;

9) statant naujus pastatus arba rekonstruojant esamus pastatus sodyboje, kurios pastatai yra mažesniu negu 50 metrų atstumu nuo paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos, mažinti šį atstumą, išskyrus šio straipsnio 8 punkto b ir c papunkčiuose nurodytus atvejus;

10) laikyti ir naudoti apgyvendinimo, nakvynės, maitinimo tikslams vagonėlius ar kitus šioje dalyje nurodytai paskirčiai naudojamus kilnojamuosius objektus, išskyrus atvejus, kai tokie objektai laikomi ir naudojami:

a) sodyboje (ne daugiau kaip vienas vagonėlis);

b) kempinguose;

c) prie statomų ir (ar) rekonstruojamų statinių jų statybos metu, turint Statybos įstatyme nustatyta tvarka išduotą statybą leidžiantį dokumentą ir kai šių objektų skaičius ir parametrai numatyti statinio projekte;

d) mokslo institucijų vykdomiems moksliniams tyrimams atlikti;

e) turint savivaldybės mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus išduotą leidimą viešiesiems renginiams rengti;

f) nustatytose vietose ir laiku vykdant verslinę žvejybą;

g) krašto apsaugos tikslams;

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR	40	84	0

11) važiuoti motorinėmis transporto priemonėmis ir jas statyti arčiau kaip 25 metrai nuo vandens telkinio kranto linijos, išskyrus atvejus, kai:

a) mažesniu, negu nurodyta, atstumu šiomis priemonėmis važiuojama ar jos statomos čia esančiuose keliuose, gatvėse, aikštėse, stovėjimo aikštelėse, gyvenamųjų namų kiemuose;

b) vykdomi žmonių paieškos ir gelbėjimo darbai, ekstremaliųjų įvykių ir (ar) avarių padarinių likvidavimo darbai, valstybės sienos ir (ar) krašto apsauga, viešosios tvarkos užtikrinimas, kariniai mokymai ir (ar) pratybos, aplinkos apsaugos valstybinė kontrolė, prevencinė veikla saugomos teritorijos apsaugos ir naudojimo režimo pažeidimams išvengti, saugomų teritorijų gamtotvarkos, aplinkos monitoringo ir tyrimo, hidrometeorologijos darbai;

c) vykdomi leistini žemės ar miškų ūkio, melioracijos statinių priežiūros, rekonstravimo ir (ar) remonto darbai, vidaus vandenų kelių priežiūros ir statinių statybos darbai, nustatytose vietose – verslinė žvejyba;

d) reikia į vandenį nuleisti plaukiojimo priemonės arba užvažiuoti motorinėmis transporto priemonėmis ant paviršinio vandens telkinio ledo, jeigu teisės aktuose tokia veikla šiame telkinyje leidžiama;

e) jos naudojamos važiuoti vandens telkinių ledu laikantis specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, nustatytų paviršiniams vandens telkiniams;

f) vykdomi inžinerinės infrastruktūros eksploatavimo darbai;

g) vykdomi Žemės gelmių registre užregistruoti žemės gelmių tiesioginio tyrimo darbai, požeminio vandens arba sapropelio gavyba;

12) tverti tvorą, kitais statiniais, įrenginiais ir (ar) įveisiama želdiniais, medžių ir krūmų liekanomis kliudyti pakrante praeiti asmenims (toliau šiame punkte – užtvėrimai) paviršinio vandens telkinio apsaugos zonos dalyje, apimančioje 5 metrus nuo vandens (kranto) linijos (esant vidutiniam vandens lygiui). Jeigu žemė pirmuosius 5 metrus nuo vandens telkinio kranto linijos yra užpelkėjusi arba yra stačiame šlaite (skardyje), nurodytas užtvėrimų draudimas taikomas didesniu atstumu nuo vandens taip, kad bent vieno metro pločio žemės juosta būtų tinkama asmenims praeiti vandens telkinio pakrante. Šiame punkte nustatyti reikalavimai netaikomi tvoroms, kurios būtinos aptverti:

a) šio įstatymo 100 straipsnio 4 punkte nurodytus statinius ir (ar) įrenginius paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostose;

b) kultūros, gamtos paveldo objektus, parkus ir kitus atskiruosius želdynus, botanikos, zoologijos sodus, dendrologines kolekcijas, vaikų poilsiui skirtas teritorijas, gamtotvarkos priemonių įgyvendinimo teritorijas (kai gamtotvarkos priemonės numatytos saugomos teritorijos planavimo dokumentuose);

c) žemės ūkio ministro nustatyta tvarka deklaruotas ganyklas Ūkinių gyvūnų registre įregistruotiems žolėdžiams ūkiniams gyvūnams ganyti, įrengiant vielinį ganyklos aptvarą, įskaitant elektrinį, kuris gali būti laikomas pastatytas ir (ar) įrengtas tik šių gyvūnų ganymo metu. Pakrantėje esančioje ganyklos aptvaro dalyje, laikantis aplinkos ministro nustatytų reikalavimų, privaloma įrengti vartus ar kitas priemones asmenims pereiti per ganyklą;

13) arti statesniuose kaip 15 laipsnių šlaituose ir arčiau kaip 1 metras nuo tokio šlaito viršutinės briaunos.

Vadovaujantis *Įstatymo* aštuntojo skirsnio *Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos* 100 straipsniu, paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostose draudžiama:

1) atlikti darbus ir veiksmus, draudžiamus paviršinių vandens telkinių apsaugos zonoje pagal šio įstatymo 99 straipsnio nuostatas;

2) dirbti žemę, tręšti, naudoti cheminius augalų apsaugos produktus, išskyrus augalų apsaugos produktų naudojimą invaziniais augalams naikinti;

3) naudoti chemines medžiagas ir jų mišinius, jeigu jie gali patekti į vandenį ir pakenkti vandens ekosistemos;

4) vykdyti plynuosius pagrindinius ir atvejinius pagrindinius miško kirtimus; a) atstatomi identiški buvusios sodybos pastatai ir jų inžineriniai statiniai;

5) vykdyti žemės darbus, keisti kranto liniją, reljefą ir žemės paviršių, išskyrus atvejus, kai žemės darbai vykdomi ir (ar) kranto linija, reljefas ar žemės paviršius keičiamas:

a) statant ir (ar) įrengiant šio straipsnio 6 punkte nurodytus statinius ir (ar) įrenginius;

b) taikant esamų statinių apsaugos nuo potvynių, erozijos prevencijos ar jos padarinių šalinimo priemones;

c) atliekant paviršinių vandens telkinių tvarkymo darbus pagal aplinkos ministro patvirtintus Paviršinių vandens telkinių tvarkymo reikalavimus;

d) atliekant užterštų teritorijų tyrimus ir tvarkymo darbus arba likviduojant ar švelninant ekologinių nelaimių ir avarių pasekmes;

e) vykdam paviršinių vandens telkinių dugno valymo ir gilinimo darbus vidaus vandenų keliuose, uostuose ir prieplaukose aplinkos ministro nustatyta tvarka;

6) statyti statinius ir įrengti įrenginius, išskyrus atvejus, kai:

a) atstatomi identiški buvusios sodybos pastatai (netenka galios 2028-01-01);

b) statomi ir (ar) įrengiami melioracijos ir (ar) hidrotechnikos statiniai, vandens matavimo stotys, vandens paėmimo ir išleidimo į vandens telkinius įrenginiai ir statiniai, požeminio vandens vandenvietės, paviršinių nuotekų valymo įrenginiai, kai esama nuotekų tvarkymo sistema neturi valymo įrenginių, kuriems įrengti nepakanka vietos už paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos, informaciniai ženklai, stendai, pėsčiųjų takai, laiptai, paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostą kertantys ar privažiavimo keliai ir inžineriniai tinklai, tiltai,

Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR

Lapas

41

Lapų

84

Laida

0

sodybose ar prie jų – lieptai, paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostoje esantiems sodybos pastatams naudoti reikalingi inžineriniai įrenginiai, uostuose ir prieplaukose – jų statiniai, prie vidaus vandenų kelių – vidaus vandenų transporto priemonių degalų pripildymo statiniai ir (ar) įrenginiai;

c) statomi elingai, numatyti savivaldybės ar jos dalies bendrajame plane ir (ar) saugomos teritorijos specialiojo teritorijų planavimo dokumentuose nustatytoje teritorijoje;

d) statomi ir (ar) įrengiami nesudėtingi statiniai ir (ar) įrenginiai, kurių sąrašą nustato aplinkos ministras;

e) draustiniuose, valstybiniuose parkuose ir biosferos rezervatuose – statomi savivaldybės ir vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentuose ir (ar) šių saugomų teritorijų specialiojo teritorijų planavimo dokumentuose numatyti su jų steigimo tikslais susiję statiniai;

f) statomi ir (ar) įrengiami statiniai ir (ar) įrenginiai, skirti naudingosioms iškasenoms išgauti iš paviršinio vandens telkinio dugno pagal patvirtintus žemės gelmių naudojimo planus;

g) statomi statiniai ir (ar) įrengiami įrenginiai krašto apsaugos tikslams;

7) rekonstruojant pastatus, didinti pastato tūrį ir (ar) pastatu užstatytą plotą.

Kadangi šioje dalyje aprašytos upės planuojamą teritoriją kerta statmenai, numatomi perspektyviniai detalio plano sprendiniai nepažeis aktualių Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatų.

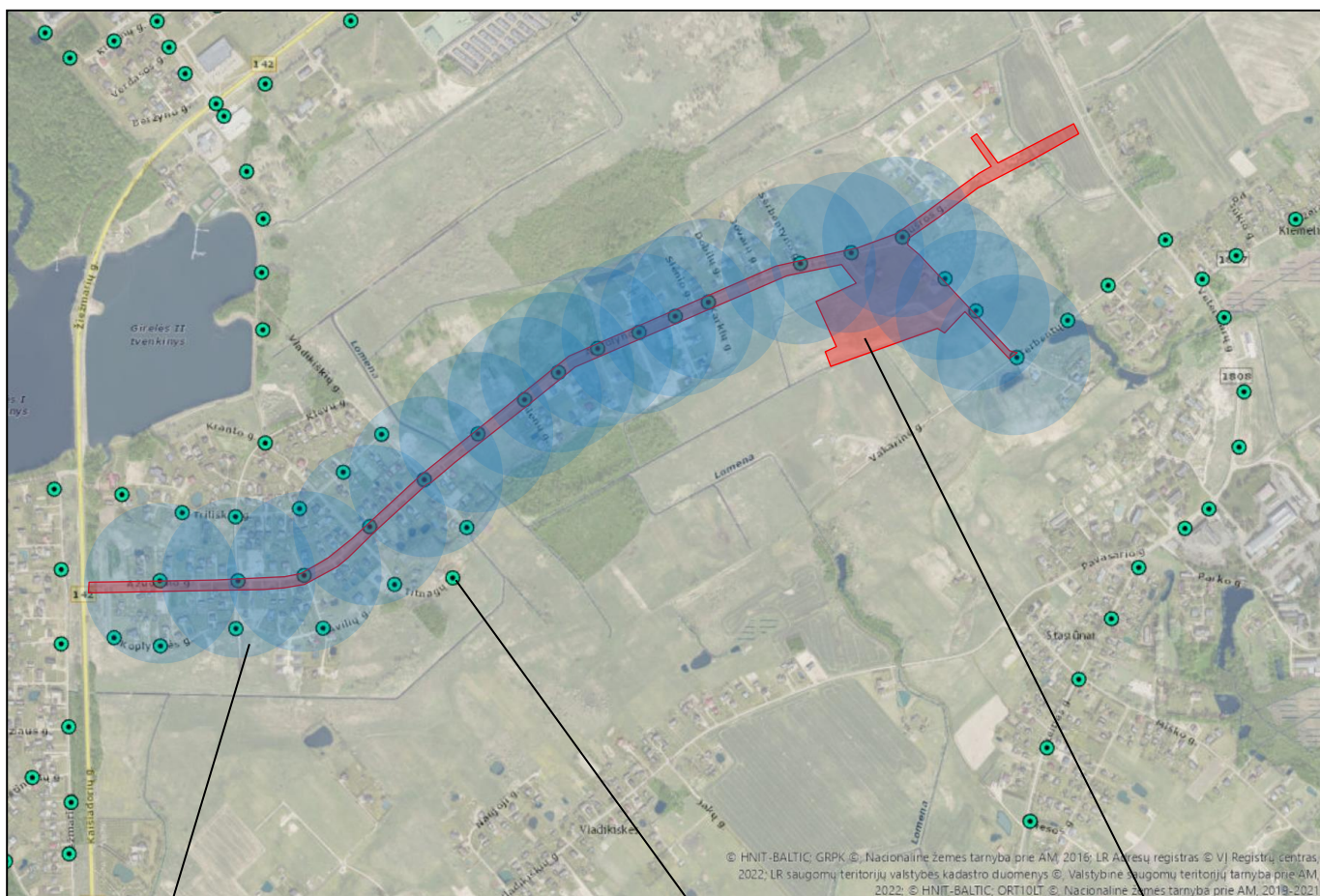
2.9.1. *Potvynių užliejamos teritorijos:*

Remiantis *Potvynių grėsmės žemėlapių*, patvirtintų 2022-05-25 Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-147 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. rugpjūčio 6 d. įsakymo Nr. D1-655 „Dėl potvynių grėsmės ir potvynių rizikos žemėlapių Nemuno, Ventos, Lielupės ir Dauguvos upių baseinų rajonuose patvirtinimo“ pakeitimo“, informacija, planuojama teritorija nepatenka į potvynių užliejamas teritorijas.

2.10. Gaisrinė sauga

Remiantis UAB „Kaišiadorių vandenys“ duomenimis planuojamoje teritorijoje įrengti 18 gaisrinių hidrantų, kurių pilnai užtenka aptarnauti greta Ažuolyno gatvės išsidėsčiusius kvartalus, tačiau jie neužtikrina galimybės gesinti gaisrų teritorijose išsidėsčiusiose aplink Aušros gatvės komunikacinį koridorių bei toliau už Gilių ir Kalvų gatvių esančiuose žemės sklypuose.

- *Principinė esamų gaisrinių hidrantų išsidėstymo schema:*
(parengta UAB „Kaišiadorių vandenys“ informacijos pagrindu)



Gaisrinio hidranto R=200 m aptarnavimo zona	Esami gaisriniai hidrantai	Planuojamos teritorijos vieta			
Dokumento žymuo: ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR			Lapas	Lapų	Laida
			42	84	0

Remiantis UAB „Kaišiadorių vandenys“ suteikta informacija bei įvertinus topografinės nuotraukos duomenis, į planuojamą teritoriją patenkantys gaisriniai hidrantai identifikuoti detaliojo plano Esamos būklės brėžinyje, dok. Nr. ŽŪDC-2025-26-DPkt-EB-BR.

2.11. Atliekų surinkimas ir tvarkymas

Planuojamoje bei gretimose teritorijose esančių vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų valdytojai atliekas tvarko individualiai ir yra atsakingi už atliekų surinkimą bei išvežimą iš savo žemės sklypų.

Planuojama teritorija apima Ažuolyno ir Aušros gatvių komunikacinius koridorius, formuojančius pagrindinę vidinės susisiekimo sistemos jungtį tarp valstybinės reikšmės kelių Nr. 142 (Gedimino g.) ir Nr. 1808 (Veterinarų g.). Perspektyvoje ši jungtis užtikrins palankias galimybes aptarnauti planuojamoje teritorijoje ir greta jos išsidėsčiusius kvartalus, vykdant atliekų surinkimą ir tvarkymą.

2.12. Planuojamos teritorijos želdiniai

Dalį planuojamos teritorijos užima eksploatuojama gatvių važiuojamoji dalis kieta danga; kitur nemaža dalis planuojamos teritorijos apželdinta veja arba veši natūrali pieva, pasodintos gyvatvorės, auga pavieniai spygliuočiai ir lapuočiai medžiai, krūmai ir/ ar jų grupės. Esamų gyvenamųjų namų gerbūvio aplinka tvarkoma individualiai pagal žemės sklypų valdytojų poreikius.

2.13. Miško žemė. Valstybinis miškas

Remiantis Valstybinės miškų tarnybos duomenimis, planuojamoje teritorijoje įregistruotų valstybinės reikšmės miško plotų nėra; miško žemės (taksacinių) sklypų, įregistruotų Miškų valstybės kadastre, taip pat nėra.

2.14. Gamtinis karkasas

Lomenos ir *L-10* upių prieigose planuojamą teritoriją kerta gamtinis karkasas.

Planuojama teritorija yra inžinerinės infrastruktūros koridorius ir aktualiose gamtinio karkaso dalyse saugotinių želdinių nėra; perspektyviniai rengiamo detaliojo plano keitimo sprendiniai atitinka gamtinio karkaso nuostatus, gamtinio karkaso kraštovaizdžio elementų naikinimas nenumatomas.

Planuojamą teritoriją kertančio gamtinio karkaso ribos rengiamo detaliojo plano brėžiniuose detalizuotos remiantis *Kaišiadorių miesto BPkt* sprendiniais. Papildomai žiūrėti šio aiškinamojo rašto 2.1.2. dalyje.

2.15. Saugomos teritorijos. „Natura 2000“

Vadovaujantis informacija iš Saugomų teritorijų valstybės kadastro (www.stvk.lt) planuojamoje teritorijoje saugomų teritorijų nėra. Planuojama teritorija nesiriboja su Europos Sąjungos saugomų teritorijų tinklu „Natura 2000“ ir į jį nepatenka.

2.16. Gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo objektai

Vadovaujantis informacija iš Kultūros vertybių registro (www.kpd.lt) planuojamoje teritorijoje saugotinių gamtos ar kultūros paveldo vertybių nėra, į Lietuvos kultūros paveldo teritorijas bei jų apsaugos zonas planuojamas kvartalas nepatenka.

2.17. Teritorijos vystymo tendencijos

Pagal *Kaišiadorių miesto BPkt* ir aktualius *Kaišiadorių miesto BPkr* sprendinius, planuojama teritorija patenka į dvi funkcines zonas – didžiausią planuojamos teritorijos dalį užimančią inžinerinės infrastruktūros koridorių zoną, kuri šiuo atveju yra numatyta Ažuolyno, Aušros ir Lubinų gatvių vystymui, bei vidutinio ir mažo užstatymo intensyvumo funkcinę zoną PR27, kuri yra numatyta gyvenamosios aplinkos formavimui.

Planuojama teritorija sudaro potencialias galimybes vystyti ir plėtoti gyvenamąsias zonas išsidėsčiusias aplink Ažuolyno ir Aušros gatvės komunikacinius koridorius Kaišiadorių mieste, stiprinant šių kvartalų urbanistinę struktūrą perspektyvoje.

Iš *Esamos būklės įvertinimo stadijoje* pateiktų *Kaišiadorių miesto BPkt* ir *Kaišiadorių miesto BPkr* bei kitų aktualių specialiųjų planų brėžinių ištraukų matoma palanki situacija numatomų rengiamo detaliojo plano tikslų ir uždavinių įgyvendinimui.

Perspektyviniai planuojamos teritorijos sprendiniai neprieštarauja *Kaišiadorių miesto BPkt* ir aktualiems *Kaišiadorių miesto BPkr* sprendiniams.

2.18. Probleminės situacijos

Planuojamos teritorijos gretimybėse pavojingų objektų, turinčių poveikį planuojamai aplinkai ir gyventojų sveikatai bei detaliojo plano keitimo sprendiniams nėra. Nėra veikiančių fermų, pramonės ir (ar) kitų objektų, kurie darytų įtaką planuojamai teritorijai.

Planuojama teritorija nesiriboja su teritorijomis, kurių vykdomoje ūkinėje veikloje numatytas pavojingų, radioaktyvių medžiagų naudojimas ir saugojimas, todėl neigiamo poveikio žmonių sveikatai nėra, tačiau įvertinus dabartinę situaciją pati planuojama teritorija nėra sutvarkyta ir pritaikyta vykdyti veiklą, užtikrinant visuomenės sveikatos saugą.

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR	43	84	0

Planuojama teritorija jau yra suplanuota kitais *Esamos būklės įvertinimo stadijoje* aprašytais *Detaliuoju planu 1* (T00012922) ir *Detaliuoju planu 2* (T00013445), tačiau galiojantys šių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai netenkina perspektyvinių teritorijos vystymo poreikių, neatitinka higienos normų reikalavimų, o dabartinis planuojamos teritorijos išplanavimas neįgalina tolimesnio optimalaus gyvenamosios aplinkos kūrimo ir plėtros potencialo.

Išanalizavus esamą planuojamos teritorijos situaciją, išryškėjo keletas svarbesnių pagrindinių probleminių situacijų ir kritinių aspektų, į kuriuos būtina atsižvelgti ir/ ar pagal galimybes išspręsti detaliojo plano sprendinių konkretizavimo stadijoje:

- Nėra suformuota optimali urbanistinė kvartalo struktūra su aktualiais teisės aktus atitinkančiais teritorijos tvarkymo režimais ir naudojimo reglamentais;

- Planuojamai teritorijai nenustatyti vieningi tvarkymo ir naudojimo režimai, todėl šiuo metu planuojamame kvartale negalimi tvarkymo ir statybos darbai, kuriuos įvykdžius būtų sudarytos palankios sąlygos investicijoms ir ūkinei veiklai plėtoti, pritaikant planuojamą teritoriją gyvenamosios aplinkos poreikiams;

- Neracionalus valstybinės žemės plotų naudojimas – dalį planuojamame kvartale išsidėsčiusių laisvos valstybinės žemės teritorijų potencialiai būtų galima suformuoti kaip atskirus įsiterpusius žemės sklypus, kurie perspektyvoje pagal poreikį būtų sujungti su planuojama teritorija besiribojančiais aktualiais žemės sklypais;

- Dalis planuojamame kvartale išsidėsčiusių *Kitų inžinerinių statinių – Kiemo statinių (tvorų)*, riboja didesnę registruotų kaimyninių žemės sklypų plotą nei nurodyta šių žemės sklypų planuose bei pateikta VĮ Registrų centro informacijoje.

