

PLANAVIMO ORGANIZATORIUS	Jonavos rajono savivaldybės administracijos direktorius, Žeimių g. 13, LT-55158 Jonava, tel.: Nr. (8 349) 50 154, el. paštas: administracija@jonava.lt
TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO PAVADINIMAS	Jonavos r. sav., Ruklos sen., Venecijos k. 12, teritorijos detalusis planas
TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO RŪŠIS	Vietovės lygmens kompleksinio planavimo dokumentas
TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO PORŪŠIS	Teritorijos detalusis planas
ETAPAS	Rengimo
STADIJA	Sprendiniai
TPDRIS NR.	K-VT-46-23-292
ŽYMUO	2023/06-DPk
RENGIMO METAI	2023
RENGĖJAS	UAB „MTARCH“, proj. vadovas M. Torrau, atestato Nr. A 1097, V. Putvinskio g. 17-4, LT-44243 Kaunas, tel.Nr. (8 687) 14 585, el. paštas: marius@studiotorrau.lt.
PROJEKTO VADOVAS	Marius Torrau, kvalifikacijos atestato Nr. A1097 El. p.: marius@studiotorrau.lt
DIREKTORIUS	Marius Torrau
KONTAKTINIS ASMUO	Marius Torrau, Tel. Nr. (8 687) 14 585, el. paštas: marius@studiotorrau.lt.

TURINYS

1. BENDROJI INFORMACIJA.....	3
1.1. TEKSTE NAUDOJAMOS SANTRUMPOS.....	3
1.2. TEISINIS REGULIAVIMAS.....	3
1.3. BENDRIEJI DUOMENYS, PLANAVIMO TIKSLAI IR UŽDAVINIAI.....	3
1.4. PLANŲ IR PROGRAMŲ STRATEGINIO PASEKMIŲ APLINKAI VERTINIMO PROCEDŪROS.....	4
1.5. BENDRIEJI DUOMENYS APIE PLANUOJAMĄ TERITORIJĄ.....	5
1.6. TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGOS.....	6
2. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS.....	6
2.1. PLANUOJAMA TERITORIJA.....	6
2.1.1. BENDRA INFORMACIJA, TERITORIJOS APRĖPTIES APIBRĖŽIMAS.....	6
2.1. GRETIMOS TERITORIJOS.....	7
2.2. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS.....	8
2.2.1. PATVIRTINTI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI, SCHEMOS, SPECIALIŲJŲ APRIBOJIMŲ ŽEMĖLAPIAI.....	8
2.2.1.1. JONAVOS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO KEITIMAS.....	8
2.2.1.2. JONAVOS RAJONO SAVIVALDYBĖS DALIES (KARINIO POLIGONO IR KARINIO MOKYMO TERITORIJOS RUKLOS SENIŪNIJOJE) BENDRASIS PLANAS.....	11
2.2.1.3. LIETUVOS RESPUBLIKOS TERITORIJŲ, KURIOSE GALI BŪTI RIBOJAMI VĖJO ELEKTRINIŲ (AUKŠTŲ STATINIŲ) PROJEKTAVIMO IR STATYBOS DARBAI, ŽEMĖLAPIS.....	13
2.2.1.4. JONAVOS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS KELIŲ IŠDĖSTYMO ŽEMĖTVARKOS SCHEMA.....	14
2.2.1.5. JONAVOS RAJONO VANDENS TIEKIMO IR NUOTEKŲ TVARKYMO INFRASTRUKTŪROS PLĖTROS SPECIALIOJO PLANO KEITIMAS.....	15
2.2.1.6. DETALIEJI PLANAI.....	15
2.2.1.7. ŽEMĖS VALDOS (ŽEMĖS SKLYPŲ FORMAVIMO IR PERTVARKYMO) PROJEKTAI.....	15
2.2.2. SAUGOMOS TERITORIJOS.....	15
2.2.3. KULTŪROS PAVELDO OBJEKTAI IR TERITORIJOS.....	15
2.2.4. MIŠKAI.....	16
2.2.5. RELJEFAS.....	17
3. PRINCIPINIAI (KONCEPCINIAI) TERITORIJOS SPRENDINIAI, SPRENDINIŲ ĮGYVENDINIMO ETAPIŠKUMAS.....	18
4. SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS.....	19
4.1. TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI.....	19
4.2. SUSISIEKIMO SISTEMA.....	23
4.3. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA.....	24
4.3.1. VANDENS TIEKIMAS.....	24
4.3.2. BUITIES IR GAMYBINIŲ NEUŽTERŠTŲ NUOTEKŲ ŠALINIMAS.....	24
4.3.3. PAVIRŠINIŲ IR LIETAUS NUOTEKŲ TVARKYMAS.....	24
4.3.4. ELEKTROS ENERGIJOS TIEKIMAS.....	24
4.3.5. GAMTINIŲ DUJŲ TIEKIMAS.....	25
4.3.6. TELEKOMUNIKACIJOS.....	25
4.3.7. ŠILUMOS TIEKIMAS.....	25
4.3.8. MELIORACIJA.....	25
4.4. GAISRINĖ SAUGA.....	25
4.5. ATLIEKŲ SURINKIMAS.....	26
4.6. ATSINAUJINANČIŲ IŠTEKLIŲ ENERGETIKOS OBJEKTAI.....	26
5. SPRENDINIUOSE NAUDOJAMA MEDŽIAGA.....	27
6. MIŠKO ŽEMĖS PAVERTIMAS KITOMIS NAUDMENOMIS.....	27
6.1. BENDRIEJI DUOMENYS APIE MIŠKO ŽEMĖS PAVERTIMO KITOMIS NAUDMENOMIS PROCEDŪRĄ.....	27
6.2. MIŠKO ŽEMĖS PAVERTIMO KITOMIS NAUDMENOMIS SPRENDINIŲ APRAŠYMAS.....	29
7. GRAFINIAI PRIEDAI.....	29