- Dalies kaimyninių inžinerinių statinių (*Kelių (gatvių)*) ribos yra galimai koreguotinos – pagal susiklosčiusią esamą situaciją ir numatomus perspektyvinius rengiamo detaliojo plano sprendinius įregistruotos ne vietoje, t. y. patenka į planuojamos teritorijos ribas;

- Nepilnai išvystytas inžinerinių komunikacijų koridorių tinklas racionaliai gyvenamosios aplinkos plėtrai;

- Nepilnai išvystytas vidinis planuojamo kvartalo susisiekimo komunikacijų tinklas, o į nemažą dalį kaimyninių žemės sklypų ir/ ar teritorijų pateikimai (įskaitant ir galimus patekimus) yra tik iš planuojamos teritorijos, t. y. Ažuolyno gatvės;

- Ne visi iš galiojančių detaliųjų planų sprendinių planuojamoje teritorijoje buvo atitinkamai įgyvendinti reikiamu laiku ir dėl pasikeitusios esamos faktinės situacijos planuojamame kvartale ne visi aktualių galiojančių detaliųjų planų sprendiniai galimi įgyvendinti dabar.

Rengiamu teritorijų planavimo dokumentu planuojamoje teritorijoje galiojantys *Detaliojo plano 1* (T00012922) ir *Detaliojo plano 2* (T00013445) sprendiniai bus keičiami, siekiant suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros vystymui bei įgyvendinimui, gyvenamosios aplinkos plėtrai, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus bei privalomuosius teritorijos naudojimo reikalavimus bei papildomus sprendinius pagal šiuo metu galiojančius aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus, vadovaujantis išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis, tačiau neprieštaraujant šiuo metu galiojančių įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.

Pagal galimybes planuojamoje teritorijoje galiojančių detaliųjų planų sprendiniai bus integruojami į naujai rengiamo detaliojo plano sprendinius.

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	44	84	0

3. SPRENDINIAI:

Detaliojo plano Sprendinių konkretizavimo stadija parengta vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymu, Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8, bei kitais aktualiais teisės aktais ir teritorijų planavimo sąlygose nustatytais reikalavimais.

3.1. Žemės sklypų suformavimas

Įvertinus detaliojo plano tikslus bei uždavinius, planavimo darbų programoje ir teritorijų planavimo sąlygose nustatytus reikalavimus bei išanalizavus planuojamos teritorijos esamos būklės duomenis, planuojamoje teritorijoje suformuoti 33 žemės sklypai (Nr. 1-33).

Detalioju planu suformuoti šie žemės sklypai:

- 5 žemės sklypai (Nr. 1-5) skirti esamoms bei naujoms susisiekimo komunikacijoms (Ažuolyno, Aušros, Lubinų, Kalvų bei Gilių gatvėms ar jų dalims) įrengti bei eksploatuoti, užtikrinant ryšius su gretimomis teritorijomis perspektyvoje;
- 2 žemės sklypai (Nr. 6 ir Nr. 33) bendro naudojimo erdvėms, želdynų teritorijoms – gamtinės aplinkos išsaugojimui ir plėtrai;
- 26 žemės sklypai (Nr. 7-32) naujų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų vystymui bei jau esamų eksploatavimui, kitų teritorijų pagal poreikį plėtojimui.

Planuojamos teritorijos riba sutampa su planuojamų žemės sklypų Nr. 1-33 išorinėmis ribomis.

3.2. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai

Detaliojo plano keitimo sprendiniais suformuotiems žemės sklypams tvarkymo ir naudojimo reglamentai nustatyti detalizuojant *Kaišiadorių miesto BPkt* (T00085638) ir aktualiems *Kaišiadorių miesto BPkt koregavimo* (T00096864) sprendiniams.

3.2.1. Bendrosios pastabos

1. Detalioju planu suformuotiems žemės sklypams (Nr. 1-33) nustatyti maksimalūs teritorijų tvarkymo ir naudojimo reglamentai kiekvienam žemės sklypui pateikti atskirai 3.2.2. dalyje;

2. Kai detaliojame plane nustatytas teritorijos naudojimo tipas ir formuojamam žemės sklypui nurodyti keli galimi žemės naudojimo būdai, pirmuoju įrašytas naudojimo būdas yra prioritetinis, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo žemės naudojimo būdas tvirtinant detalų planą, o kitais detaliojame plane pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytais naudojimo būdais žemės sklypo žemės naudojimo būdai keičiami savivaldybės mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079, nustatyta tvarka informuojama visuomenė;

3. Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų (G1) naudojimo būdo žemės sklypams maksimalūs žemės sklypo užstatymo tankio ir intensyvumo rodikliai nurodyti pagal konkretų planuojamo žemės sklypo plotą vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedo 1 punktu, tačiau neprieštarauja *Kaišiadorių miesto BPkt* sprendiniams;

4. Ne visiems planuojamoje teritorijoje pagal *Kaišiadorių miesto BPkt* sprendinius nurodytiems galimiems žemės naudojimo būdams yra detalizuoti galimi užstatymo tipai. Todėl detalioju planu suformuotiems žemės sklypams nustatant tokį žemės naudojimo būdą, kuriam *Kaišiadorių miesto BPkt* sprendiniuose nėra numatytas atitinkamas užstatymo tipas, konkretus galimas užstatymo tipas nurodytas vadovaujantis Teritorijų planavimo normų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-7 (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2025 m. lapkričio 3 d. įsakymo Nr. D1-170 redakcija) (toliau – Teritorijų planavimo normos), 30-32 punktais;

5. Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų 23 punkto 1 lentelė, inžinerinės infrastruktūros koridoriaus (TK) teritorijos naudojimo tipas priskiriamas pastatais neužstatomoms urbanizuojamoms teritorijoms, todėl detalioju planu suformuotuose tokio teritorijos naudojimo tipo žemės sklypuose pastatų statyba negalima ir neplanuojama. Atsižvelgiant į tai, užstatymo tankio, intensyvumo ir pastatų aukščio rodikliai neregamentuojami, užstatymo tipas bei priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys nenustatomi;

6. Vadovaujantis Naudojimo būdų turinio aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos apsaugos ministro 2024 m. birželio 17 d. Nr. D1-199 (toliau – Naudojimo būdų turinio aprašas), bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E) naudojimo būdų žemės sklypai pastatais (išskyrus pastatus, reikalingus zoologijos sodams ir kapinėms, visuomenės bendriesiems interesams skirtus želdynams reikalingus pastatus) neužstatomi. Detaliojo plano keitimo sprendiniais formuojamuose minėtų

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR	45	84	0

žemės naudojimo būdų žemės sklypuose pastatų statyba nenumatoma. Atsižvelgiant į tai, užstatymo tankio, intensyvumo ir pastatų aukščio rodikliai neregulmentuojami, užstatymo tipas nenustatomas;

7. Įgyvendinant detaliojo plano keitimo sprendinius planuojamų žemės sklypų Nr. 1-2, Nr. 4-5 ir Nr. 9 suformavimas vykdomas keliais etapais. Grafiškai visų žemės sklypų suformavimas pateiktas Planuojamų žemės sklypų suformavimo principinėje schemoje, dok. Nr. ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-BR-03.

8. Pertvarkyti žemės sklypo ribas, kai žemės sklypo dalis ar dalys yra numatytos paimti visuomenės poreikiams, tačiau žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūra dar nėra suplanuota atlikti, galima (t. y. detaliojo plano sprendiniai leidžia) numatytam žemės paėmimo visuomenės poreikiams plote suformuoti atskirą žemės sklypą taikant detaliojo plano nustatytus teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentus, nustatant atitinkamą servitutą visam suformuoto žemės sklypo naudojimui iki kol bus atlikta žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūra. Jeigu žemės sklypas formuojamas su tikslu paimti visuomenės poreikiams, ploto apribojimais žemės sklypui netaikomi. Visais kitais atvejais galioja detaliojo plano sprendiniais nustatyti apribojimai;

9. Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius esamų įregistruotų inžinerinių statinių ribos pagal poreikį turi būti patikslintos atsižvelgiant į konkrečių suformuotų žemės sklypų ribas;

10. Leistinos priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys formuojamiems žemės sklypams nurodytos pagal detaliojo plano nustatytus galimus žemės naudojimo būdus. Vadovaujantis Želdynų įstatymo nuostatomis, grunto ir žolės sutvirtinimo grotelės – žolės/ vejų korys, neįeina į želdinių sąvoką;

11. Galimos statinių paskirtys nustatytos pagal STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ 1 priedo lentelės punktus;

12. Detaliojo plano planuojamuose žemės sklypuose (Nr. 1-33) apribojimais nustatyti visiems inžinerinės infrastruktūros objektams, gautiems iš Topografijos ir inžinerinės infrastruktūros informacinės sistemos (TIIS), kurioje pagal prašymą (TIIS prašymo Nr. ir kitą planuojamos teritorijos inžinerinės infrastruktūros informaciją papildomai žiūrėti šio aiškinamojo rašto 2.7. dalyje) inžinerinių tinklų savininkai pateikė visus turimus duomenis apie jiems priklausančius inžinerinės infrastruktūros objektus planuojamoje teritorijoje. Šie ir kiti planuojamai teritorijai aktualūs apribojimai nustatyti vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu;

13. Vadovaujantis Naudojimo būdų turinio aprašu, nesudėtingų statinių kategorijai priskiriami požeminiai kitos pagalbinės paskirties pastatai (priedangos) gali būti statomi visų žemės naudojimo paskirčių ir žemės naudojimo būdų žemės sklypuose, išskyrus miškų ūkio paskirties žemės sklypus, vandens ūkio paskirties žemės sklypus ir konservacinės paskirties žemės sklypus;

14. Jeigu prie kiekvieno planuojamam žemės sklypui detaliojo plano taikomo teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamento nėra atskirai identifiikuota kuriam žemės naudojimo būdai jis yra taikomas, laikyti, kad jis galioja visiems galimiems žemės naudojimo būdams, išskyrus atvejus kai prie planuojamo žemės sklypo yra konkreti pastaba nurodanti kitaip;

15. Leidžiamasis tūrio tankis nustatomas pramonės ir sandėliavimo objektų ir (ar) inžinerinės infrastruktūros teritorijose. Kadangi detaliojo plano keitimo sprendiniais minėtos teritorijos nėra planuojamos, todėl formuojamiems žemės sklypams nurodytas tik leidžiamasis užstatymo intensyvumas;

16. Tvirtinant detalų planą suformuotiems žemės sklypams Nr. 1-33 nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai galioja atitinkamose reglamentinėse zonose, kurias perimetru riboja galimos žemės sklypų Nr. 1-33 ribos.

3.2.2. Planuojamų žemės sklypų teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai:

– SKLYPAS NR. 1: Ažuolyno g.

(esamai susisiekimo jungčiai – Ažuolyno gatvės inžineriniam statiniui (unik. daikto Nr. 4400-2518-8380), pilnai įrengti ir eksploatuoti)

PASTABOS:

1. Žemės sklypas apima esamus įregistruotus žemės sklypus kadastro Nr. 4918/0065:551 (eil. Nr. 1), 4918/0065:571 (eil. Nr. 2), 4918/0065:544 (eil. Nr. 3), 4918/0065:573 (eil. Nr. 4), 4918/0065:559 (eil. Nr. 5), 4918/0065:221 (eil. Nr. 6), 4918/0065:519 (eil. Nr. 8), prijungiant dalį (A dalis) esamo įregistruoto žemės sklypo kadastro Nr. 4918/0065:572 (eil. Nr. 7), dalį esamo įregistruoto žemės sklypo kadastro Nr. 4918/0065:214 (eil. Nr. 9) paimtą visuomenės poreikiams ir dalį laisvos valstybinės žemės;

2. Įgyvendinant šį detaliojo plano sprendinį turi būti atlikta žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūra. Žemės paėmimas visuomenės poreikiams turi būti vykdomas Lietuvos Respublikos žemės įstatyme nustatyta tvarka. Papildomai žiūrėti šio aiškinamojo rašto 3.2.1. dalies Bendrosios pastabos 8 punktą.

Šio žemės sklypo suformavimas yra vykdomas dviem etapais:

Pirmuoju etapu daliai laisvos valstybinės žemės ploto suformuojamas naujas atskiras žemės sklypas projektiniu Nr. p1, o esamam žemės sklypui kadastro Nr. 4918/0065:214 (eil. Nr. 9) vykdoma žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūra, suformuojant naują atskirą žemės sklypą projektiniu Nr. v1. Šie žemės sklypai yra formuojami kaip tarpiniai žemės sklypai, kadangi jiems tolimesniu etapu bus vykdomas pertvarkymas.

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR	46	84	0

- SKLYPAS NR. p1:
Sklypo plotas – 4,2265 ha;
Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);
Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
Apribojimai:

101. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių tinklų infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., vienuoliktasis skirsn.),
102. Kelių apsaugos zonos (III sk., antrasis skirsn.),
106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., ketvirtasis skirsn.),
109. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III sk., šeštasis skirsn.),
120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis skirsn.),
121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.),
128. Paviršiniai vandens telkiniai (VI sk., šeštasis skirsn.),
149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., dešimtas skirsn.),
163. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI sk., septintasis skirsn.),
164. Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI sk., aštuntasis skirsn.);
Servitutai – neplanuojami;
Papildomi reikalavimai – netaikomi.

- SKLYPAS NR. v1:
Sklypo plotas – 0,0788 ha;
Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);
Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
Apribojimai:

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., ketvirtasis skirsn.),
121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.),
149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., dešimtas skirsn.);
Servitutai – neplanuojami;
Papildomi reikalavimai – netaikomi.

Antruoju etapu vykdomas esamų žemės sklypų kadastro Nr. 4918/0065:551 (eil. Nr. 1), 4918/0065:571 (eil. Nr. 2), 4918/0065:544 (eil. Nr. 3), 4918/0065:573 (eil. Nr. 4), 4918/0065:559 (eil. Nr. 5), 4918/0065:221 (eil. Nr. 6), 4918/0065:519 (eil. Nr. 8), esamo žemės sklypo kadastro Nr. 4918/0065:572 (eil. Nr. 7) A dalies ir tarpinių žemės sklypų Nr. p1 ir Nr. v1 sujungimas, suformuojant naują atskirą žemės sklypą Nr. 1.

- **SKLYPAS NR. 1:**

Sklypo plotas – 6,7361 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);

Apribojimai:

101. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių tinklų infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., vienuoliktasis skirsn.),
102. Kelių apsaugos zonos (III sk., antrasis skirsn.),
106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., ketvirtasis skirsn.),
109. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III sk., šeštasis skirsn.),
120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis skirsn.),
121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.),
128. Paviršiniai vandens telkiniai (VI sk., šeštasis skirsn.),
149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., dešimtas skirsn.),
163. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI sk., septintasis skirsn.),
164. Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI sk., aštuntasis skirsn.);

Servitutai – neplanuojami;

Papildomi reikalavimai – netaikomi.

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR	47	84	0

– **SKLYPAS NR. 2: Aušros g.**(naujai susisiekimo jungčiai – *Aušros gatvei*, įrengti ir eksploatuoti)

PASTABA: Žemės sklypą sudaro esamo įregistruoto žemės sklypo kadastro Nr. 4918/0065:572 (eil. Nr. 7) dalis (B dalis) ir prijungiamos laisvos valstybinės žemės dalys.

Šio žemės sklypo suformavimas yra vykdomas dviem etapais:

Pirmuoju etapu esamiems laisvos valstybinės žemės plotams suformuojami nauji atskiri žemės sklypai projekciniais Nr. p2 ir Nr. p3. Šie žemės sklypai yra formuojami kaip tarpiniai žemės sklypas, kadangi jiems tolimesniu etapu bus vykdomas pertvarkymas.

• SKLYPAS NR. p2:

Sklypo plotas – 0,0084 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);

Apribojimai:

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., ketvirtasis skirsn.),

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.),

149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., dešimtas skirsn.);

Servitutai – neplanuojami;

Papildomi reikalavimai – netaikomi.

• SKLYPAS NR. p3:

Sklypo plotas – 0,0292 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);

Apribojimai:

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., ketvirtasis skirsn.),

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.),

128. Paviršiniai vandens telkiniai (VI sk., šeštasis skirsn.),

163. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI sk., septintasis skirsn.),

164. Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI sk., aštuntasis skirsn.);

Servitutai – neplanuojami;

Papildomi reikalavimai – netaikomi.

Antruoju etapu vykdomas esamo žemės sklypo kadastro Nr. 4918/0065:572 (eil. Nr. 7) B dalies ir tarpinių žemės sklypų Nr. p2 ir Nr. p3 sujungimas, suformuojant naują atskirą žemės sklypą Nr. 2.

• **SKLYPAS NR. 2:**

Sklypo plotas – 1,4888 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);

Apribojimai:

101. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių tinklų infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., vienuoliktasis skirsn.),

102. Kelių apsaugos zonos (III sk., antrasis skirsn.),

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., ketvirtasis skirsn.),

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.),

128. Paviršiniai vandens telkiniai (VI sk., šeštasis skirsn.),

149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., dešimtas skirsn.),

163. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI sk., septintasis skirsn.),

164. Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI sk., aštuntasis skirsn.);

Servitutai – neplanuojami;

Papildomi reikalavimai – netaikomi.

– **SKLYPAS NR. 3: Lubinų g. (dalis)**(esamai susisiekimo jungčiai – *Lubinų gatvei*, pilnai įrengti ir eksploatuoti)

PASTABA: Žemės sklypą sudaro likusi esamo įregistruoto žemės sklypo kadastro Nr. 4918/0065:572 (eil. Nr. 7) dalis (C dalis).

Sklypo plotas – 0,1289 ha;**Teritorijos naudojimo tipas** – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – kita (KT);**Žemės naudojimo būdas** – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);**Apribojimai:**

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., ketvirtasis skirsn.),

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.),

149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., dešimtas skirsn.);

Servitutai – neplanuojami;**Papildomi reikalavimai** – netaikomi.– **SKLYPAS NR. 4: Kalvų g.**(naujai susisiekimo jungčiai – *Kalvų gatvei*, įrengti ir eksploatuoti)

PASTABOS:

1. Žemės sklypą sudaro esamų įregistruotų žemės sklypų kadastro Nr. 4918/0065:214 (eil. Nr. 9), 4918/0065:222 (eil. Nr. 30), 4918/0065:359 (eil. Nr. 31), 4918/0065:358 (eil. Nr. 32), 4918/0065:586 (eil. Nr. 33), 4918/0065:587 (eil. Nr. 34), 4918/0065:585 (eil. Nr. 35) dalys paimtos visuomenės poreikiams bei prijungta dalis laisvos valstybinės žemės;

2. Įgyvendinant šį detaliojo plano sprendinį turi būti atliktos žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūros. Žemės paėmimas visuomenės poreikiams turi būti vykdomas Lietuvos Respublikos žemės įstatyme nustatyta tvarka. Papildomai žiūrėti šio aiškinamojo rašto 3.2.1. dalies *Bendrosios pastabos* 8 punktą.

Šio žemės sklypo suformavimas yra vykdomas dviem etapais:

Pirmuoju etapu daliai laisvos valstybinės žemės ploto suformuojamas naujas atskiras žemės sklypas projektiniu Nr. p4; esamam žemės sklypui kadastro Nr. 4918/0065:214 (eil. Nr. 9) vykdoma žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūra, suformuojant naują atskirą žemės sklypą projektiniu Nr. v2; esamam žemės sklypui kadastro Nr. 4918/0065:222 (eil. Nr. 30) vykdoma žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūra, suformuojant naują atskirą žemės sklypą projektiniu Nr. v3; esamam žemės sklypui kadastro Nr. 4918/0065:585 (eil. Nr. 35) vykdoma žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūra, suformuojant naują atskirą žemės sklypą projektiniu Nr. v5; esamam žemės sklypui kadastro Nr. 4918/0065:587 (eil. Nr. 34) vykdoma žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūra, suformuojant naują atskirą žemės sklypą projektiniu Nr. v6; esamam žemės sklypui kadastro Nr. 4918/0065:586 (eil. Nr. 33) vykdoma žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūra, suformuojant naują atskirą žemės sklypą projektiniu Nr. v7; esamam žemės sklypui kadastro Nr. 4918/0065:358 (eil. Nr. 32) vykdoma žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūra, suformuojant naują atskirą žemės sklypą projektiniu Nr. v8; esamam žemės sklypui kadastro Nr. 4918/0065:359 (eil. Nr. 31) vykdoma žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūra, suformuojant naują atskirą žemės sklypą projektiniu Nr. v9. Šie žemės sklypai yra formuojami kaip tarpiniai žemės sklypai, kadangi jiems tolimesniu etapu bus vykdomas pertvarkymas.

• SKLYPAS NR. p4:

Sklypo plotas – 0,1594 ha;**Teritorijos naudojimo tipas** – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – kita (KT);**Žemės naudojimo būdas** – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);**Apribojimai:**

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., ketvirtasis skirsn.),

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis skirsn.),

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.),

149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., dešimtas skirsn.);

Servitutai – neplanuojami;**Papildomi reikalavimai** – netaikomi.

- SKLYPAS NR. v2:
Sklypo plotas – 0,3447 ha;
Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);
Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
Apribojimai:
106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., ketvirtasis skirsn.),
120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis skirsn.),
121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.),
149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., dešimtas skirsn.);
Servitutai – neplanuojami;
Papildomi reikalavimai – netaikomi.
- SKLYPAS NR. v3:
Sklypo plotas – 0,0881 ha;
Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);
Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
Apribojimai:
120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis skirsn.),
121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.);
Servitutai – neplanuojami;
Papildomi reikalavimai – netaikomi.
- SKLYPAS NR. v5:
Sklypo plotas – 0,0091 ha;
Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);
Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
Apribojimai:
121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.);
Servitutai – neplanuojami;
Papildomi reikalavimai – netaikomi.
- SKLYPAS NR. v6:
Sklypo plotas – 0,0310 ha;
Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);
Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
Apribojimai:
121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.);
Servitutai – neplanuojami;
Papildomi reikalavimai – netaikomi.
- SKLYPAS NR. v7:
Sklypo plotas – 0,0195 ha;
Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);
Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
Apribojimai:
121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.),
149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., dešimtas skirsn.);
Servitutai – neplanuojami;
Papildomi reikalavimai – netaikomi.
- SKLYPAS NR. v8:
Sklypo plotas – 0,0473 ha;
Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);
Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
Apribojimai:
120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis skirsn.),
121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.);

Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR

Lapas

50

Lapų

84

Laida

0

Servitutai – neplanuojami;
Papildomi reikalavimai – netaikomi.

- SKLYPAS NR. v9:
Sklypo plotas – 0,0059 ha;
Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);
Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
Apribojimai:
120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis skirsn.),
121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.);
Servitutai – neplanuojami;
Papildomi reikalavimai – netaikomi.

Antruoju etapu vykdomas tarpinių žemės sklypų Nr. p4, Nr. v2-v3 ir Nr. v5-v9 sujungimas, suformuojant naują atskirą žemės sklypą Nr. 4.

- **SKLYPAS NR. 4:**
Sklypo plotas – 0,7050 ha;
Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);
Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);

Apribojimai:

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., ketvirtasis skirsn.),
120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis skirsn.),
121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.),
149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., dešimtas skirsn.);

Servitutai – neplanuojami;

Papildomi reikalavimai – netaikomi.

– **SKLYPAS NR. 5: Gilių g.**

(naujai susisiekimo jungčiai – *Gilių gatvei*, įrengti ir eksploatuoti)

PASTABOS:

1. Žemės sklypą sudaro esamo įregistruoto žemės sklypo kadastro Nr. 4918/0065:214 (eil. Nr. 9) dalis paimta visuomenės poreikiams bei prijungta dalis laisvos valstybinės žemės;
2. Įgyvendinant šį detaliojo plano sprendinį turi būti atlikta žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūra. Žemės paėmimas visuomenės poreikiams turi būti vykdomas Lietuvos Respublikos žemės įstatyme nustatyta tvarka. Papildomai žiūrėti šio aiškinamojo rašto 3.2.1. dalies *Bendrosios pastabos* 8 punktą.

Šio žemės sklypo suformavimas yra vykdomas dviem etapais:

Pirmuoju etapu daliai laisvos valstybinės žemės ploto suformuojamas naujas atskiras žemės sklypas projektiniu Nr. p5, o esamam žemės sklypui kadastro Nr. 4918/0065:214 (eil. Nr. 9) vykdoma žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūra, suformuojant naują atskirą žemės sklypą projektiniu Nr. v4. Šie žemės sklypai yra formuojami kaip tarpiniai žemės sklypai, kadangi jiems tolimesniu etapu bus vykdomas pertvarkymas.

- SKLYPAS NR. p5:
Sklypo plotas – 0,0449 ha;
Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);
Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
Apribojimai:
120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis skirsn.),
121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.);
Servitutai – neplanuojami;
Papildomi reikalavimai – netaikomi.
- SKLYPAS NR. v4:
Sklypo plotas – 0,1749 ha;
Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR

Lapas

51

Lapų

84

Laida

0

Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);

Apribojimai:

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis skirsn.),

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.);

Servitutai – neplanuojami;

Papildomi reikalavimai – netaikomi.

Antruoju etapu vykdomas tarpinių žemės sklypų Nr. p5 ir Nr. v4 sujungimas, suformuojant naują atskirą žemės sklypą Nr. 5.

• **SKLYPAS NR. 5:**

Sklypo plotas – 0,2198 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);

Apribojimai:

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis skirsn.),

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.);

Servitutai – neplanuojami;

Papildomi reikalavimai – netaikomi.

– **SKLYPAS NR. 6:**

(gamtinės aplinkos išsaugojimui ir plėtrai, žaliųjų jungčių tęstinumui)

PASTABA: Žemės sklypas formuojamas laisvoje valstybinėje žemėje.

Sklypo plotas – 0,0966 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Galimi žemės naudojimo būdai:

- *prioritetinis* – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B);
- *kiti galimi* – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 15% (B)/ – (I2);

Apribojimai:

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis skirsn.),

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.);

Servitutai – neplanuojami;

Papildomi reikalavimai – netaikomi.

– **SKLYPAS NR. 7:**

(naujų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų vystymui bei jau esamų eksploatavimui, kitų teritorijų pagal poreikį plėtojimui)

PASTABA: Žemės sklypo ribos sutampa su esamo įregistruoto žemės sklypo kadastro Nr. 4918/0065:220 (eil. Nr. 25) ribomis.

Teritorijos plotas – 0,4131 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Galimi žemės naudojimo būdai:

- *prioritetinis* – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- *kiti galimi* – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), komercinės paskirties objektų teritorijos (K), bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B).

Leidžiamasis užstatymo tankis – 19% (G1)/ 60% (G2, K)/ – (B);

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 0,4 (G1)/ 1,0 (G2, K)/ – (B);

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR	52	84	0

Leidžiamasis pastatų aukštis ir aukštingumas – 12 m (1-3 aukštai) (G1)/ 16 m (1-5 aukštai) (G2, K)/ – (B);

Užstatymo tipai:

- **vienbutis (dvibutis) užstatymas (vd)** – gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype. Pagalbinio ūkio pastato tūris negali būti didesnis už gyvenamosios paskirties pastato tūrį. Taikomas prioritetiniam naudojimui būdai G1;

- **atviras perimetris užstatymas (per^A)** – kvartalo išorės perimetru iš dalies uždara urbanistinė struktūra, kai pastatai išdėstomi formuojant statybos linijas ir neblokuojami ties šoninėmis (gatvei statmenomis) žemės sklypų ribomis. Taikomas pasirinkus naudojimo būdus G2, K;

- **atskirai stovintys pastatai (pavienis užstatymas) (ap)** – užstatymas formuojamas atskirai (laisvai) nuo kitų statinių urbanistinėje bendro naudojimo erdvėje stovinčiais ir toje erdvėje dominuojančiais išskirtinės paskirties pastatais. Gali būti taikomas pasirinkus naudojimo būdą K.

Statinių paskirtys, kai naudojimo būdas:

G1 – vienbučių [1.1.] ir dvibučių [1.2.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

G2 – daugiabučių [2.1.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

K – viešbučių [4.1.], prekybos [4.3.], paslaugų [4.4.] ir maitinimo [4.5.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 25% (G1)/ ne mažiau 30% (G2)/ ne mažiau 10% (K)/ ne mažiau 15% (B);

Apribojimai:

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis skirsn.),

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.),

149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., dešimtas skirsn.);

Servitutai:

S1 – Servitutas (kodas – 218) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantysis), plotas – 22 m²;

S2 – Servitutas (kodas – 218) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantysis), plotas – 98 m².

Papildomi reikalavimai – netaikomi.

– **SKLYPAS NR. 8:**

(naujų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų vystymui ir eksploatavimui, kitų teritorijų pagal poreikį plėtojimui)

PASTABA: Žemės sklypo ribos sutampa su esamo įregistruoto žemės sklypo kadastro Nr. 4918/0065:643 (eil. Nr. 10) ribomis.

Teritorijos plotas – 0,3231 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Galimi žemės naudojimo būdai:

- **prioritetinis** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

- **kiti galimi** – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), komercinės paskirties objektų teritorijos (K), bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B).

Leidžiamasis užstatymo tankis – 20% (G1)/ 60% (G2, K)/ – (B);

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 0,4 (G1)/ 1,0 (G2, K)/ – (B);

Leidžiamasis pastatų aukštis ir aukštingumas – 12 m (1-3 aukštai) (G1)/ 16 m (1-5 aukštai) (G2, K)/ – (B);

Užstatymo tipai:

- **vienbutis (dvibutis) užstatymas (vd)** – gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype. Pagalbinio ūkio pastato tūris negali būti didesnis už gyvenamosios paskirties pastato tūrį. Taikomas prioritetiniam naudojimui būdai G1;

- **atviras perimetris užstatymas (per^A)** – kvartalo išorės perimetru iš dalies uždara urbanistinė struktūra, kai pastatai išdėstomi formuojant statybos linijas ir neblokuojami ties šoninėmis (gatvei statmenomis) žemės sklypų ribomis. Taikomas pasirinkus naudojimo būdus G2, K;

Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR

Lapas

53

Lapų

84

Laida

0

- atskirai stovintys pastatai (pavienis užstatymas) (ap) – užstatymas formuojamas atskirai (laisvai) nuo kitų statinių urbanistinėje bendro naudojimo erdvėje stovinčiais ir toje erdvėje dominuojančiais išskirtinės paskirties pastatais. Gali būti taikomas pasirinkus naudojimo būdą K.

Statinių paskirtys, kai naudojimo būdas:

G1 – vienbučių [1.1.] ir dvibučių [1.2.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

G2 – daugiabučių [2.1.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

K – viešbučių [4.1.], prekybos [4.3.], paslaugų [4.4.] ir maitinimo [4.5.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 25% (G1)/ ne mažiau 30% (G2)/ ne mažiau 10% (K)/ ne mažiau 15% (B);

Apribojimai:

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.),

149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., dešimtas skirsn.);

Servitutai:

S1 – Servitutas (kodas – 222) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis), plotas – 22 m².

Papildomi reikalavimai – netaikomi.

– SKLYPAS NR. 9:

(naujų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų vystymui ir eksploatavimui, kitų teritorijų pagal poreikį plėtojimui)

PASTABA: Žemės sklypą sudaro esamas įregistruotas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) naudojimo būdo žemės sklypas kadastro Nr. 4918/0065:396 (eil. Nr. 11) ir prijungiamas laisvos valstybinės žemės plotas. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 2 straipsnio 2 dalimi ir 9 straipsnio 7 dalimi, numatomas prijungti laisvos valstybinės žemės plotas atitinka įsiterpusio žemės ploto sąvoką – aktualaus valstybinės žemės ploto negalima suformuoti atskiru racionalaus dydžio ir ribų žemės sklypu su privažiuoju, šis plotas yra mažesnis kaip 0,04 ha ir ne didesnis už besiribojančio žemės sklypo, su kuriuo bus jungiamas, plotą, o pati teritorija nėra reikalinga visuomenės poreikiams.

Šio žemės sklypo suformavimas yra vykdomas dviem etapais:

Pirmuoju etapu tarp esamų įregistruotų žemės sklypų kadastro Nr. 4918/0065:643 (eil. Nr. 10), 4918/0065:396 (eil. Nr. 11) ir 4918/0065:220 (eil. Nr. 25) įsiterpusiam laisvos valstybinės žemės plotui suformuojamas naujas atskiras žemės sklypas projektiniu Nr. p6. Šis žemės sklypas yra formuojamas kaip tarpinis žemės sklypas, kadangi jam tolimesniu etapu bus vykdomas pertvarkymas.

• SKLYPAS NR. p6:

Sklypo plotas – 0,0072 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Apribojimai:

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., ketvirtasis skirsn.),

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.),

149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., dešimtas skirsn.);

Servitutai – neplanuojami;

Papildomi reikalavimai – netaikomi.

Antruoju etapu vykdomas esamo žemės sklypo kadastro Nr. 4918/0065:643 (eil. Nr. 10) ir tarpinio žemės sklypo Nr. p6 sujungimas, suformuojant naują atskirą žemės sklypą Nr. 2.

• SKLYPAS NR. 9:

Teritorijos plotas – 0,1293 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Galimi žemės naudojimo būdai:

- **prioritetinis** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR	54	84	0

• *kiti galimi* – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), komercinės paskirties objektų teritorijos (K), bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B).

Leidžiamasis užstatymo tankis – 27% (G1)/ 60% (G2, K)/ – (B);

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 0,4 (G1)/ 1,0 (G2, K)/ – (B);

Leidžiamasis pastatų aukštis ir aukštingumas – 12 m (1-3 aukštai) (G1)/ 16 m (1-5 aukštai) (G2, K)/ – (B);

Užstatymo tipai:

• vienbutis (dvibutis) užstatymas (vd) – gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype. Pagalbinio ūkio pastato tūris negali būti didesnis už gyvenamosios paskirties pastato tūrį. Taikomas prioritetiniam naudojimui būdai G1;

• atviras perimetris užstatymas (per^A) – kvartalo išorės perimetru iš dalies uždara urbanistinė struktūra, kai pastatai išdėstomi formuojant statybos linijas ir neblokuojami ties šoninėmis (gatvei statmenomis) žemės sklypų ribomis. Taikomas pasirinkus naudojimo būdus G2, K;

• atskirai stovintys pastatai (pavienis užstatymas) (ap) – užstatymas formuojamas atskirai (laisvai) nuo kitų statinių urbanistinėje bendro naudojimo erdvėje stovinčiais ir toje erdvėje dominuojančiais išskirtinės paskirties pastatais. Gali būti taikomas pasirinkus naudojimo būdą K.

Statinių paskirtys, kai naudojimo būdas:

G1 – vienbučių [1.1.] ir dvibučių [1.2.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

G2 – daugiabučių [2.1.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

K – viešbučių [4.1.], prekybos [4.3.], paslaugų [4.4.] ir maitinimo [4.5.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 25% (G1)/ ne mažiau 30% (G2)/ ne mažiau 10% (K)/ ne mažiau 15% (B);

Apribojimai:

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., ketvirtasis skirsn.),

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.),

149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., dešimtas skirsn.);

Servitutai:

S2 – Servitutas (kodas – 222) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis), plotas – 98 m².

Papildomi reikalavimai – netaikomi.

– **SKLYPAS NR. 10:**

(naujų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų vystymui ir eksploatavimui, kitų teritorijų pagal poreikį plėtojimui)

PASTABA: Žemės sklypo ribos sutampa su esamo įregistruoto žemės sklypo kadastro Nr. 4918/0065:644 (eil. Nr. 12) ribomis.

Teritorijos plotas – 0,0987 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Galimi žemės naudojimo būdai:

• prioritetinis – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

• *kiti galimi* – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), komercinės paskirties objektų teritorijos (K), bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B).

Leidžiamasis užstatymo tankis – 29% (G1)/ 60% (G2, K)/ – (B);

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 0,4 (G1)/ 1,0 (G2, K)/ – (B);

Leidžiamasis pastatų aukštis ir aukštingumas – 12 m (1-3 aukštai) (G1)/ 16 m (1-5 aukštai) (G2, K)/ – (B);

Užstatymo tipai:

• vienbutis (dvibutis) užstatymas (vd) – gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype. Pagalbinio ūkio pastato tūris negali būti didesnis už gyvenamosios paskirties pastato tūrį. Taikomas prioritetiniam naudojimui būdai G1;

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR	55	84	0

- atviras perimetris užstatymas (per^A) – kvartalo išorės perimetru iš dalies uždara urbanistinė struktūra, kai pastatai išdėstomi formuojant statybos linijas ir neblokuojami ties šoninėmis (gatvei statmenomis) žemės sklypų ribomis. Taikomas pasirinkus naudojimo būdus G2, K;
- atskirai stovintys pastatai (pavienis užstatymas) (ap) – užstatymas formuojamas atskirai (laisvai) nuo kitų statinių urbanistinėje bendro naudojimo erdvėje stovinčiais ir toje erdvėje dominuojančiais išskirtinės paskirties pastatais. Gali būti taikomas pasirinkus naudojimo būdą K.

Statinių paskirtys, kai naudojimo būdas:

G1 – vienbučių [1.1.] ir dvibučių [1.2.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

G2 – daugiabučių [2.1.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

K – viešbučių [4.1.], prekybos [4.3.], paslaugų [4.4.] ir maitinimo [4.5.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 25% (G1)/ ne mažiau 30% (G2)/ ne mažiau 10% (K)/ ne mažiau 15% (B);

Apribojimai:

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.);

Servitutai – neplanuojami;

Papildomi reikalavimai – netaikomi.

– SKLYPAS NR. 11:

(naujų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų vystymui bei jau esamų eksploatavimui, kitų teritorijų pagal poreikį plėtojimui)

PASTABA: Žemės sklypo ribos sutampa su esamo įregistruoto žemės sklypo kadastro Nr. 4918/0065:468 (eil. Nr. 13) ribomis.

Teritorijos plotas – 0,1072 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Galimi žemės naudojimo būdai:

- **prioritetinis** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- **kiti galimi** – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), komercinės paskirties objektų teritorijos (K), bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B).

Leidžiamasis užstatymo tankis – 29% (G1)/ 60% (G2, K)/ – (B);

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 0,4 (G1)/ 1,0 (G2, K)/ – (B);

Leidžiamasis pastatų aukštis ir aukštingumas – 12 m (1-3 aukštai) (G1)/ 16 m (1-5 aukštai) (G2, K)/ – (B);

Užstatymo tipai:

- **vienbutis (dvibutis) užstatymas (vd)** – gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype. Pagalbinio ūkio pastato tūris negali būti didesnis už gyvenamosios paskirties pastato tūrį. Taikomas prioritetiniam naudojimo būdai G1;

- atviras perimetris užstatymas (per^A) – kvartalo išorės perimetru iš dalies uždara urbanistinė struktūra, kai pastatai išdėstomi formuojant statybos linijas ir neblokuojami ties šoninėmis (gatvei statmenomis) žemės sklypų ribomis. Taikomas pasirinkus naudojimo būdus G2, K;

- atskirai stovintys pastatai (pavienis užstatymas) (ap) – užstatymas formuojamas atskirai (laisvai) nuo kitų statinių urbanistinėje bendro naudojimo erdvėje stovinčiais ir toje erdvėje dominuojančiais išskirtinės paskirties pastatais. Gali būti taikomas pasirinkus naudojimo būdą K.

Statinių paskirtys, kai naudojimo būdas:

G1 – vienbučių [1.1.] ir dvibučių [1.2.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

G2 – daugiabučių [2.1.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

K – viešbučių [4.1.], prekybos [4.3.], paslaugų [4.4.] ir maitinimo [4.5.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 25% (G1)/ ne mažiau 30% (G2)/ ne mažiau 10% (K)/ ne mažiau 15% (B);

Apribojimai:

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., ketvirtasis skirsn.),

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.),

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR	56	84	0

149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., dešimtas skirsn.);

Servitutai – neplanuojami;

Papildomi reikalavimai – netaikomi.

– **SKLYPAS NR. 12:**

(naujų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų vystymui bei jau esamų eksploatavimui, kitų teritorijų pagal poreikį plėtojimui)

PASTABA: Žemės sklypo ribos sutampa su esamo įregistruoto žemės sklypo kadastro Nr. 4918/0065:345 (eil. Nr. 14) ribomis.

Teritorijos plotas – 0,1036 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Galimi žemės naudojimo būdai:

- **prioritetinis** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- **kiti galimi** – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), komercinės paskirties objektų teritorijos (K), bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B).

Leidžiamasis užstatymo tankis – 29% (G1)/ 60% (G2, K)/ – (B);

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 0,4 (G1)/ 1,0 (G2, K)/ – (B);

Leidžiamasis pastatų aukštis ir aukštingumas – 12 m (1-3 aukštai) (G1)/ 16 m (1-5 aukštai) (G2, K)/ – (B);

Užstatymo tipai:

- **vienbutis (dvibutis) užstatymas (vd)** – gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype. Pagalbinio ūkio pastato tūris negali būti didesnis už gyvenamosios paskirties pastato tūrį. Taikomas prioritetiniam naudojimui būdai G1;
- **atviras perimetris užstatymas (per^A)** – kvartalo išorės perimetru iš dalies uždara urbanistinė struktūra, kai pastatai išdėstomi formuojant statybos linijas ir neblokuojami ties šoninėmis (gatvei statmenomis) žemės sklypų ribomis. Taikomas pasirinkus naudojimo būdus G2, K;
- **atskirai stovintys pastatai (pavienis užstatymas) (ap)** – užstatymas formuojamas atskirai (laisvai) nuo kitų statinių urbanistinėje bendro naudojimo erdvėje stovinčiais ir toje erdvėje dominuojančiais išskirtinės paskirties pastatais. Gali būti taikomas pasirinkus naudojimo būdą K.

Statinių paskirtys, kai naudojimo būdas:

G1 – vienbučių [1.1.] ir dvibučių [1.2.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

G2 – daugiabučių [2.1.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

K – viešbučių [4.1.], prekybos [4.3.], paslaugų [4.4.] ir maitinimo [4.5.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 25% (G1)/ ne mažiau 30% (G2)/ ne mažiau 10% (K)/ ne mažiau 15% (B);

Apribojimai:

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., ketvirtasis skirsn.),

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.),

149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., dešimtas skirsn.);

Servitutai – neplanuojami;

Papildomi reikalavimai – netaikomi.

– **SKLYPAS NR. 13:**

(naujų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų vystymui ir eksploatavimui, kitų teritorijų pagal poreikį plėtojimui)

PASTABA: Žemės sklypo ribos sutampa su esamo įregistruoto žemės sklypo kadastro Nr. 4918/0065:344 (eil. Nr. 20) ribomis.

Teritorijos plotas – 0,1472 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG);

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR	57	84	0

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Galimi žemės naudojimo būdai:

- **prioritetinis** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- **kiti galimi** – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), komercinės paskirties objektų teritorijos (K), bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B).

Leidžiamasis užstatymo tankis – 25% (G1)/ 60% (G2, K)/ – (B);

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 0,4 (G1)/ 1,0 (G2, K)/ – (B);

Leidžiamasis pastatų aukštis ir aukštingumas – 12 m (1-3 aukštai) (G1)/ 16 m (1-5 aukštai) (G2, K)/ – (B);

Užstatymo tipai:

- **vienbutis (dvibutis) užstatymas (vd)** – gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype. Pagalbinio ūkio pastato tūris negali būti didesnis už gyvenamosios paskirties pastato tūrį. Taikomas prioritetiniam naudojimui būdai G1;
- **atviras perimetris užstatymas (per^A)** – kvartalo išorės perimetru iš dalies uždara urbanistinė struktūra, kai pastatai išdėstomi formuojant statybos linijas ir neblokuojami ties šoninėmis (gatvei statmenomis) žemės sklypų ribomis. Taikomas pasirinkus naudojimo būdus G2, K;
- **atskirai stovintys pastatai (pavienis užstatymas) (ap)** – užstatymas formuojamas atskirai (laisvai) nuo kitų statinių urbanistinėje bendro naudojimo erdvėje stovinčiais ir toje erdvėje dominuojančiais išskirtinės paskirties pastatais. Gali būti taikomas pasirinkus naudojimo būdą K.

Statinių paskirtys, kai naudojimo būdas:

G1 – vienbučių [1.1.] ir dvibučių [1.2.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

G2 – daugiabučių [2.1.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

K – viešbučių [4.1.], prekybos [4.3.], paslaugų [4.4.] ir maitinimo [4.5.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 25% (G1)/ ne mažiau 30% (G2)/ ne mažiau 10% (K)/ ne mažiau 15% (B);

Apribojimai:

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.);

Servitutai – neplanuojami;

Papildomi reikalavimai – netaikomi.

– SKLYPAS NR. 14:

(naujų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų vystymui bei jau esamų eksploatavimui, kitų teritorijų pagal poreikį plėtojimui)

PASTABA: Žemės sklypo ribos sutampa su esamo įregistruoto žemės sklypo kadastro Nr. 4918/0065:647 (eil. Nr. 21) ribomis.

Teritorijos plotas – 0,1165 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Galimi žemės naudojimo būdai:

- **prioritetinis** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- **kiti galimi** – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), komercinės paskirties objektų teritorijos (K), bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B).

Leidžiamasis užstatymo tankis – 28% (G1)/ 60% (G2, K)/ – (B);

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 0,4 (G1)/ 1,0 (G2, K)/ – (B);

Leidžiamasis pastatų aukštis ir aukštingumas – 12 m (1-3 aukštai) (G1)/ 16 m (1-5 aukštai) (G2, K)/ – (B);

Užstatymo tipai:

- **vienbutis (dvibutis) užstatymas (vd)** – gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype. Pagalbinio ūkio pastato tūris negali būti didesnis už gyvenamosios paskirties pastato tūrį. Taikomas prioritetiniam naudojimui būdai G1;

Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR

Lapas

58

Lapų

84

Laida

0

- atviras perimetris užstatymas (per^A) – kvartalo išorės perimetru iš dalies uždara urbanistinė struktūra, kai pastatai išdėstomi formuojant statybos linijas ir neblokuojami ties šoninėmis (gatvei statmenomis) žemės sklypų ribomis. Taikomas pasirinkus naudojimo būdus G2, K;
- atskirai stovintys pastatai (pavienis užstatymas) (ap) – užstatymas formuojamas atskirai (laisvai) nuo kitų statinių urbanistinėje bendro naudojimo erdvėje stovinčiais ir toje erdvėje dominuojančiais išskirtinės paskirties pastatais. Gali būti taikomas pasirinkus naudojimo būdą K.

Statinių paskirtys, kai naudojimo būdas:

G1 – vienbučių [1.1.] ir dvibučių [1.2.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

G2 – daugiabučių [2.1.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

K – viešbučių [4.1.], prekybos [4.3.], paslaugų [4.4.] ir maitinimo [4.5.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 25% (G1)/ ne mažiau 30% (G2)/ ne mažiau 10% (K)/ ne mažiau 15% (B);

Apribojimai:

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.);

Servitutai – neplanuojami;

Papildomi reikalavimai – netaikomi.

– SKLYPAS NR. 15:

(naujų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų vystymui bei jau esamų eksploatavimui, kitų teritorijų pagal poreikį plėtojimui)

PASTABA: Žemės sklypo ribos sutampa su esamo įregistruoto žemės sklypo kadastro Nr. 4918/0065:470 (eil. Nr. 15) ribomis.

Teritorijos plotas – 0,1040 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Galimi žemės naudojimo būdai:

- **prioritetinis** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- **kiti galimi** – komercinės paskirties objektų teritorijos (K), bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B).

Leidžiamasis užstatymo tankis – 29% (G1)/ 40% (K)/ – (B);

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 0,4 (G1, K)/ – (B);

Leidžiamasis pastatų aukštis ir aukštingumas – 12 m (1-3 aukštai) (G1, K)/ – (B);

Užstatymo tipai:

- **vienbutis (dvibutis) užstatymas (vd)** – gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype. Pagalbinio ūkio pastato tūris negali būti didesnis už gyvenamosios paskirties pastato tūrį. Taikomas prioritetiniam naudojimui būdai G1;

- **laisvo planavimo užstatymas (lp)**, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių erdvių, dažniausiai būdingų perimetriniam užstatymui. Taikomas pasirinkus naudojimo būdą K.

Statinių paskirtys, kai naudojimo būdas:

G1 – vienbučių [1.1.] ir dvibučių [1.2.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

K – viešbučių [4.1.], prekybos [4.3.], paslaugų [4.4.] ir maitinimo [4.5.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 25% (G1)/ ne mažiau 10% (K)/ ne mažiau 15% (B);

Apribojimai:

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., ketvirtasis skirsn.),

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.),

149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., dešimtas skirsn.);

Servitutai – neplanuojami;

Papildomi reikalavimai – netaikomi.

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR	59	84	0

– **SKLYPAS NR. 16:**

(naujų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų vystymui ir eksploatavimui, kitų teritorijų pagal poreikį plėtojimui)

PASTABA: Žemės sklypo ribos sutampa su esamo įregistruoto žemės sklypo kadastro Nr. 4918/0065:471 (eil. Nr. 16) ribomis.

Teritorijos plotas – 0,1043 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Galimi žemės naudojimo būdai:

- **prioritetinis** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- **kiti galimi** – komercinės paskirties objektų teritorijos (K), bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B).

Leidžiamasis užstatymo tankis – 29% (G1)/ 40% (K)/ – (B);

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 0,4 (G1, K)/ – (B);

Leidžiamasis pastatų aukštis ir aukštingumas – 12 m (1-3 aukštai) (G1, K)/ – (B);

Užstatymo tipai:

- **vienbutis (dvibutis) užstatymas (vd)** – gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype. Pagalbinio ūkio pastato turis negali būti didesnis už gyvenamosios paskirties pastato turį. Taikomas prioritetiniam naudojimui būdai G1;
- **laisvo planavimo užstatymas (lp)**, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių erdvių, dažniausiai būdingų perimetriniam užstatymui. Taikomas pasirinkus naudojimo būdą K.

Statinių paskirtys, kai naudojimo būdas:

G1 – vienbučių [1.1.] ir dvibučių [1.2.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

K – viešbučių [4.1.], prekybos [4.3.], paslaugų [4.4.] ir maitinimo [4.5.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 25% (G1)/ ne mažiau 10% (K)/ ne mažiau 15% (B);

Apribojimai:

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., ketvirtasis skirsn.),

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.),

149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., dešimtas skirsn.);

Servitutai – neplanuojami;

Papildomi reikalavimai – netaikomi.

– **SKLYPAS NR. 17:**

(naujų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų vystymui ir eksploatavimui, kitų teritorijų pagal poreikį plėtojimui)

PASTABA: Žemės sklypo ribos sutampa su esamo įregistruoto žemės sklypo kadastro Nr. 4918/0065:472 (eil. Nr. 17) ribomis.

Teritorijos plotas – 0,1121 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Galimi žemės naudojimo būdai:

- **prioritetinis** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- **kiti galimi** – komercinės paskirties objektų teritorijos (K), bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B).

Leidžiamasis užstatymo tankis – 28% (G1)/ 40% (K)/ – (B);

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 0,4 (G1, K)/ – (B);

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR	60	84	0

Leidžiamasis pastatų aukštis ir aukštingumas – 12 m (1-3 aukštai) (G1, K)/ – (B);

Užstatymo tipai:

- **vienbutis (dvibutis) užstatymas (vd)** – gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype. Pagalbinio ūkio pastato tūris negali būti didesnis už gyvenamosios paskirties pastato tūrį. Taikomas prioritetiniam naudojimui būdai G1;

- **laisvo planavimo užstatymas (lp)**, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių erdvių, dažniausiai būdingų perimetriniam užstatymui. Taikomas pasirinkus naudojimo būdą K.

Statinių paskirtys, kai naudojimo būdas:

G1 – vienbučių [1.1.] ir dvibučių [1.2.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

K – viešbučių [4.1.], prekybos [4.3.], paslaugų [4.4.] ir maitinimo [4.5.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 25% (G1)/ ne mažiau 10% (K)/ ne mažiau 15% (B);

Apribojimai:

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., ketvirtasis skirsn.),

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.),

149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., dešimtas skirsn.);

Servitutai – neplanuojami;

Papildomi reikalavimai – netaikomi.

– **SKLYPAS NR. 18:**

(naujų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų vystymui ir eksploatavimui, kitų teritorijų pagal poreikį plėtojimui)

PASTABA: Žemės sklypo ribos sutampa su esamo įregistruoto žemės sklypo kadastro Nr. 4918/0065:395 (eil. Nr. 18) ribomis.

Teritorijos plotas – 0,1516 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Galimi žemės naudojimo būdai:

- **prioritetinis** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

- **kiti galimi** – komercinės paskirties objektų teritorijos (K), bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B).

Leidžiamasis užstatymo tankis – 25% (G1)/ 40% (K)/ – (B);

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 0,4 (G1, K)/ – (B);

Leidžiamasis pastatų aukštis ir aukštingumas – 12 m (1-3 aukštai) (G1, K)/ – (B);

Užstatymo tipai:

- **vienbutis (dvibutis) užstatymas (vd)** – gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype. Pagalbinio ūkio pastato tūris negali būti didesnis už gyvenamosios paskirties pastato tūrį. Taikomas prioritetiniam naudojimui būdai G1;

- **laisvo planavimo užstatymas (lp)**, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių erdvių, dažniausiai būdingų perimetriniam užstatymui. Taikomas pasirinkus naudojimo būdą K.

Statinių paskirtys, kai naudojimo būdas:

G1 – vienbučių [1.1.] ir dvibučių [1.2.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

K – viešbučių [4.1.], prekybos [4.3.], paslaugų [4.4.] ir maitinimo [4.5.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 25% (G1)/ ne mažiau 10% (K)/ ne mažiau 15% (B);

Apribojimai:

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.);

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR	61	84	0

Servitutai – neplanuojami;

Papildomi reikalavimai – netaikomi.

– **SKLYPAS NR. 19:**

(naujų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų vystymui ir eksploatavimui, kitų teritorijų pagal poreikį plėtojimui)

PASTABA: Žemės sklypo ribos sutampa su esamo įregistruoto žemės sklypo kadastro Nr. 4918/0065:645 (eil. Nr. 19) ribomis.

Teritorijos plotas – 0,1276 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Galimi žemės naudojimo būdai:

- **prioritetinis** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- **kiti galimi** – komercinės paskirties objektų teritorijos (K), bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B).

Leidžiamasis užstatymo tankis – 27% (G1)/ 40% (K)/ – (B);

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 0,4 (G1, K)/ – (B);

Leidžiamasis pastatų aukštis ir aukštingumas – 12 m (1-3 aukštai) (G1, K)/ – (B);

Užstatymo tipai:

- **vienbutis (dvibutis) užstatymas (vd)** – gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype. Pagalbinio ūkio pastato tūris negali būti didesnis už gyvenamosios paskirties pastato tūrį. Taikomas prioritetiniam naudojimui būdai G1;

- **laisvo planavimo užstatymas (lp)**, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių erdvių, dažniausiai būdingų perimetriniam užstatymui. Taikomas pasirinkus naudojimo būdą K.

Statinių paskirtys, kai naudojimo būdas:

G1 – vienbučių [1.1.] ir dvibučių [1.2.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

K – viešbučių [4.1.], prekybos [4.3.], paslaugų [4.4.] ir maitinimo [4.5.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 25% (G1)/ ne mažiau 10% (K)/ ne mažiau 15% (B);

Apribojimai:

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., ketvirtasis skirsn.),

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.);

Servitutai – neplanuojami;

Papildomi reikalavimai – netaikomi.

– **SKLYPAS NR. 20:**

(naujų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų vystymui ir eksploatavimui, kitų teritorijų pagal poreikį plėtojimui)

PASTABA: Žemės sklypo ribos sutampa su esamo įregistruoto žemės sklypo kadastro Nr. 4918/0065:639 (eil. Nr. 24) ribomis.

Teritorijos plotas – 0,1503 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Galimi žemės naudojimo būdai:

- **prioritetinis** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- **kiti galimi** – komercinės paskirties objektų teritorijos (K), bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B).

Leidžiamasis užstatymo tankis – 25% (G1)/ 40% (K)/ – (B);

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 0,4 (G1, K)/ – (B);

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR	62	84	0

Leidžiamasis pastatų aukštis ir aukštingumas – 12 m (1-3 aukštai) (G1, K)/ – (B);

Užstatymo tipai:

- **vienbutis (dvibutis) užstatymas (vd)** – gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype. Pagalbinio ūkio pastato tūris negali būti didesnis už gyvenamosios paskirties pastato tūrį. Taikomas prioritetiniam naudojimui būdai G1;

- **laisvo planavimo užstatymas (lp)**, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių erdvių, dažniausiai būdingų perimetriniam užstatymui. Taikomas pasirinkus naudojimo būdą K.

Statinių paskirtys, kai naudojimo būdas:

G1 – vienbučių [1.1.] ir dvibučių [1.2.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

K – viešbučių [4.1.], prekybos [4.3.], paslaugų [4.4.] ir maitinimo [4.5.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 25% (G1)/ ne mažiau 10% (K)/ ne mažiau 15% (B);

Apribojimai:

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.);

Servitutai – neplanuojami;

Papildomi reikalavimai – netaikomi.

– **SKLYPAS NR. 21:**

(naujų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų vystymui ir eksploatavimui, kitų teritorijų pagal poreikį plėtojimui)

PASTABA: Žemės sklypo ribos sutampa su esamo įregistruoto žemės sklypo kadastro Nr. 4918/0065:518 (eil. Nr. 23) ribomis.

Teritorijos plotas – 0,1065 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Galimi žemės naudojimo būdai:

- **prioritetinis** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- **kiti galimi** – komercinės paskirties objektų teritorijos (K), bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B).

Leidžiamasis užstatymo tankis – 29% (G1)/ 40% (K)/ – (B);

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 0,4 (G1, K)/ – (B);

Leidžiamasis pastatų aukštis ir aukštingumas – 12 m (1-3 aukštai) (G1, K)/ – (B);

Užstatymo tipai:

- **vienbutis (dvibutis) užstatymas (vd)** – gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype. Pagalbinio ūkio pastato tūris negali būti didesnis už gyvenamosios paskirties pastato tūrį. Taikomas prioritetiniam naudojimui būdai G1;

- **laisvo planavimo užstatymas (lp)**, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių erdvių, dažniausiai būdingų perimetriniam užstatymui. Taikomas pasirinkus naudojimo būdą K.

Statinių paskirtys, kai naudojimo būdas:

G1 – vienbučių [1.1.] ir dvibučių [1.2.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

K – viešbučių [4.1.], prekybos [4.3.], paslaugų [4.4.] ir maitinimo [4.5.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 25% (G1)/ ne mažiau 10% (K)/ ne mažiau 15% (B);

Apribojimai:

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.);

Servitutai – neplanuojami;

Papildomi reikalavimai – netaikomi.

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR	63	84	0

– **SKLYPAS NR. 22:**

(naujų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų vystymui ir eksploatavimui, kitų teritorijų pagal poreikį plėtojimui)

PASTABA: Žemės sklypo ribos sutampa su esamo įregistruoto žemės sklypo kadastro Nr. 4918/0065:646 (eil. Nr. 22) ribomis.

Teritorijos plotas – 0,1150 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Galimi žemės naudojimo būdai:

- **prioritetinis** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- **kiti galimi** – komercinės paskirties objektų teritorijos (K), bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B).

Leidžiamasis užstatymo tankis – 28% (G1)/ 40% (K)/ – (B);

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 0,4 (G1, K)/ – (B);

Leidžiamasis pastatų aukštis ir aukštingumas – 12 m (1-3 aukštai) (G1, K)/ – (B);

Užstatymo tipai:

- **vienbutis (dvibutis) užstatymas (vd)** – gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype. Pagalbinio ūkio pastato turis negali būti didesnis už gyvenamosios paskirties pastato tūrį. Taikomas prioritetiniam naudojimui būdai G1;
- **laisvo planavimo užstatymas (lp)**, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių erdvių, dažniausiai būdingų perimetriniam užstatymui. Taikomas pasirinkus naudojimo būdą K.

Statinių paskirtys, kai naudojimo būdas:

G1 – vienbučių [1.1.] ir dvibučių [1.2.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

K – viešbučių [4.1.], prekybos [4.3.], paslaugų [4.4.] ir maitinimo [4.5.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 25% (G1)/ ne mažiau 10% (K)/ ne mažiau 15% (B);

Apribojimai:

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.);

Servitutai – neplanuojami;

Papildomi reikalavimai – netaikomi.

– **SKLYPAS NR. 23:**

(naujų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų vystymui ir eksploatavimui, kitų teritorijų pagal poreikį plėtojimui)

PASTABA: Žemės sklypo ribos sutampa su esamo įregistruoto žemės sklypo kadastro Nr. 4918/0065:587 (eil. Nr. 34) ribomis, išskyrus žemės sklypo dalį, kuri detalioju planu yra numatyta paimti visuomenės poreikiams. Papildomai žiūrėti šio aiškinamojo rašto 3.5.1. dalyje *Žemės paėmimas visuomenės poreikiams susisiekimo komunikacijoms įrengti*.

Teritorijos plotas – 0,1438 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Galimi žemės naudojimo būdai:

- **prioritetinis** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- **kiti galimi** – komercinės paskirties objektų teritorijos (K), bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B).

Leidžiamasis užstatymo tankis – 26% (G1)/ 40% (K)/ – (B);

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 0,4 (G1, K)/ – (B);

Leidžiamasis pastatų aukštis ir aukštingumas – 12 m (1-3 aukštai) (G1, K)/ – (B);

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR	64	84	0

Užstatymo tipai:

- vienbutis (dvibutis) užstatymas (vd) – gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype. Pagalbinio ūkio pastato tūris negali būti didesnis už gyvenamosios paskirties pastato tūrį. Taikomas prioritetiniam naudojimui būdai G1;

- laisvo planavimo užstatymas (lp), kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių erdvių, dažniausiai būdingų perimetriniam užstatymui. Taikomas pasirinkus naudojimo būdą K.

Statinių paskirtys, kai naudojimo būdas:

G1 – vienbučių [1.1.] ir dvibučių [1.2.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

K – viešbučių [4.1.], prekybos [4.3.], paslaugų [4.4.] ir maitinimo [4.5.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 25% (G1)/ ne mažiau 10% (K)/ ne mažiau 15% (B);**Apribojimai:**

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.);

Servitutai – neplanuojami;**Papildomi reikalavimai** – netaikomi.– **SKLYPAS NR. 24:**

(naujų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų vystymui ir eksploatavimui, kitų teritorijų pagal poreikį plėtojimui)

PASTABA: Žemės sklypo ribos sutampa su esamo įregistruoto žemės sklypo kadastro Nr. 4918/0065:585 (eil. Nr. 35) ribomis, išskyrus žemės sklypo dalį, kuri detaliuoju planu yra numatyta paimti visuomenės poreikiams. Papildomai žiūrėti šio aiškinamojo rašto 3.5.1. dalyje *Žemės paėmimas visuomenės poreikiams susisiekimo komunikacijoms įrengti*.**Teritorijos plotas** – 0,2461 ha;**Teritorijos naudojimo tipas** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – kita (KT);**Galimi žemės naudojimo būdai:**

- **prioritetinis** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- **kiti galimi** – komercinės paskirties objektų teritorijos (K), bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B).

Leidžiamasis užstatymo tankis – 20% (G1)/ 40% (K)/ – (B);**Leidžiamasis užstatymo intensyvumas** – 0,4 (G1, K)/ – (B);**Leidžiamasis pastatų aukštis ir aukštingumas** – 12 m (1-3 aukštai) (G1, K)/ – (B);**Užstatymo tipai:**

- vienbutis (dvibutis) užstatymas (vd) – gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype. Pagalbinio ūkio pastato tūris negali būti didesnis už gyvenamosios paskirties pastato tūrį. Taikomas prioritetiniam naudojimui būdai G1;

- laisvo planavimo užstatymas (lp), kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių erdvių, dažniausiai būdingų perimetriniam užstatymui. Taikomas pasirinkus naudojimo būdą K.

Statinių paskirtys, kai naudojimo būdas:

G1 – vienbučių [1.1.] ir dvibučių [1.2.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

K – viešbučių [4.1.], prekybos [4.3.], paslaugų [4.4.] ir maitinimo [4.5.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 25% (G1)/ ne mažiau 10% (K)/ ne mažiau 15% (B);**Apribojimai:**

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.);

Servitutai – neplanuojami;**Papildomi reikalavimai** – netaikomi.

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR	65	84	0

– **SKLYPAS NR. 25:**

(naujų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų vystymui bei jau esamų eksploatavimui, kitų teritorijų pagal poreikį plėtojimui)

PASTABA: Žemės sklypo ribos sutampa su esamo įregistruoto žemės sklypo kadastro Nr. 4918/0065:586 (eil. Nr. 33) ribomis, išskyrus žemės sklypo dalį, kuri detalioju planu yra numatyta paimti visuomenės poreikiams. Papildomai žiūrėti šio aiškinamojo rašto 3.5.1. dalyje *Žemės paėmimas visuomenės poreikiams susisiekimo komunikacijoms įrengti*.

Teritorijos plotas – 0,2526 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Galimi žemės naudojimo būdai:

- **prioritetinis** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- **kiti galimi** – komercinės paskirties objektų teritorijos (K), bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B).

Leidžiamasis užstatymo tankis – 20% (G1)/ 40% (K)/ – (B);

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 0,4 (G1, K)/ – (B);

Leidžiamasis pastatų aukštis ir aukštingumas – 12 m (1-3 aukštai) (G1, K)/ – (B);

Užstatymo tipai:

- **vienbutis (dvibutis) užstatymas (vd)** – gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype. Pagalbinio ūkio pastato tūris negali būti didesnis už gyvenamosios paskirties pastato tūrį. Taikomas prioritetiniam naudojimui būdai G1;
- **laisvo planavimo užstatymas (lp)**, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių erdvių, dažniausiai būdingų perimetriniam užstatymui. Taikomas pasirinkus naudojimo būdą K.

Statinių paskirtys, kai naudojimo būdas:

G1 – vienbučių [1.1.] ir dvibučių [1.2.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

K – viešbučių [4.1.], prekybos [4.3.], paslaugų [4.4.] ir maitinimo [4.5.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 25% (G1)/ ne mažiau 10% (K)/ ne mažiau 15% (B);

Apribojimai:

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.);

Servitutai – neplanuojami;

Papildomi reikalavimai – netaikomi.

– **SKLYPAS NR. 26:**

(naujų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų vystymui ir eksploatavimui, kitų teritorijų pagal poreikį plėtojimui)

PASTABOS:

1. Žemės sklypo ribos sutampa su esamo įregistruoto žemės ūkio paskirties žemės sklypo kadastro Nr. 4918/0065:358 (eil. Nr. 32) ribomis, išskyrus žemės sklypo dalį, kuri detalioju planu yra numatyta paimti visuomenės poreikiams. Papildomai žiūrėti šio aiškinamojo rašto 3.5.1. dalyje *Žemės paėmimas visuomenės poreikiams susisiekimo komunikacijoms įrengti*;

2. Atsižvelgiant į *Kaišiadorių miesto BPkt* sprendinius, kuriais planuojama teritorija yra numatyta kaip urbanizuojama ir joje žemės ūkio veikla nenumatoma, planuojamam žemės sklypui nustatoma kitos paskirties žemės pagrindinė naudojimo paskirtis.

Teritorijos plotas – 0,6955 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Galimi žemės naudojimo būdai:

- **prioritetinis** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- **kiti galimi** – komercinės paskirties objektų teritorijos (K), bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B).

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR	66	84	0

Leidžiamasis užstatymo tankis – 17% (G1)/ 40% (K)/ – (B);

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 0,4 (G1, K)/ – (B);

Leidžiamasis pastatų aukštis ir aukštingumas – 12 m (1-3 aukštai) (G1, K)/ – (B);

Užstatymo tipai:

- **vienbutis (dvibutis) užstatymas (vd)** – gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype. Pagalbinio ūkio pastato turis negali būti didesnis už gyvenamosios paskirties pastato turį. Taikomas prioritetiniam naudojimui būdai G1;

- **laisvo planavimo užstatymas (lp)**, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių erdvių, dažniausiai būdingų perimetriniam užstatymui. Taikomas pasirinkus naudojimo būdą K.

Statinių paskirtys, kai naudojimo būdas:

G1 – vienbučių [1.1.] ir dvibučių [1.2.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

K – viešbučių [4.1.], prekybos [4.3.], paslaugų [4.4.] ir maitinimo [4.5.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 25% (G1)/ ne mažiau 10% (K)/ ne mažiau 15% (B);

Apribojimai:

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis skirsn.),

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.);

Servitutai – neplanuojami;

Papildomi reikalavimai – netaikomi.

– **SKLYPAS NR. 27:**

(naujų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų vystymui ir eksploatavimui, kitų teritorijų pagal poreikį plėtojimui)

PASTABA: Žemės sklypo ribos sutampa su esamo įregistruoto žemės sklypo kadastro Nr. 4918/0065:359 (eil. Nr. 31) ribomis, išskyrus žemės sklypo dalį, kuri detaliuoju planu yra numatyta paimti visuomenės poreikiams. Papildomai žiūrėti šio aiškinamojo rašto 3.5.1. dalyje *Žemės paėmimas visuomenės poreikiams susisiekimo komunikacijoms įrengti*.

Teritorijos plotas – 0,2588 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Galimi žemės naudojimo būdai:

- **prioritetinis** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- **kiti galimi** – komercinės paskirties objektų teritorijos (K), bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B).

Leidžiamasis užstatymo tankis – 20% (G1)/ 40% (K)/ – (B);

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 0,4 (G1, K)/ – (B);

Leidžiamasis pastatų aukštis ir aukštingumas – 12 m (1-3 aukštai) (G1, K)/ – (B);

Užstatymo tipai:

- **vienbutis (dvibutis) užstatymas (vd)** – gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype. Pagalbinio ūkio pastato turis negali būti didesnis už gyvenamosios paskirties pastato turį. Taikomas prioritetiniam naudojimui būdai G1;

- **laisvo planavimo užstatymas (lp)**, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių erdvių, dažniausiai būdingų perimetriniam užstatymui. Taikomas pasirinkus naudojimo būdą K.

Statinių paskirtys, kai naudojimo būdas:

G1 – vienbučių [1.1.] ir dvibučių [1.2.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

K – viešbučių [4.1.], prekybos [4.3.], paslaugų [4.4.] ir maitinimo [4.5.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 25% (G1)/ ne mažiau 10% (K)/ ne mažiau 15% (B);

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR	67	84	0

Apribojimai:

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis skirsn.),

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.);

Servitutai – neplanuojami;**Papildomi reikalavimai** – netaikomi.– **SKLYPAS NR. 28:**

(naujų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų vystymui ir eksploatavimui, kitų teritorijų pagal poreikį plėtojimui)

PASTABA: Žemės sklypo ribos sutampa su esamo įregistruoto žemės sklypo kadastro Nr. 4918/0065:642 (eil. Nr. 28) ribomis.

Teritorijos plotas – 0,0919 ha;**Teritorijos naudojimo tipas** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – kita (KT);**Galimi žemės naudojimo būdai:**

- **prioritetinis** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- **kiti galimi** – komercinės paskirties objektų teritorijos (K), bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B).

Leidžiamasis užstatymo tankis – 30% (G1)/ 40% (K)/ – (B);**Leidžiamasis užstatymo intensyvumas** – 0,4 (G1, K)/ – (B);**Leidžiamasis pastatų aukštis ir aukštingumas** – 12 m (1-3 aukštai) (G1, K)/ – (B);**Užstatymo tipai:**

- **vienbutis (dvibutis) užstatymas (vd)** – gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype. Pagalbinio ūkio pastato tūris negali būti didesnis už gyvenamosios paskirties pastato tūrį. Taikomas prioritetiniam naudojimui būdai G1;
- **laisvo planavimo užstatymas (lp)**, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių erdvių, dažniausiai būdingų perimetriniam užstatymui. Taikomas pasirinkus naudojimo būdą K.

Statinių paskirtys, kai naudojimo būdas:

G1 – vienbučių [1.1.] ir dvibučių [1.2.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

K – viešbučių [4.1.], prekybos [4.3.], paslaugų [4.4.] ir maitinimo [4.5.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 25% (G1)/ ne mažiau 10% (K)/ ne mažiau 15% (B);**Apribojimai:**

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis skirsn.),

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.);

Servitutai – neplanuojami;**Papildomi reikalavimai** – netaikomi.– **SKLYPAS NR. 29:**

(naujų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų vystymui ir eksploatavimui, kitų teritorijų pagal poreikį plėtojimui)

PASTABA: Žemės sklypo ribos sutampa su esamo įregistruoto žemės sklypo kadastro Nr. 4918/0065:641 (eil. Nr. 27) ribomis.

Teritorijos plotas – 0,0922 ha;**Teritorijos naudojimo tipas** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – kita (KT);**Galimi žemės naudojimo būdai:**

- **prioritetinis** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- **kiti galimi** – komercinės paskirties objektų teritorijos (K), bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B).

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR	68	84	0

Leidžiamasis užstatymo tankis – 30% (G1)/ 40% (K)/ – (B);

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 0,4 (G1, K)/ – (B);

Leidžiamasis pastatų aukštis ir aukštingumas – 12 m (1-3 aukštai) (G1, K)/ – (B);

Užstatymo tipai:

- **vienbutis (dvibutis) užstatymas (vd)** – gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype. Pagalbinio ūkio pastato tūris negali būti didesnis už gyvenamosios paskirties pastato tūrį. Taikomas prioritetiniam naudojimui būdai G1;

- **laisvo planavimo užstatymas (lp)**, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių erdvių, dažniausiai būdingų perimetriniam užstatymui. Taikomas pasirinkus naudojimo būdą K.

Statinių paskirtys, kai naudojimo būdas:

G1 – vienbučių [1.1.] ir dvibučių [1.2.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

K – viešbučių [4.1.], prekybos [4.3.], paslaugų [4.4.] ir maitinimo [4.5.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 25% (G1)/ ne mažiau 10% (K)/ ne mažiau 15% (B);

Apribojimai:

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis skirsn.),

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.);

Servitutai – neplanuojami;

Papildomi reikalavimai – netaikomi.

– **SKLYPAS NR. 30:**

(naujų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų vystymui ir eksploatavimui, kitų teritorijų pagal poreikį plėtojimui)

PASTABA: Žemės sklypo ribos sutampa su esamo įregistruoto žemės sklypo kadastro Nr. 4918/0065:640 (eil. Nr. 26) ribomis.

Teritorijos plotas – 0,0904 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Galimi žemės naudojimo būdai:

- **prioritetinis** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- **kiti galimi** – komercinės paskirties objektų teritorijos (K), bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B).

Leidžiamasis užstatymo tankis – 30% (G1)/ 40% (K)/ – (B);

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 0,4 (G1, K)/ – (B);

Leidžiamasis pastatų aukštis ir aukštingumas – 12 m (1-3 aukštai) (G1, K)/ – (B);

Užstatymo tipai:

- **vienbutis (dvibutis) užstatymas (vd)** – gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype. Pagalbinio ūkio pastato tūris negali būti didesnis už gyvenamosios paskirties pastato tūrį. Taikomas prioritetiniam naudojimui būdai G1;

- **laisvo planavimo užstatymas (lp)**, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių erdvių, dažniausiai būdingų perimetriniam užstatymui. Taikomas pasirinkus naudojimo būdą K.

Statinių paskirtys, kai naudojimo būdas:

G1 – vienbučių [1.1.] ir dvibučių [1.2.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

K – viešbučių [4.1.], prekybos [4.3.], paslaugų [4.4.] ir maitinimo [4.5.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 25% (G1)/ ne mažiau 10% (K)/ ne mažiau 15% (B);

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR	69	84	0

Apribojimai:

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis skirsn.),
121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.);

Servitutai – neplanuojami;

Papildomi reikalavimai – netaikomi.

– **SKLYPAS NR. 31:**

(naujų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų vystymui ir eksploatavimui, kitų teritorijų pagal poreikį plėtojimui)

PASTABOS:

1. Žemės sklypo ribos apima dalį (A dalis) esamo įregistruoto žemės ūkio paskirties žemės sklypo kadastro Nr. 4918/0065:222 (eil. Nr. 30);
2. Žemės sklypas kadastro Nr. 4918/0065:222 (eil. Nr. 30) yra įtrauktas į SKLYPO Nr. 4 suformavimo pirmąjį etapą, kuriame daliai šio žemės sklypo yra numatyta vykdyti žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūra. Likusi dalis padalinama, suformuojant naujus atskirus žemės sklypus Nr. 31 (A dalis) ir Nr. 32 (B dalis);
3. Atsižvelgiant į *Kaišiadorių miesto BPkt* sprendinius, kuriais planuojama teritorija yra numatyta kaip urbanizuojama ir joje žemės ūkio veikla nenumatoma, planuojamam žemės sklypui nustatoma kitos paskirties žemės pagrindinė naudojimo paskirtis.

Teritorijos plotas – 0,1018 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Galimi žemės naudojimo būdai:

- **prioritetinis** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- **kiti galimi** – komercinės paskirties objektų teritorijos (K), bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B).

Leidžiamasis užstatymo tankis – 29% (G1)/ 40% (K)/ – (B);

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 0,4 (G1, K)/ – (B);

Leidžiamasis pastatų aukštis ir aukštingumas – 12 m (1-3 aukštai) (G1, K)/ – (B);

Užstatymo tipai:

- **vienbutis (dvibutis) užstatymas (vd)** – gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype. Pagalbinio ūkio pastato tūris negali būti didesnis už gyvenamosios paskirties pastato tūrį. Taikomas prioritetiniam naudojimui būdai G1;
- **laisvo planavimo užstatymas (lp)**, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių erdvių, dažniausiai būdingų perimetriniam užstatymui. Taikomas pasirinkus naudojimo būdą K.

Statinių paskirtys, kai naudojimo būdas:

G1 – vienbučių [1.1.] ir dvibučių [1.2.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

K – viešbučių [4.1.], prekybos [4.3.], paslaugų [4.4.] ir maitinimo [4.5.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 25% (G1)/ ne mažiau 10% (K)/ ne mažiau 15% (B);

Apribojimai:

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis skirsn.),
121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.);

Servitutai – neplanuojami;

Papildomi reikalavimai – netaikomi.

– **SKLYPAS NR. 32:**

(naujų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų vystymui ir eksploatavimui, kitų teritorijų pagal poreikį plėtojimui)

PASTABOS:

1. Žemės sklypo ribos apima dalį (B dalis) esamo įregistruoto žemės ūkio paskirties žemės sklypo kadastro Nr. 4918/0065:222 (eil. Nr. 30);

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR	70	84	0

2. Žemės sklypas kadastro Nr. 4918/0065:222 (eil. Nr. 30) yra įtrauktas į SKLYPO Nr. 4 suformavimo pirmąjį etapą, kuriame daliai šio žemės sklypo yra numatyta vykdyti žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūra. Likusi dalis padalinama, suformuojant naujus atskirus žemės sklypus Nr. 31 (A dalis) ir Nr. 32 (B dalis);

3. Atsižvelgiant į *Kaišiadorių miesto BPkt* sprendinius, kuriais planuojama teritorija yra numatyta kaip urbanizuojama ir joje žemės ūkio veikla nenumatoma, planuojamam žemės sklypui nustatoma kitos paskirties žemės pagrindinė naudojimo paskirtis.

Teritorijos plotas – 0,1018 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Galimi žemės naudojimo būdai:

- **prioritetinis** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- **kiti galimi** – komercinės paskirties objektų teritorijos (K), bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B).

Leidžiamasis užstatymo tankis – 29% (G1)/ 40% (K)/ – (B);

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 0,4 (G1, K)/ – (B);

Leidžiamasis pastatų aukštis ir aukštingumas – 12 m (1-3 aukštai) (G1, K)/ – (B);

Užstatymo tipai:

- **vienbutis (dvibutis) užstatymas (vd)** – gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype. Pagalbinio ūkio pastato tūris negali būti didesnis už gyvenamosios paskirties pastato tūrį. Taikomas prioritetiniam naudojimui būdai G1;
- **laisvo planavimo užstatymas (lp)**, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių erdvių, dažniausiai būdingų perimetriniam užstatymui. Taikomas pasirinkus naudojimo būdą K.

Statinių paskirtys, kai naudojimo būdas:

G1 – vienbučių [1.1.] ir dvibučių [1.2.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

K – viešbučių [4.1.], prekybos [4.3.], paslaugų [4.4.] ir maitinimo [4.5.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 25% (G1)/ ne mažiau 10% (K)/ ne mažiau 15% (B);

Apribojimai:

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis skirsn.),

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.);

Servitutai – neplanuojami;

Papildomi reikalavimai – netaikomi.

– **SKLYPAS NR. 33:**

(gamtinės aplinkos išsaugojimui ir plėtrai, atskiriesiems želdynams įrengti)

PASTABOS:

1. Žemės sklypo ribos sutampa su esamo įregistruoto atskirųjų želdynų teritorijos (E) naudojimo būdo žemės sklypo kadastro Nr. 4918/0065:397 (eil. Nr. 29) ribomis;

2. Esamas įregistruotas žemės naudojimo būdas nekeičiamas vadovaujantis Želdynų įstatymo 8 straipsnio 2 punktu, pagal kurį „draudžiama keisti žemės sklypo, kuris pagal naudojimo būdą priskirtas atskirųjų želdynų teritorijoms, pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą, skaidyti tokį žemės sklypą į mažesnius žemės sklypus, jeigu dėl to sumažėtų viešojo atskiros želdyno plotas, išskyrus atvejus, kai kartu su sprendimu dėl žemės sklypo, kuris pagal naudojimo būdą priskirtas atskirųjų želdynų teritorijoms, pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) naudojimo būdo pakeitimo ar tokio žemės sklypo suskaidymo į mažesnius žemės sklypus, priimamas sprendimas dėl lygiavertio sumažėjusiam plotui naujo viešojo atskiros želdyno sukūrimo ne didesniu kaip 500 metrų atstumu nuo žemės sklypo, kuris pagal naudojimo būdą priskirtas atskirųjų želdynų teritorijoms ir kurio pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą nuspręsta pakeisti ar kurį nuspręsta suskaidyti į mažesnius žemės sklypus“.

Sklypo plotas – 0,2206 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR	71	84	0

Žemės naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos (E);

Apribojimai:

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis skirsn.),

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.);

Servitutai – neplanuojami;

Papildomi reikalavimai – netaikomi.

Visi planuojamos teritorijos naudojimo reglamentai, žemės sklypų suformavimo etapiškumas bei taikomi apribojimai yra pateikti *Reglamentų aprašomojoje lentelėje* Pagrindiniame brėžinyje, dok. Nr. ŽŪDC-2025-26-DP-SK-BR-01, lape Nr. 1.

3.3. Urbanistiniai ir architektūriniai sprendiniai

Detalizuojant *Kaišiadorių miesto BPkt* (T00085638) ir aktualius *Kaišiadorių miesto BPkt koregavimo* (T00096864) sprendinius, detalioju planu suplanuota teritorija, kurioje mažaaukščių vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų užstatymo aplinka yra integruojama su dominuojančia esama bei naujai vystoma susisiekimo komunikacijų sistema.

Formuojamuose žemės sklypuose bet kokia esama ar planuojama ūkinė veikla privalo atitikti higienos normų reikalavimus ir neturi daryti neigiamo poveikio greta esančiai gyvenamajai aplinkai ir žmonių sveikatai.

Planuojamiems žemės sklypams detaliojo plano keitimo sprendiniais numatyta maksimali galima statybos zona, statybos riba, apsaugos zonos, maksimalūs užstatymo tankio, intensyvumo bei leistino pastatų aukščio rodikliai, numatomas užstatymo tipas. Statybos zona ir statybos riba numatytos taip, kad nebūtų pažeisti gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Statybos zonos ribose galimas statinių išdėstymas.

Planuojama statybos zona į valstybinės reikšmės kelių apsaugos zoną nepatenka. Gretimų žemės sklypų savininkų ir/ ar naudotojų teisėti interesai nėra pažeidžiami.

Papildomai planuojamos teritorijos statybos zonoje išskirtos skirtingų režimų statybos zonos dalys:

- statybos zonos dalis, kurioje detaliojo plano keitimo sprendiniais galima tik esamų pastatų rekonstrukcija, o naujų pastatų ir statinių statyba negalima. Ši statybos dalis apima esamą užstatymą, kuris neišlaiko normatyvinių atstumų nuo pastatų bei statinių iki žemės sklypo ribų (aktualu tik planuojamame žemės sklype Nr.12);

- statybos zonos dalis, kurioje statyba galima tik parengus ir įgyvendinus melioracijos statinių iškelimo techninį projektą. Formuojamuose žemės sklypuose ši statybos zonos dalis yra identifiukuota atsižvelgiant į aktualių bendro naudojimo drenažo rinktųjų išsidėstymą planuojamoje teritorijoje. Papildomai žiūrėti šio aiškinamojo rašto 2.7.6. dalyje *Melioracija*.

Statinių vietos, jų užimamas plotas sprendžiamas pagal poreikius techninių projektų rengimo metu, nepažeidžiant statybos ribos bei statybos normatyvų.

Bendru atveju žemės sklypuose statant pastatus ir statinius negali būti pažeisti trečiųjų asmenų interesai, priešgaisriniai, aplinkosauginiai ir kiti reikalavimai bei normatyviniai atstumai nuo pastatų bei statinių iki žemės sklypo ribų. Mažiausias atstumas nuo pastatų, kurių aukštis iki 8,5 m, iki gretimų sklypo ribų turi būti ne mažesnis kaip 3,0 m; inžinerinių statinių, esančių sklype, išskyrus sklypo aptvarus – ne mažesnis kaip 1,0 m.

Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Atsižvelgiant į tai, kad detaliojo plano keitimo galiojimo laikas yra neterminuotas ir siekiant, kad pasikeitus aplinkybėms, statant naujus ar rekonstruojant esamus pastatus, planuojamam kvartalui ateityje išliktų optimali galimybė įsiliesti į bendrą Kaišiadorių miesto kompozicinę siluetą, žemės sklypams Nr. 6-32 papildomai numatyti ir kiti galimi žemės naudojimo būdai, kuriems detaliojo plano sprendiniais nustatyti principiniai maksimalūs teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai.

Planuojant statybos darbus ir parenkant architektūrinius sprendimus turi būti tinkamai įvertintas kraštovaizdžio pobūdis, gretimų pastatų architektūra, nauji pastatai turi sudaryti darnią bendrą visumą su gretimą aplinką. Statant naujus statinius turi būti išlaikomi gretimuose žemės sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai.

Objektų statyba žemės sklypuose turi būti sprendžiama techniniais projektais pagal suinteresuotų institucijų išduodamas projektavimo sąlygas bei vadovaujantis galiojančiais teisės aktais. Pastatų užimamą plotą, aukštį (nekeičiant reglamentuoto) spręsti atsižvelgiant į socialinius poreikius, finansines galimybes ir kitus faktorius.

PASTABA: Detaliojo plano keitimo sprendiniais siūloma naikinti į planuojamą susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypą Nr. 1 patenkančius nelegalius *Kitus inžinerinius statinius – Kiemo statinius* (tvoras), kurios riboja didesnę registruotų gretimų žemės sklypų kadastro Nr. 4918/0065:82, 4918/0065:238, 4918/0065:239, 4918/0065:243, 4918/0065:228, 4918/0065:178, 4918/0065:192, atitinkamai esančių adresais Ažuolyno g. 33, Žiebenos g. 4, 2 ir 1, Jovarų g. 2 bei Serbentyno g. 2 ir 1, Kaišiadoryse, plotą, nei nurodyta šių žemės sklypų planuose bei pateikta VĮ Registrų centro informacijoje.

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR	72	84	0

3.4. Insoliacija

Projektuojant vienbutį arba dvibutį gyvenamąjį pastatą, būtina vadovautis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ 19 punktu, pagal kurį 1–3 kambarių Name bent viename kambaryje, o 4 ir daugiau kambarių namuose, – bent dviejuose kambariuose kovo 22 d. arba rugsėjo 22 d. insoliacijos trukmė turi būti ne trumpesnė kaip 2,5 valandos.

Projektuojant gyvenamąjį pastatą būtina vadovautis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 213 punktu, pagal kurį kiekviename 1–3 kambarių bute turi būti bent vienas, 4 ir daugiau kambarių bute – bent 2 gyvenamieji kambariai, kuriuose bendras insoliacijos laikas lygiadieniais (kovo 22 d. ir rugsėjo 22 d.) – ne trumpesnis kaip 2 valandos. Kaip nurodyta Reglamento 185 punkte, vaikų žaidimų aikštelių insoliacijos laikas lygiadieniais (kovo 22 d. ir rugsėjo 22 d.) turi būti ne trumpesnis už nustatytą 213 punkte.

Techninio projekto metu privaloma vadovautis aukščiau nurodytomis taisyklėmis (insolijuojamas laikas atitinka normatyvinį). Insoliacijos skaičiavimus tikslinti techninio projekto rengimo metu.

Pasirinkus komercinės paskirties objektų teritorijos žemės naudojimo būdą, planuojamuose žemės sklypuose taip pat turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos, vadovaujantis atitinkamuose teisės aktuose nustatytais insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimais, atsižvelgiant į numatomo (-ų) pastato (-ų) paskirtį (-is).

Gretimų žemės sklypų pastatų insoliacija ir natūralus apšvietimas negali pablogėti.

Planuojama teritorija neturi sukelti vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios (elektromagnetinės) spinduliuotės. Taip pat negali sklisti kvapai, galintys sukelti neigiamą poveikį aplinkai ar žmonių sveikatai.

3.5. Susisiekimo sistema

Detaliojo plano susisiekimo sistemos sprendiniai sudaro vientisą sistemą su esama aplinkine susisiekimo infrastruktūra bei užtikrina planuojamos vidinės susisiekimo sistemos integralumą perspektyvoje vystant gretimas teritorijas.

Įvertinus detaliojo plano keitimo tikslus bei uždavinius, planavimo darbų programoje ir teritorijų planavimo sąlygose nustatytus reikalavimus bei išanalizavus planuojamos teritorijos esamos būklės duomenis, planuojamoje teritorijoje suformuoti 5 žemės sklypai (Nr. 1-5) skirti esamoms bei naujoms susisiekimo komunikacijoms (Ažuolyno, Aušros, Lubinų, Kalvų bei Gilių gatvėms ar jų dalims) įrengti bei eksploatuoti, užtikrinant ryšius su gretimomis teritorijomis perspektyvoje.

Įgyvendinant detaliojo plano keitimo sprendinius planuojamų žemės sklypų Nr. 1 bei Nr. 4-5 suformavimui visų pirma turi būti atliktos žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūros. Papildomai žiūrėti šio aiškinamojo rašto 3.5.1 dalį *Žemės paėmimas visuomenės poreikiams susisiekimo komunikacijoms įrengti* ir Žemės paėmimo visuomenės poreikiams schemą, dok. Nr. ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-BR-02.

Įgyvendinant detaliojo plano keitimo sprendinius planuojamų žemės sklypų Nr. 1-2 bei Nr. 4-5 suformavimas vykdomas keliais etapais. Pilną visų planuojamų žemės sklypų suformavimo eigą žiūrėti Planuojamų žemės sklypų suformavimo principinėje schemoje, dok. Nr. ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-BR-03.

Ažuolyno ir Aušros gatvių komunikaciniai koridoriai sudaro pagrindinę vidinės susisiekimo sistemos ašį tarp valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 142 (Kaišiadorys-Žiežmariai), kuris Kaišiadorių mieste sutampa su Gedimino gatve, ir valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr. 1808 (Kaišiadorys-Stasiūnai-Triliškės), kuris Kaišiadorių mieste sutampa su Veterinarų gatve.

Pagrindiniai tiesioginiai pateikimai į planuojamą teritoriją yra Ažuolyno gatve iš valstybinės reikšmės kelio Nr. 142 ir Serbentų gatvės, į kurią patenkama iš valstybinės reikšmės kelio Nr. 1808. Papildomas tiesioginis pateikimas į planuojamą teritoriją numatomas planuojama Aušros gatve iš valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr. 1808.

Vadovaujantis KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“ (toliau – KTR 1.01:2008) XI skyriaus antrojo skirsnio 166 punktu, rajoniniuose keliuose sankryžos ir nuvažos kiekvienoje kelio pusėje gali būti įrengiamos ne dažniau kaip kas 100 metrų, jeigu vidutinis metinis paros eismo intensyvumas, kelio valdytojo turimais vidutinio metinio paros eismo intensyvumo valstybinės reikšmės keliuose duomenimis, yra didesnis kaip 200 transporto priemonių per parą. Pagal AB „Via Lietuva“ viešai skelbiamus duomenis, valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr. 1808 ruože ties planuojama teritorija vidutinis metinis paros eismo intensyvumas (VMPEI) yra didesnis nei 200 aut./parą.

Atsižvelgiant į aukščiau pastraipoje išdėstytą informaciją, norint įrengti C kategorijos Aušros g. jungtį su rajoniniu keliu Nr. 1808 (B kategorijos Veterinarų g.), 1,286 km esanti nuvaža (nuvažos vieta LKS-94 koord. sist.: X – 6079618; Y – 529852 (ties kaimyniniu žemės sklypu kadastro Nr. 4918/0065:562)) nuo rajoninio kelio turi būti panaikinta. Minėta nuvaža nuo planuojamos Aušros gatvės komunikacinio koridoriaus menamos ašinės linijos yra išsidėsčiusi apie 75 km atstumu. Nepanaikinus minėtos nuvažos, įgyvendinti šį detaliojo plano sprendinį, kuris taip pat yra numatytas ir aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentuose, nėra juridinių galimybių – nebūtų išlaikyti net minimalūs reglamentuojami atstumai.

Vadovaujantis AB „Via Lietuva“ 2026 m. gegužės 20 d. teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG54525198 planuojamos Aušros gatvės jungties sprendiniai su rajoniniu keliu Nr. 1808 turi būti parengti be šviesoforinio reguliavimo.

Gatvių raudonosios linijos sutampa su esamų ir planuojamoms gatvėms formuojamų žemės sklypų ribomis. Visoms esamoms bei naujoms susisiekimo jungtims perspektyvoje įrengti ir (ar) eksploatuoti žemės sklypų ribos

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR	73	84	0

nustatytos vadovaujantis STR 2.06.04: 2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (toliau – STR 2.06.04:2014) 33 punkto 10 lentelė ir neprieštarauja reglamentuotiems minimaliems gatvių techniniams parametrams.

Detaliojo plano sprendiniais numatytas principinis planuojamų Aušros, Kalvų ir Gilių gatvių bei Lubinų gatvės atkarpos važiuojamųjų dalių išsidėstymas, užtikrinantis reglamentuojamą minimalų jų plotį (atitinkamai C kategorijos gatvėms – 6,0 m, o D kategorijos gatvėms – 5,5 m).

Gatvių įrengimas – konkretūs planuojamų gatvių parametrai bei jas sudarančių skersinių profilių elementų poreikis, jų išsidėstymas bei charakteristikos, planuojamuose žemės sklypuose turi būti sprendžiama techniniais projektais pagal suinteresuotų institucijų išduodamas projektavimo sąlygas.

Akligatvių pabaigoje turi būti įrengtos automobilių apsisukimo aikštelės. Detaliojo planu akligatviuose numatytos 12×12 m apsisukimo aikštelės. Konkrečią apsisukimo aikštelių konfigūraciją pagal poreikį spręsti techninių projektų rengimo metu, tačiau visais atvejais sprendiniai negali prieštarauti STR 2.06.04:2014 32 punkto reikalavimams.

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8, VI skyriaus šeštojo skirsnio 325 punktu, detalijų planų sprendiniai negali prieštarauti aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, įstatymams ir kitiems teisės aktams, tarp jų statybos techninių reglamentų reikalavimams, darantiems įtaką detaliojo plano sprendiniams.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 31 punktu, motorizuoto eismo gatvių tinklas turi užtikrinti priešgaisrinių ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonių privažiavimą iki pastatų ne tolimesniu kaip 25 m atstumu.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 32 punktu, akligatviais gali pasibaigti tik D kategorijos gatvės. Akligatvių pabaigoje turi būti įrengtos automobilių apsisukimo aikštelės. Apskritimo formos aikštelių matmenys parenkami vadovaujantis 9 lentele. Tipinės apsisukimo aikštelių formos ir jų matmenys priklausomai nuo projekcinio automobilio pateiktos 4, 5, 6, 7 paveiksluose. Galimos ir kitokios akligatvių formos ar matmenys, tačiau visais atvejais būtina užtikrinti projekcinio automobilio apsisukimą. Akligatvių pabaigoje turi būti išskirta teritorija pėstiesiems praeiti ir dviratininkams pravažiuoti.

Papildomai turi būti palikta 1,00 m šoninė apsaugos zona, kurioje negali būti jokių pastatų, tvorų ar kitų standžių elementų.

Įvažiavimų/ išvažiavimų vietos sprendžiamos techninių projektų rengimo metu.

Esamų patekimų į gretimuosius sklypus ir/ ar teritorijas vietos, jeigu nenurodyta kitaip, nekeičiamos. Patekimai į kaimyninius žemės sklypus į kuriuos nėra numatyti įvažiavimai/ išvažiavimai iš Ažuolyno gatvės komunikacinio koridoriaus, turi būti sprendžiami pagalbinėmis D kategorijos gatvėmis.

Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ IV skyriaus 9.6. punktu, mažiausias automobilių privažiavimo prie namo plotis turi būti 3,5 metro.

Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ (toliau – STR 2.02.01:2004) 8 lentele, minimalus pėsčiųjų ir automobilių sutapdinto eismo komunikacijos plotis bei privažiavimo automobiliams plotis turi būti ne mažesnis kaip 3 metrai, jeigu tai atriumo tipo namas, ir ne mažesnis kaip 5,5 m, jeigu tai ne atriumo tipo namas. Visų privažiavimų ir priėjimų (takų, sutapdinto eismo komunikacijų) nuožulnų dangos turi būti kietos, konstrukcijos turi atlaikyti ne mažesnės kaip 2,5 t keliamosios galios automobilių eismą. Leidžiama, jeigu tai neprieštarauja STR 2.02.01:2004 reikalavimams, projektuoti vieną įvažiavimą, ne siauresnį kaip 5,5 m, dviem greta esantiems pastatams. Įvažiavimo ašis turi sutapti su sklypų ribos linija, jei sklypų savininkai nesusitaria kitaip.

Komercinės paskirties objektų teritorijos (K) naudojimo būdų žemės sklypus patekimų plotis turi būti sprendžiamas individualiai pagal poreikius priklausomai nuo planuojamo pastato pagrindinės naudojimo paskirties ir su tuo susijusių pastato charakteristikų, tačiau negali būti mažesnis kaip 5,5 metrai.

Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 191 punktu, visi privažiavimai prie daugiaaukščių daugiabučių pastatų laiptinių, sklypo statinių turi turėti apsisukimo aikšteles, tinkamas apsisukti valymo, atliekų vežimo automobiliams. Tokie privažiavimai gali būti neprojektuojami iki paskutinės pastato laiptinės, jeigu atstumas iki jos yra ne didesnis kaip 25 m.

Detaliojo planu viešojo transporto plėtra nesprenžžiama. Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius vystant urbanizuotas ir urbanizuojant naujas suplanuotas teritorijas, viešojo transporto plėtos galimybės ir būtinybė visų pirma turi būti nustatyti įvertinus gyventojų susisiekimo poreikius viešuoju transportu tarp miestų bei gyvenamųjų teritorijų, keleivių srautus pagal maršrutus, stotelių ir autobusų apkrovimą, keleivių srautų paros dinamiką ir kitus aktualius rodiklius. Norint, kad būtų tenkinami perspektyvoje su nauja urbanistine plėtra galintys atsirasti viešojo susisiekimo poreikiai bei užtikrintas efektyvus viešojo transporto darbas, tokius tyrimus reikia atlikti periodiškai.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 X skyriaus 35 punkto 11 lentele:

– C kategorijos gatvių komunikaciniuose koridoriuose viešojo transporto eismas galimas bendrame sraute su stotelėmis įvažose arba viešojo transporto juostose, kai gatvė turi vieną juostą;

– D kategorijos gatvių komunikaciniuose koridoriuose viešojo transporto eismas galimas bendrame sraute su stotelėmis įvažose arba viešojo transporto juostose, kai gatvė turi vieną juostą, arba bendrame sraute arba viešojo transporto juostose.

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR	74	84	0

Detaliojo plano sprendiniais nustatyti atstumai tarp gatvių raudonųjų linijų užtikrina teritorijas, būtinas galimai viešojo transporto plėtrai.

Tikslus pėsčiųjų ir dviračių takų išsidėstymas bei įrengimas taip pat turi būti sprendžiami statinių techninių projektų rengimo stadijoje, tačiau bet kuriuo atveju turi būti užtikrintas šių takų rišlumas tarpusavyje, išlaikant funkcinis ryšius su gretimomis teritorijomis. Dviračių takai turi jungtis į bendrą esamų bei *Kaišiadorių miesto BPkt* sprendiniais suplanuotų dviračių takų sistemą. Pėsčiųjų ir dviračių takai turi būti planuojami tik už valstybinės reikšmės kelių juostų ribų.

Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, aktualiems planuojamiems žemės sklypams patenkančioms į valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 144 ir rajoninio kelio Nr. 1808 apsaugos zonas taikomi *Kelių apsaugos zonų* (III sk., antrasis skirsn.) apribojimai.

3.5.1. Žemės paėmimas visuomenės poreikiams susisiekimo komunikacijoms įrengti

Norint įgyvendinti detaliojo plano keitimo sprendinius ir suformuoti žemės sklypus esamoms bei naujoms susisiekimo jungtims, užtikrinant, kad gatvių komunikaciniai koridoriai tenkintų STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ nustatytus minimalius techninius parametrus bei susisiekimo komunikacijoms keliamus reikalavimus ir ryšius su gretimomis teritorijomis perspektyvoje, būtina žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūra.

Detalioju planu esamų aktualių įregistruotų žemės sklypų dalys patenkančios į formuojamus gatvių koridorius yra identifikuotos kaip numatomos paimti visuomenės poreikiams (išpirkti) vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo VIII skyriaus 45 straipsnio 1 dalies 4 punktu.

• Žemės paėmimo visuomenės poreikiams lentelė:

Eil. Nr.	Sklypo Eil. Nr. ¹	Sklypo kadastro Nr.	Adresas	Esamas sklypo plotas ² , ha	Numatomas žemės paėmimas visuomenės poreikiams			Sklypo (jo dalių) plotas po žemės paėmimo visuomenės poreikiams, ha	Pastabos
					Sklypo dalių žymėjimas ³	Paimamas sklypo ar jo dalies (-ių) plotas, ha	Žemės paėmimo visuomenės poreikiams tikslas		
1.	9.	4918/0065:214	Kaišiadorys	0,5984	a	0,0788	Platinamas <i>Ažuolyno g.</i> komunikacinis koridorius		Formuojamas naujas žemės sklypas Nr. 1
					b	0,3447	Formuojamas <i>Kalvų g.</i> komunikacinis koridorius		Formuojamas naujas žemės sklypas Nr. 4
					c	0,1749	Formuojamas <i>Gilių g.</i> komunikacinis koridorius		Formuojamas naujas žemės sklypas Nr. 5
2.	30.	4918/0065:222	Kaišiadorys	0,2800	a	0,0881	Platinamas <i>Kalvų g.</i> komunikacinis koridorius		Formuojamas naujas žemės sklypas Nr. 4
					b			0,1919	
3.	31.	4918/0065:539	Kalvų g. 8, Kaišiadorys	0,2647	a	0,0059	Platinamas <i>Kalvų g.</i> komunikacinis koridorius		Formuojamas naujas žemės sklypas Nr. 4
					b			0,2588	
4.	32.	4918/0065:538	Kaišiadorys	0,7428	a	0,0473	Platinamas <i>Kalvų g.</i> komunikacinis koridorius		Formuojamas naujas žemės sklypas Nr. 4
					b			0,6955	
5.	33.	4918/0065:586	Kalvų g. 4, Kaišiadorys	0,2721	a	0,0195	Platinamas <i>Kalvų g.</i> komunikacinis koridorius		Formuojamas naujas žemės sklypas Nr. 4

Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR

Lapas

75

Lapų

84

Laida

0

					b			0,2526	
6.	34.	4918/0065:587	Kalvų g. 2A, Kaišiadorys	0,1748	a	0,0310	Platinamas Kalvų g. komunikacinis koridorius		Formuojamas naujas žemės sklypas Nr. 4
					b			0,1438	
7.	35.	4918/0065:584	Kalvų g. 2, Kaišiadorys	0,2552	a	0,0091	Platinamas Kalvų g. komunikacinis koridorius		Formuojamas naujas žemės sklypas Nr. 4
					b			0,2461	

¹ Sutampa su planuojamos teritorijos žemės sklypų identifikavimo eilės numeriais detaliojo plano brėžiniuose;

² Ne visų sklypų skaitmeninės ribos atitinka plotą nurodytą VĮ Registrų centro duomenų bazėje;

³ Sutampa su planuojamos teritorijos žemės sklypų dalių žymėjimu detaliojo plano Žemės paėmimo visuomenės poreikiams schema, dok. Nr. ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-BR-02.

PASTABOS:

1. Šią lentelę skaityti kartu su Žemės paėmimo visuomenės poreikiams schema, dok. Nr. ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-BR-02;

2. Žemės paėmimas visuomenės poreikiams apima 7 planuojamoje teritorijoje išsidėsčiusius įregistruotus žemės sklypus;

3. Iš viso numatomas paimti visuomenės poreikiams žemės plotas sudaro apie 0,7993 ha. Šis plotas nėra galutinis. Vykdam žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūras detalioju planu numatytas paimti žemės sklypo ar jo dalies (-ių) plotas gali būti tikslinamas;

4. Papildomai žiūrėti *Sprendinių konkretizavimo stadijos* aiškinamojo rašto 3.2.1. dalies *Bendrosios pastabos* 8 punktą.

3.6. Automobilių stovėjimo vietos

Minimalus automobilių stovėjimo vietų (toliau – a/v) skaičius įvairios paskirties pastatams žemės sklypuose turi būti nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 30 lentele bei 109 ir 110 punktais. A/v turi būti numatomos sklypo ribose ir (arba) pastato tūryje. A/v turi būti įrengiamos taip, kad būtų išlaikomas minimalus atstumas iki objektų, iki kurių nustatyti atstumai, pagal STR 2.06.04:2014 123 punktą. Elektromobiliams STR 2.06.04:2014 123 punkto nuostatos netaikomos. Įrengiant a/v turi būti įvertinti žmonių su negalia poreikiai, vadovaujantis STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“ IV skyriaus reikalavimais. Planuojamuose žemės sklypuose a/v turi būti sprendžiamos pastatų techninių projektų rengimo metu, žinant konkrečius planuojamų pastatų parametrus bei kitus aktualius rodiklius, išlaikant sanitarinius atstumus ir normas, todėl konkrečios automobilių stovėjimo vietos detaliojo plano sprendiniais aktuoliuose planuojamuose žemės sklypuose nėra nurodomos. Automobilių stovėjimo vietas įrengiant esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonose, turi būti gauti tinklus eksploatuojančių organizacijų sutikimai.

3.7. Vaikų žaidimo aikštelės

Remiantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ (toliau – STR 2.02.01:2004) 10.4 punktu, želdynai su vaikų žaidimo ir sporto aikštelėmis, ramaus poilsio vietomis vyresnio amžiaus ir asmenims su negalia yra viena iš privalomų minimalią daugiabučių gyvenamiesiems pastatams skirtų žemės sklypų struktūrą sudarančių dalių.

Kaip nurodo STR 2.02.01:2004 242 punktas, vaikų žaidimo aikštelė, sporto aikštelė paaugliams ir vieta ramiam vyresnio amžiaus ir asmenų su negalia namo gyventojų poilsiui sklype turi tilpti. Tam gali būti naudojamas želdynų plotas. Sporto aikštelė turi būti aptverta ažūriniu aptvaru. Projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip $1 \times b$, m² (kur b – butų skaičius), tačiau minimalus leistinas projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip 50 m².

Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 243 punktu, vaikų žaidimo aikštelė turi būti projektuojama ne arčiau kaip 10 m nuo buitinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelių, automobilių stovėjimo aikštelių ir gatvių. Techninio projekto metu žaidimų ir sporto aikštelės, kurių ribos nutolusios nuo gatvės važiuojamosios dalies mažiau nei 20 m, turi būti aptvertos tvora ar gyvatvore, kaip prevencine priemone išvengti vaikų išbėgimų į gatvę. Vaikų žaidimo aikštelės projektiniai sprendiniai turi tenkinti saugos reikalavimus, reglamentuojamus HN 33:2011, HN 131:2015 ir LST EN 1176-(1-7):2008 dokumentuose.

Kai statomas naujas ar rekonstruojamas gyvenamasis pastatas arba pastato paskirtis keičiama į gyvenamąją, jei ne toliau kaip 300 m atstumu (spinduliu) nuo gyvenamojo namo išorinių sienų įrengta vieša vaikų žaidimo aikštelė ir jos parametrai atitinka nurodytus STR 2.02.01:2004 242 punkte (įvertinant visus gyvenamuosius pastatus, kuriems priskirta konkreti vaikų žaidimo aikštelė), įrengti atskirą vaikų žaidimo ir sporto aikštelę gyvenamojo pastato sklype neprivaloma.

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR	76	84	0

Analogiška išimtis taikoma ir kai vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentuose suplanuota šią infrastruktūrą įrengti kvartalui ar pastatų grupei naudoti bendrai.

Šių aikštelių įrengimas turi būti sprendžiamas techniniais projektais.

Visais atvejais rengiant techninius projektus būtina vadovautis šioje aiškinamojo rašto dalyje nurodytais reikalavimais ir poreikiui esant atsižvelgti į taikytinas išimtis.

3.8. Atliekų tvarkymas ir surinkimas

Pagal ekologinę specializaciją visi komunalinių atliekų turėtojai turimas atliekas privalo rūšiuoti. Buitinės atliekos kaupiamos tam tikslui skirtuose sandariuose mobiliuose konteineriuose ir išvežamos į atliekų surinkimo punktus, sudarius sutartį dėl su atliekų tvarkymo organizacija.

Atliekų rūšiavimo konteineriai gali būti laikomi uždaroje ūkinės patalpose.

Atliekų tvarkymas turi būti organizuojamas vadovaujantis Kaišiadorių rajono savivaldybės komunalinių atliekų tvarkymo taisyklėmis, patvirtintomis Kaišiadorių rajono savivaldybės tarybos 2023 m. rugsėjo 28 d. sprendimu Nr. V17E-279.

Žemės sklypų savininkai, valdytojai ar naudotojai yra atsakingi už atliekų surinkimą ir išvežimą iš savo žemės sklypų, nesvarbu, ar tas sklypas įregistruotas VĮ Registrų centre, ar ne. Visuomenės sveikatos saugos poveikis nepakis, nes planuojamoje ir aplinkinėse teritorijose vyrauja ir netolimoje perspektyvoje yra planuojamas užstatymas gyvenamaisiais vienbučiais ir (ar) dvibučiais pastatais.

Esama išorinė susisiekimo sistema užtikrina specialiojo transporto patekimą iki planuojamos teritorijos.

Detaliojo plano susisiekimo sistemos sprendiniai įgalina specialiuosius automobilius prie formuojamų žemės sklypų privažiuoti planuojamomis naujomis vidinėmis jungtimis.

Tikslus antrinių žaliavų ir buitinių atliekų konteinerių vietų bei vienetų skaičius šiuo detalioju planu nenustatomas. Įgyvendinus detaliojo plano keitimo sprendinius, vykdant naujų pastatų statybą žemės sklypuose atliekų surinkimo ir rūšiavimo vietos turi būti numatytos bei įrengtos techninių projektų rengimo metu, žinant konkrečius pastatų sprendinius bei tiksliai jų vietas aktualiuose žemės sklypuose.

Visais atvejais objektų statybos bei eksploatacijos metu susidariusios atliekos turi būti surenkamos, saugomos ir rūšiuojamos taip, kad nekeltų pavojaus žmonių sveikatai ir aplinkai. Kiek įmanoma daugiau atliekų turi būti perdirbama. Konteinerių ar talpyklų aikštelės turi būti padengtos vandeniu nelaidžia danga. Aikštelės paviršiaus nuolydis turi būti ne didesnis kaip 10%.

Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 259.5 punktu, buitinėms atliekoms laikinai saugoti konteinerių aikštelė turi būti įrengiama vadovaujantis Minimalių komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimais, patvirtintais Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012 m. spalio 23 d. Nr. D1-857. Atliekų aikštelė turi būti įrengta ne mažesniu kaip 10 m atstumu nuo pastato langų ir (ar) durų. Šios aikštelės įrengimo atstumas gali būti mažinamas, bet ne arčiau kaip iki 5 m nuo pastato langų ir (ar) durų tik gavus visų nekilnojamojo turto objekto savininkų ar jų įgaliotų asmenų, kuriems, įrengus komunalinių atliekų konteinerių aikštelę, atstumas bus mažesnis kaip 10 m nuo pastato langų ir durų, sutikimą.

Tvarkant atliekas statybų metu vadovautis Statybinių atliekų tvarkymo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gruodžio 29 d. įsakymu Nr. D1-637.

3.9. Inžinerinė infrastruktūra

Šiuo detalioju planu inžineriniai tinklai nėra projektuojami. Detaliojo plano keitimo sprendiniais numatomos tik sąlyginės siūlomų inžinerinių tinklų (elektros, gatvės apšvietimo, dujotiekio, ryšių, vandens tiekimo bei buitinių ir lietaus (paviršinių) nuotekų tinklų) išsidėstymo ir pajungimo vietos planuojamoje teritorijoje. Esamų ir perspektyvoje planuojamų statyti objektų aprūpinimui inžineriniais tinklais detaliojo plano keitimo sprendiniais formuojamuose žemės sklypuose Nr. 1-5 numatyti inžinerinių komunikacijų koridoriai. Papildomai žiūrėti grafinius sprendinius detaliojo plano keitimo Pagrindiniame brėžinyje, dok. Nr. ŽŪDC-2025-26-DP-SK-BR-01, ir Infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinyje, dok. Nr. ŽŪDC-2025-26-DP-SK-BR-04.

Planuojamos teritorijos aprūpinimas inžinerinėmis komunikacijomis sprendžiamas statinių techninių projektų rengimo metu, įvertinus esamų inžinerinių tinklų pajėgumą ir nustačius naujų komunikacijų poreikį. Naujų inžinerinių tinklų projektų rengimui būtina gauti atskiras technines sąlygas iš tinklus eksploatuojančių įmonių dėl konkrečių inžinerinių tinklų prisijungimo vietų ir tolimesnio inžinerinių tinklų vystymo. Vykdant statybas užstatymo zonoje esantys inžineriniai tinklai turi būti iškeliami. Inžinerinių tinklų įrengimą spręsti tik už valstybinės reikšmės kelių juostų ribų.

Elektros kabeliai turi būti tiesiami ne mažesniu nei 1 metro atstumu nuo kelio važiuojamosios dalies, tačiau ne arčiau kaip 0,6 m nuo sklypo ribos. Elektros skirstomieji tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei po gatvių važiuojamąja dalimi (įrengiant po kelio važiuojamąja dalimi – elektros tinklai turi būti įmauti į PVC vamzdį).

Inžinerines komunikacijas tiesiant per kitus privačius ar nuomojamus sklypus, teisės aktų nustatyta tvarka turi būti gauti tų sklypų savininkų arba žemės naudotojų sutikimai.

Lietaus (paviršinių) nuotekų nuvedimas nuo planuojamos teritorijos negali būti projektuojamas į valstybinės reikšmės kelių vandens nuleidimo įrenginius. Detaliojo plano sprendiniai šią sąlygą tenkina.

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR	77	84	0

Nuotekos turi būti tvarkomos vadovaujantis Nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. D1-236, ir Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. Nr. D1-193 „Dėl Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“.

Remiantis *Kaišiadorių miesto ir Stasiūnų gyvenvietės šilumos ūkio specialiojo plano keitimo* (T00087584) sprendiniais, planuojamos teritorijos dalis, esanti tarp krašto kelio Nr. 142 ir Vladikiškių gatvės, patenka į šilumos gamybos naudojant gamtines dujas (GD) zoną. Visa likusi planuojamos teritorijos dalis patenka į šilumos tiekimo atžvilgiu nereglamentuotą (N) zoną, kurioje aprūpinimo šiluma būdas ir kuro rūšių šilumos gamybai pasirinkimas reglamentuojamas Lietuvos Respublikos teisės aktais, nenustatant papildomų reikalavimų.

Detaliojo plano sprendiniais numatoma vidutinio slėgio dujotiekio tinklų plėtra, tačiau įgyvendinant detaliojo plano sprendinius prioritetą rekomenduojama teikti aplinkosauginių požįuriu tvaresniems ir mažesnę poveikį aplinkai darantiems šildymo būdams, naudojant elektrą, geoterminę energiją, saulės energiją ir kitus atsinaujinančios energijos bei ekologiškai švairius šilumos šaltinius.

Į planuojamus žemės sklypus patenkantiems esamiems inžineriniams tinklams bei statiniams taikomi Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo apribojimai. Esami planuojamų žemės sklypų apribojimai pagal VĮ Registrų centro duomenis turi būti keičiami atsižvelgiant į detaliojo plano sprendinius. Planuojamų žemės sklypų apribojimai pateikti detaliojo plano keitimo Pagrindiniame brėžinyje, dok. Nr. ŽŪDC-2025-26-DP-SK-BR-01, ir kiekvienam žemės sklypui nurodyti atskirai šio aiškinamojo rašto 3.2.2. dalyje.

Planuojama teritorijoje yra urbanizuojama, todėl melioracijos tinklų išsaugojimas nenumatomas. Iki pastatų statybos leidimo išdavimo privaloma parengti ir įgyvendinti melioracijos statinių iškelimo techninį projektą.

Detaliojo plano keitimo sprendinių įgyvendintojai (nekilnojamojo turto savininkai) inžinerines komunikacijas, reikalingas suplanuotiems statiniams funkcionuoti, įrengia, perkelia bei išmontuoja savo lėšomis teisės aktų nustatyta tvarka.

3.9.1. Servitutai

Kadangi performuojamos planuojamoje teritorijoje esamų įregistruotų žemės sklypų ribos, šiuose žemės sklypuose anksčiau suplanuoti ir įregistruoti servitutai tampa netikslingi naujų sprendinių atžvilgiu, todėl juos siūloma naikinti. Planuojamoje teritorijoje įregistruoti servitutai pateikti detaliojo plano Esamos būklės brėžinyje, dok. Nr. ŽŪDC-2025-26-DPkt-EB-BR.

Per planuojamus žemės sklypus Nr. 8 ir Nr. 9 iki planuojamo žemės sklypo Nr. 7 jau atvestiems inžineriniams tinklams, t. y. inžineriniams tinklams išsidėsčiusiems ne planuojamų inžinerinių komunikacijų koridorių ribose, detaliojo plano sprendiniais numatomi nauji servitutai – S1 ir S2 (servitutų kodai 218 ir 222), suteikiantys teisę tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines bei antžemines komunikacijas.

Detalioju planu formuojami servitutai kiekvienam aktualiam žemės sklypui atskirai nurodyti šio aiškinamojo rašto 3.2.2. dalyje.

3.9.2. Vandenviečių apsaugos zonos

Kadangi nemaža dalis planuojamos teritorijos patenka į eksploatuojamą geriamojo gėlo vandens IIa1 grupės *Kaišiadorių vandenvietės* (reg. Nr. 34) apsaugos zonos (VAZ) 3-iosios (cheminės taršos apribojimo) juostos 3b sektorių (kaptažo sritis grunti-nio vandens sluoksnyje), vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu aktualiams planuojamiems žemės sklypams detaliojo plano sprendiniais taikomi *Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų* (VI sk., vienuoliktasis skirsn.) apribojimai.

3.10. Gaisrinė sauga

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintų 2013 m. gruodžio 31 d. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Valstybinės reikalų ministerijos (toliau – PAGD prie VRM) direktoriaus įsakymu Nr. D1-995/1-312, reikalavimus.

Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius prie esamų ir planuojamų užstatymo zonų priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo tarnybų transportas galės privažiuoti planuojamą teritoriją esamomis gatvėmis bei detaliojo plano sprendiniais suplanuotomis naujomis vidinėmis susisiekimo jungtimis, o aklakeliai baigiasi ne mažesne kaip 12×12 m aikšte. Papildomai žiūrėti šio aiškinamojo rašto 3.5. dalyje *Susisiekimo sistema*.

Remiantis Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, patvirtintų 2010 m. gruodžio 7 d. PAGD prie VRM direktoriaus įsakymu Nr. 1-338, 6 lentelė, saugūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, priklausomai nuo jų ugniai atsparumo laipsnio yra:

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

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	78	84	0

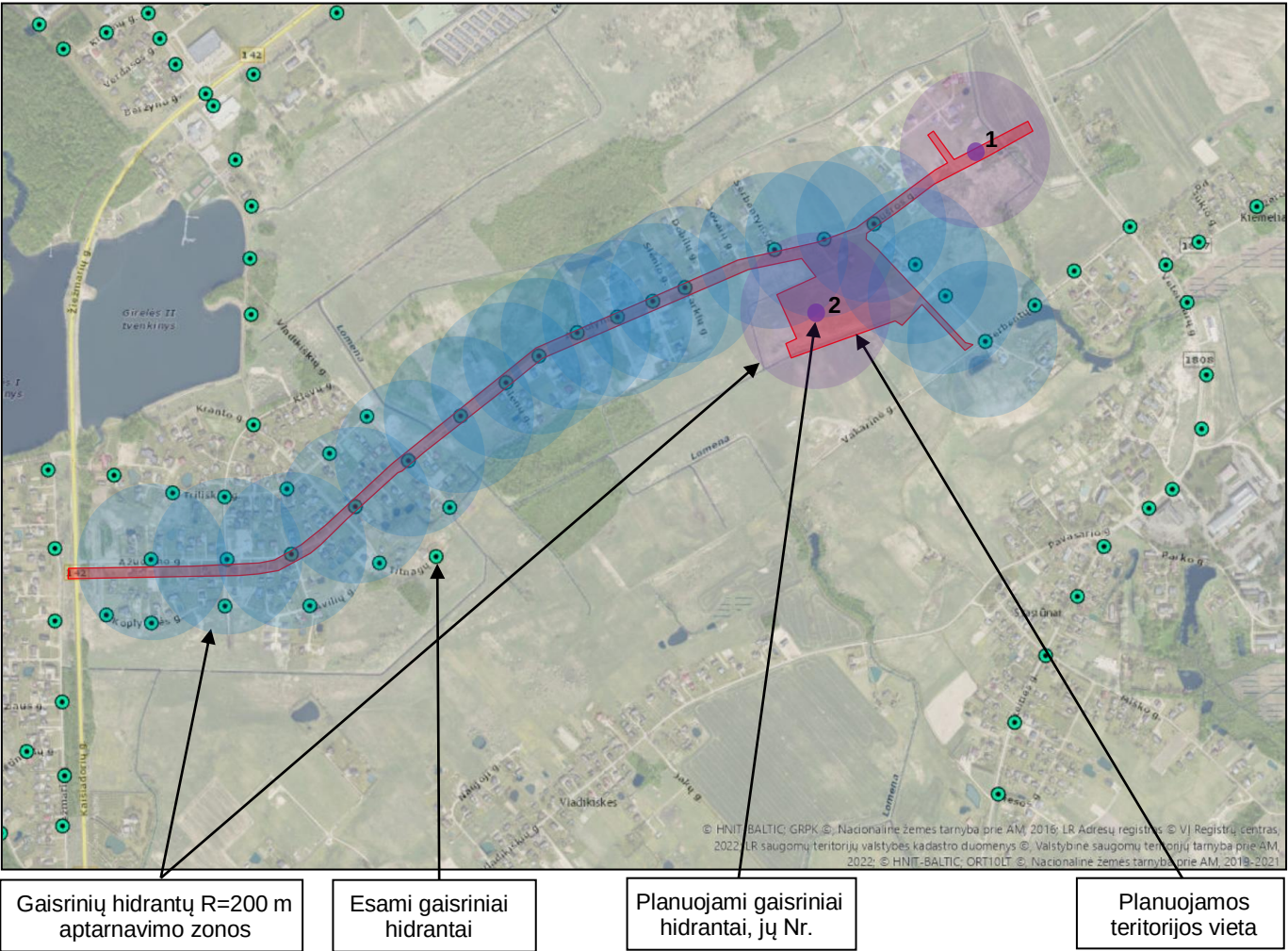
Minimalūs priešgaisriniai atstumai iki gretimų pastatų yra išlaikomi. Planuojamos užstatymo zonos yra išsidėsčiusios saugiu atstumu nuo aplink planuojamą teritoriją išsidėsčiusių žemės sklypų, kuriuose yra pastatų. Statant naujus pastatus, pasirinkus ugniai atsparumo laipsnį, būtina išlaikyti mažiausius leidžiamus priešgaisrinis atstumus.

Konkretūs sprendiniai užtikrinantys gaisrų prevenciją planuojamuose naujuose objektuose bus numatyti techninių projektų stadijoje, laikantis statybos reglamentų reikalavimų, išlaikant reikiamus atstumus bei numatant galimybes priešgaisrinio transporto privažiavimui: kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, o aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m; esami ir numatomi keliai privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, turi būti išsidėstę ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų; aklakeliai ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, turi baigtis ne mažesne kaip 12×12 m aikšte.

Remiantis UAB „Kaišiadorių vandenys“ duomenimis planuojamoje teritorijoje įrengti 18 gaisrinių hidrantų, kurių pilnai užtenka aptarnauti greta Ažuolyno gatvės išsidėsčiusius kvartalus, tačiau jie neužtikrina galimybės gesinti gaisrų teritorijose išsidėsčiusiose aplink Aušros gatvės komunikacinį koridorių bei toliau už Gilių ir Kalvų gatvių esančiuose žemės sklypuose. Detaliojo plano sprendiniais siūloma įrengti ne mažiau kaip 2 papildomus gaisrinius hidrانتus, kad būtų užtikrinta galimybė gesinti gaisrą mažiausiai iš dviejų gaisrinių hidrantų visoje planuojamoje teritorijoje.

Esami ir planuojami gaisriniai hidrantai identifikuoti detaliojo plano keitimo brėžiniuose. Žemiau pateikta Principinė gaisrinių hidrantų išsidėstymo planuojamoje teritorijoje schema.

- Principinė gaisrinių hidrantų išsidėstymo planuojamoje teritorijoje schema:**
(parengta UAB „Kaišiadorių vandenys“ informacijos pagrindu)



Techninių projektų rengimo stadijoje vandens kiekis išorės gaisrų gesinimui, lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, kiti techniniai sprendiniai turi būti nustatomi vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, patvirtintomis 2024 m. rugsėjo 20 d. PAGD prie VRM direktoriaus įsakymu Nr. 1-547/2024 (1.4 E).

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	79	84	0

Pagal šių taisyklių V skyriaus 34 punktą, vandentiekio tinklai, kuriuose įrengiami gaisriniai hidrantai, turi būti žiediniai, išskyrus atvejus, nurodytus šių taisyklių IV skyriaus 22 punkte (šiuo atveju neaktualu). Ne ilgesnėje kaip 200 m ilgio vandentiekio tinklo atšakoje, prijungtoje prie žiedinio vandentiekio tinklo, leidžiama įrengti ne daugiau kaip vieną gaisrinį hidrantą.

Pagal šių taisyklių V skyriaus 40 punktą, požeminius gaisrinius hidrانتus, atitinkančius LST EN 14339 standarto reikalavimus, galima projektuoti ir įrengti tik tada, kai nėra techninių galimybių (gaisrinis hidrantas projektuojamas pėsčiųjų ar važiuojamojoje kelio (gatvės) dalyje) įrengti tuščius antžeminius gaisrinius hidrانتus.

Pagal šių taisyklių V skyriaus 45 punktą, gaisriniai hidrantai vandentiekio tinkluose turi būti įrengiami ne didesniu kaip 150–200 m atstumu, skaičiuojant atstumą pagal ugniagesių tiesiamų gaisrinių žarnų liniją. Nuo gaisrinio hidranto iki projektuojamo pastato išorinio perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m atstumas, išskyrus atvejus, numatytus 22 punkte (šiuo atveju neaktualu).

Gaisrinių hidrantų skaičius, tipai (požeminis/ antžeminis) bei išsidėstymas planuojamoje teritorijoje gali būti tikslinami techninių projektų rengimo metu. Hidrantai turi būti planuojami tik už valstybinės reikšmės kelių juostų ribų. Galutinis lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Gaisrinė sauga bus užtikrinta priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos komandų pajėgomis. Arčiausiai planuojamos teritorijos yra Kaišiadorių priešgaisrinės gelbėjimo tarnyba, esanti adresu Gedimino g. 64, Kaišiadoryse, išsidėsčiusi apie 3 km atstumu (apie 4 min automobiliu) šiaurės kryptimi nuo planuojamų žemės sklypų.

Gaisrų gesinimo įranga turi tenkinti Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus, Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklių, Visuomeninių pastatų gaisrinės saugos taisyklių bei Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti reikalavimus. Pasikeitus projektavimą reglamentuojantiems dokumentams, statiniai turi būti projektuojami pagal tuo metu galiojančius Lietuvos Respublikos projektavimą normuojančius teisės aktus.

Visais atvejais prieš numatomas naujas statybas planuojamuose žemės sklypuose gaisrų gesinimas turi būti užtikrintas.

3.11. Teritorijos želdiniai

Detalioju planu planuojamiems žemės sklypams leistinos priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys nustatytos, vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694, priedu.

Formuojamiems žemės sklypams leistinos priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys nurodytos pagal detalioju planu nustatytus galimus žemės naudojimo būdus. Kiekvienam aktualiam planuojamam žemės sklypui leistinas mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto nurodytas atskirai šio aiškinamojo rašto 3.2.2. dalyje.

Vadovaujantis Želdynų įstatymo nuostatomis, grunto ir žolės sutvirtinimo grotelės – žolės/ vejų korys neįeina į želdinių sąvoką.

Priklausomai nuo statinių klasifikavimo pagal jų paskirtį, želdinių teritorijos dalis procentais nustatoma techninių projektų rengimo metu. Rengiant žemės sklypų sutvarkymo techninius projektus, žemės sklypai turi būti planuojami taip, kad visais atvejais būtų išlaikyta priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo viso žemės sklypo ploto.

Bendru atveju tose atkarpose, kur numatomas užstatymas, turi būti nuimamas humusingas dirvožemio sluoksnis ir laikinai sandėliuojamas teritorijos pakraštyje. Baigiant statybos darbus, dirvožemis turi būti paskleidžiamas apželdinamoje teritorijoje, išlyginamas ir užsėjamas žole, perteklius išvežamas bei panaudojamas kitų teritorijų rekultivavimui.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 patvirtintų Kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams (toliau – *Kriterijai*) Priedo:

4.1 punktu, kitos paskirties žemėje daugiabučių gyvenamųjų pastatų, bendrabučių, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose privačioje žemėje mieste augantys 20 cm ir didesnio skersmens (matuojant 1,30 m aukštyje) ąžuolai, uosiai, klevai, guobos, skroblai, skirpstai, bukai, vinkšnos, liepos, maumedžiai, beržai, pušys yra saugotini;

11 punktu, miestų, miestelių gatvėse augantys 12 cm ir didesnio skersmens ąžuolai, uosiai, klevai, skroblai, skirpstai, guobos, bukai, vinkšnos, pušys, eglės, maumedžiai, pocūgės, kėniai, beržai, juodalksniai, liepos, gluosniai, šermukšniai, riešutmedžiai, kaštonai, miškinės obelys, miškinės kriaušės yra saugotini.

Įvertinus planuojamoje teritorijoje augančius medžius, nustatyta, kad formuojamuose žemės sklypuose yra saugotinių medžių. Aktualūs planuojamoje teritorijoje augantys medžiai identifikuoti Planuojamos teritorijos želdinių schemeje, dok. Nr. ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-BR-06, ir aprašyti šioje aiškinamojo rašto dalyje pateiktoje lentelėje.

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR	80	84	0

• Planuojamos teritorijos želdinių lentelė:

Eil. Nr. ¹	Medžio rūšis	Medžio kamieno skersmuo 1,30 m aukštyje ²	Saugotinas ^{3/} Nesaugotinas	Planuojamo žemės sklypo, kuriame auga medis, Nr.
1.	Vaismedis (slyva)	13 cm	Nesaugotinas	2
2.	Vaismedis (kriaušė)	13 cm	Nesaugotinas	2
3.	Karklas	25 cm	Nesaugotinas	2
4.	Karklas	20 cm	Nesaugotinas	2
5.	Beržas	18 cm	Saugotinas	2
6.	Eglė	10 cm	Nesaugotinas	11
7.	Spygliuočių medžių eilė (eglės)	3-5 cm	Nesaugotini	1, 5, 8
8.	Pušis	5* cm	Nesaugotinas	8
9.	Pušis	7 cm	Nesaugotinas	8
10.	Pušis	10 cm	Nesaugotinas	8
11.	Ažuolas	140 cm	Saugotinas	8
12.	Pušis	8 cm	Nesaugotinas	7
13.	Pušis	4* cm	Nesaugotinas	7
14.	Pušis	8 cm	Nesaugotinas	7
15.	Pušis	8* cm	Nesaugotinas	7
16.	Ažuolas	90 cm	Saugotinas	7
17.	Ažuolas	130 cm	Saugotinas	7
18.	Ažuolas	95 cm	Saugotinas	7
19.	Graikinis riešutmedis	7 cm	Nesaugotinas	7
20.	Graikinis riešutmedis	9 cm	Nesaugotinas	7
21.	Beržas	24 cm	Saugotinas	5
22.	Pušis	8* cm	Nesaugotinas	5
23.	Ažuolas	130 cm	Saugotinas	7
24.	Pušis	4* cm	Nesaugotinas	5
25.	Pušis	3* cm	Nesaugotinas	20
26.	Pušis	3* cm	Nesaugotinas	20
27.	Pušis	3* cm	Nesaugotinas	20
28.	Vaismedis (slyva)	1* cm	Nesaugotinas	20
29. ⁴	nulaužtas/ nudžiūvęs	–	–	20
30.	Eglė	2* cm	Nesaugotinas	20
31.	Pušis	3* cm	Nesaugotinas	7
32.	Spygliuočių medžių eilė (eglės)	1* cm	Nesaugotini	9, 10
33.	Beržas	12 cm	Nesaugotinas	13
34.	Vaismedis (vyšnia)	6 cm	Nesaugotinas	13
35.	Ažuolas	18 cm	Nesaugotinas	13
36.	Vaismedis (obelis)	5 cm	Nesaugotinas	13
37.	Vaismedis (obelis)	5 cm	Nesaugotinas	13
38.	Ažuolas	10 cm	Nesaugotinas	14

Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR

Lapas

81

Lapų

84

Laida

0

39.	Vaismedžių eilė (kriaušės/ obelys)	5-10 cm	Nesaugotini	13
40.	Vaismedžių eilė (slyva / obelys)	3-5 cm	Nesaugotini	13
41.	Ažuolas	20 cm	Saugotinas	13
42.	Vaismedis (slyva)	6 cm	Nesaugotinas	13
43.	Pušis	2* cm	Nesaugotinas	25
44.	Pušis	2* cm	Nesaugotinas	25
45.	Pušis	2* cm	Nesaugotinas	25
46.	Pušis	2* cm	Nesaugotinas	25
47.	Pušis	2* cm	Nesaugotinas	25
48.	Pušis	2* cm	Nesaugotinas	25
49.	Pušis	2* cm	Nesaugotinas	25
50.	Pušis	2* cm	Nesaugotinas	25
51.	Pušis	2* cm	Nesaugotinas	25
52.	Pušis	2* cm	Nesaugotinas	25

¹ Atitinka medžio numerį rengiamo detaliojo plano keitimo brėžiniuose; ² Su žvaigždute (*) pažymėti medžių, kurių kamieno aukštis yra mažesnis nei 1,30 m, kamienų skersmenys; ³ Atitinkamai pagal *Kriterijų* Priedo 4.1 ir 11 punktus; ⁴ Suderintos topografinės nuotraukos grafinėje dalyje šis medis pažymėtas kaip spygliuotis.

Visi planuojamuose žemės sklypuose esantys želdiniai turi būti tvarkomi, vadovaujantis Kaišiadorių rajono savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklėmis, patvirtintomis Kaišiadorių rajono savivaldybės tarybos 2022 m. birželio 30 d. sprendimu Nr. V17-178.

Į planuojamuose žemės sklypuose numatomas statybos zonas ar transporto judėjimo koridorius patenkančių saugotinių želdinių kriterijus atitinkančių medžių vertinimas ir tvarkymas turi būti sprendžiamas rengiant konkrečius techninius projektus. Medžius galima įkomponuoti į užstatymo išdėstymą, persodinti ar kitaip šalinti tik gavus suinteresuotų institucijų leidimus.

4.10.1. Gamtinis karkasas

Lomenos ir L-10 upių prieigose planuojamą teritoriją kerta gamtinis karkasas.

Planuojama teritorija yra inžinerinės infrastruktūros koridorius ir aktualiose gamtinio karkaso dalyse saugotinių želdinių nėra; perspektyviniai rengiamo detaliojo plano keitimo sprendiniai atitinka gamtinio karkaso nuostatus, gamtinio karkaso kraštovaizdžio elementų naikinimas nenumatomas.

Planuojamą teritoriją kertančio gamtinio karkaso ribos rengiamo detaliojo plano brėžiniuose detalizuotos remiantis *Kaišiadorių miesto BPkt* sprendiniais. Papildomai žiūrėti šio aiškinamojo rašto *Esamos būklės įvertinimo* 2.1.2. dalyje.

4.11. Aplinkos apsauga

Planuojamoje ūkinėje veikloje nenumatomas pavojingų medžiagų naudojimas ir saugojimas. Planuojamoje ūkinėje veikloje nenumatomas radioaktyviųjų medžiagų naudojimas ir saugojimas. Planuojama ūkinė veikla nesukels triukšmo, vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės. Planuojama ūkinė veikla neturės neigiamo poveikio gyvenamajai, rekreacinei aplinkai ar gyventojų sveikatai.

Planuojamuose sklypuose vykdoma ir numatoma vykdyti ūkinę veiklą gretimoms teritorijoms įtakos neturės. Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla taip pat neturės įtakos planuojamai teritorijai.

Jei esamoje ar planuojamoje gyvenamoje aplinkoje triukšmo lygis neatitiks Lietuvos higienos normoje HN 33:2026 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeniniuose pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtintoje Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2026 m. vasario 10 d. įsakymu Nr. V-131, reikalavimų, rengiant gyvenamųjų ar kitų galimų pastatų techninius projektus sklypo savininkai turės numatyti ir įrengti kompensacines priemones, mažinančias triukšmo lygį – numatyti medžių sodinimą, numatyti geresnes akustines savybes turinčius langus, numatyti pastatų akustinio komforto klasę, įvertinant gatvių keliamą triukšmą. Naujai statomų pastatų garso klasė (akustinio komforto lygis) turi būti nustatoma vadovaujantis HN 33:2026.

Detaliojo plano susisiekimo sistemos sprendiniai numatomi taip, kad transporto srautai esamoje susisiekimo infrastruktūroje bei esamose ir planuojamose gyvenamosiose teritorijose reikšmingai nepadidėtų. Numatoma esamos susisiekimo sistemos plėtra sudarys sąlygas racionaliai paskirstyti būsimus transporto srautus, mažinti esamos transporto infrastruktūros apkrovą ir užtikrinti tinkamą susisiekimo sistemos funkcionavimą, kartu siekiant išvengti reikšmingo neigiamo poveikio gyvenamosios aplinkos kokybei dėl transporto keliamo triukšmo ir oro taršos.

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	82	84	0

Atsižvelgiant į esamą gretimų teritorijų naudojimą, numatomą planuojamos teritorijos naudojimą bei teritorijos planavimo vietovėje ir greta jos esančius ar galimus kvapų šaltinius, detaliojo plano sprendiniai parinkti taip, kad nebūtų sudaromos prielaidos reikšmingam neigiamam kvapų poveikiui planuojamoje teritorijoje ir būtų užtikrinta gyvenamosios aplinkos kokybė bei visuomenės sveikatos sauga. Detaliojo plano sprendiniai įgyvendinami laikantis Lietuvos higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2010 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. V-885, ir kitų taikomų visuomenės sveikatos saugos bei aplinkos apsaugos reikalavimų. Rengiant statinių techninius projektus ir įgyvendinant numatomus sprendinius turi būti užtikrinama, kad gyvenamosios aplinkos ore nebūtų viršijama teisės aktuose nustatyta didžiausia leidžiama kvapo koncentracijos ribinė vertė.

4.12. Sprendinių pasekmių vertinimas

Detaliojo plano sprendinių pasekmių poveikio vertinimas atliktas šiais aspektais:

Teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklai:

Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius, teritorija bus išnaudota gyvenamosios bei kitos galimos veiklos plėtojimui. Teritorija išliks patraukli potencialiems investuotojams, bus vykdoma ūkinė veikla, galinti mokesčiais papildyti savivaldybės biudžetą. Detaliojo plano sprendiniai teigiamai paveiks miesto plėtrą bei socialinį gyvenimą.

Socialinei aplinkai:

Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimas turės teigiamos įtakos socialinei aplinkai, kadangi bus sutvarkyta – pritaikyta gyvenamajai bei pagal poreikį kitai galimai veiklai – planuojamos teritorijos aplinka. Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimas teigiamai paveiks gyventojų užimtumą, kadangi bus sukurtos naujos darbo vietos.

Sutvarkius planuojamą teritoriją, bus sukurtos prielaidos žmonių socialiniams santykiams vystytis, kas teigiamai paveiks žmonių gyvenimą. Sutvarkius planuojamą teritoriją, bus užtikrinta miesto plėtra, kuri teigiamai paveiks žmonių gyvenimo kokybę.

Gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui:

Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimas nepaveiks dirvožemio išteklių ir žemės ūkio naudmenų, ekosistemų ir biologinės įvairovės, saugomų gamtos vertybių, gamtinės rekreacinės aplinkos, nepaveiks kraštovaizdžio ekologinės pusiausvyros.

Planuojama ūkinė veikla neigiamo poveikio augalijai ir gyvūnijai nepadarys, kadangi įgyvendinus detaliojo plano sprendinius bus suformuoti bendro naudojimo teritorijų ir atskirųjų želdynų žemės sklypai skirti puoselėti gamtinę aplinką, planuojama teritorija bus sutvarkyta ir apželdinta, kas teigiamai paveiks gamtinės aplinkos išsaugojimą ir dėl ko pagerės kraštovaizdžio estetinė kokybė.

Planuojamoje teritorijoje esantys saugotini ir geros būklės, gyvybingi, perspektyvūs želdiniai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, pagal galimybes išsaugomi. Išsaugomi želdiniai integruojami į planuojamų žemės sklypų apželdinimą ir panaudojami formuojant želdynų struktūrą. Nesaugotinių želdinių šalinimas galimas teisės aktų nustatyta tvarka, įvertinus jų būklę, planuojamų statinių, susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros sprendinius bei kitus teritorijos naudojimo poreikius.

Ekonominei aplinkai:

Planuojamoje teritorijoje, bus sukuriami papildomų darbo vietų, suaktyvės miesto ekonominė veikla, tuo užtikrinama pastovias ir ilgametes pajamas į savivaldybės biudžetą. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimų nustatymas padės parengti atitinkamus techninius projektus.

Aplinkos kokybės (taršos):

Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimas nepablogins aplinkos kokybės, nustatius teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimus, teritorija bus prižiūrima ir tvarkoma.

Įvedus objektus į eksploataciją, suintensyvėjus autotransporto srautui triukšmo lygis padidės, tačiau triukšmo ribiniai dydžiai nebus viršijami. Galimas triukšmo padidėjimas statybos darbų metu dėl veikiančių statybinių mechanizmų, tačiau tai tik laikinas ir lokalus fizinės taršos šaltinis. Statybos darbus rekomenduojama vykdyti darbo dienomis nuo 8 iki 17 val.

Objektų statybos darbų metu susidaręs statybinis laužas išvežamas į sąvartyną.

Detaliojo plano inžinerinės infrastruktūros sprendinių įgyvendinimas nesukels reikšmingų neigiamų pasekmių dėl atliekų susidarymo. Infrastruktūros objektų eksploatacijos metu susidaranti atliekos bus tvarkomos teisės aktų nustatyta tvarka.

Buitinių bei statybinių šiukšlių išvežimas planuojamas centralizuotas, atitinkamai žemės sklypų savininkams ar naudotojams sudarius sutartis su įmonėmis, atliekančiomis atliekų išgabenimą į sąvartyną ar utilizavimo įmones.

Aplinka ir privažiavimai bus sutvarkyti, konfliktai neprognazuojami.

Avarių tikimybė maža. Galimos avarijos ar techniniai sutrikimai papildomos neigiamos įtakos neturės. Gaisrų prevencija bus užtikrinama techninių projektų studijoje, laikantis statybos reglamentų reikalavimų, išlaikant reikiamus atstumus, numatant galimybes priešgaisrinio transporto privažiavimui.

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR	83	84	0

Visuomenės sveikatos saugos aspektu:

Planuojama teritorija yra urbanizuojama Kaišiadorių miesto dalis. Sklypų paskirtis ir galimi naudojimo būdai bei teritorijos naudojimo režimai yra numatyti vadovaujantis *Kaišiadorių miesto BPkt* (T00085638) ir aktualiais *Kaišiadorių miesto BPkt koregavimo* (T00096864) sprendiniais ir jiems neprieštarauja, todėl nėra nustatomi visuomenės sveikatos rizikos veiksnių normuojamų dydžių/ lygių viršijimai.

Planuojama ūkinė veikla nesukels papildomo triukšmo. Planuojama teritorija nesiriboja su aplinką teršiančiomis gamybinėmis zonomis, todėl neigiamo poveikio žmonių sveikatai vykdoma ūkinė veikla nesukels.

Pastatų, infrastruktūros objektų bei inžinerinių tinklų statybai bus naudojamos statybinės medžiagos, sertifikuotos SPSC ar Europos Sąjungos valstybių atitinkamų sertifikavimo institucijų. Planuojamai ūkinei veiklai vykdyti bus naudojamos nekenksmingos ir nepavojingos žmonių sveikatai statybinės medžiagos bei žaliavos, pavojingų cheminių medžiagų bei preparatų naudojimas nenumatomas.

Detaliojo plano sprendiniai higienos sąlygų nepablogins. Planuojama teritorija bus sutvarkyta atsižvelgiant į higienos normas, reikalavimus bei normatyvinius atstumus, todėl detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos higienos būklei.

Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimas pagerins žmonių saugumą, kadangi yra numatomos priemonės žmonių sveikatos saugumui užtikrinti naudojantis planuojama teritorija.

PASTABOS:

- Aiškinamasis raštas turi būti skaitomas kartu su Pagrindiniu brėžiniu, dok. Nr. ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-BR-01, ir kitais papildomais brėžiniais bei schemomis, kurie yra neatsiejama šio detaliojo plano dalis;
- Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms, įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams;
- Detaliojo plano teritorijos riba sutampa su planuojamų žemės sklypų išorinėmis ribomis, tačiau dėl grafinio skaitomumo detaliojo plano brėžiniuose yra pavaizduota 2 m atstumu į išorę nuo originalios savo išsidėstymo vietos;
- Kadangi detalusis planas galioja neterminuotai, planuojamai teritorijai nustatyti aktualūs Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo apribojimai turi būti taikomi vadovaujantis vėliausia galiojančia aktualia šio įstatymo redakcija;
- Pasikeitus projektavimą reglamentuojantiems dokumentams, statiniai turi būti projektuojami pagal tuo metu galiojančius Lietuvos Respublikos projektavimą normuojančius teisės aktus;
- Detaliojo plano sprendinių įgyvendintojai (nekilnojamojo turto savininkai) inžinerinius tinklus, susisiekimo komunikacijas, reikalingus suplanuotiems statiniams funkcionuoti, įrengia, perkelia bei išmontuoja savo lėšomis teisės aktų nustatyta tvarka;
- Visa kas nepatenka į detaliojo planu planuojamos teritorijos ribas yra esamos būklės atvaizdavimas.

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2025-26-DPkt-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	84	84	0