1. BENDROJI INFORMACIJA

1.1. TEKSTE NAUDOJAMOS SANTRUMPOS

TPĮ – Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymas (LR Seimo nutarimas; Nr. I-1120, 1995-12-12);

Taisyklės- „Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės“ (LR Aplinkos ministro įsakymas Nr. D1-8, 2014-01-02);

BP- Jonavos rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano keitimas, patvirtintas Jonavos rajono savivaldybės tarybos 2017-12-12 sprendimu Nr. 1TS-295, TPD reg. Nr. T00081379;

PŪV- planuojama ūkinė veikla;

SPAV- Planų ir programų strateginis pasekmių aplinkai vertinimas;

DP- Jonavos r. sav., Ruklos sen., Venecijos k. 12, teritorijos detalusis planas;

Sklypas- žemės sklypas Jonavos r. sav., Ruklos sen., Venecijos k. 12, kad. Nr. 4625/0001:202, unikalus Nr. 4400-5521-5913;

Nagrinėjama teritorija- detaliojo plano esamos būklės įvertinimo stadijoje nagrinėjama teritorija;

Planuojama teritorija- Jonavos r. sav., Ruklos sen., Venecijos k. 12, teritorijos detaliojo plano teritorija;

Organizatorius- Jonavos rajono savivaldybės administracijos direktorius, Žeimių g. 13, LT-55158 Jonava, tel.: Nr. (8 349) 50 154, el. paštas: administracija@jonava.lt.

1.2. TEISINIS REGULIAVIMAS

Detaliojo planavimo pagrindas – 2023-04-12 Jonavos r. savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas Nr. 13B-507 „Dėl Jonavos r. sav., Ruklos sen., Venecijos k. 12, teritorijos detaliojo plano rengimo pradžios ir planavimo tikslų“; Jonavos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-04-13 įsakymas Nr. 13B-520 „Dėl Jonavos r. sav., Ruklos sen., Venecijos k. 12, teritorijos detaliojo plano Planavimo darbų programos patvirtinimo“, 2023-04-13 darbų programa, planavimo sąlygos.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu (toliau – TPĮ), Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis (toliau – Taisyklės) kitais Lietuvos Respublikos teisės aktais ir metodiniais nurodymais, reglamentuojančiais teritorijų planavimo dokumentų rengimą, derinimą, tikrinimą, viešinimą, strateginį pasekmių aplinkai vertinimą.

Detalusis planas – urbanizuotos arba urbanizuojamos teritorijos vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas, kuriame nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas.

Detaliojo plano sudėtis- tekstiniai sprendiniai bei grafiniai sprendiniai (brėžiniai ir schemas), rengiami M 1:1000. Papildomai, atsižvelgiant į turinį, brėžiniai rengiami M 1:2000 bei M1:5000.

1.3. BENDRIEJI DUOMENYS, PLANAVIMO TIKSLAI IR UŽDAVINIAI

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas – **Jonavos r. sav., Ruklos sen., Venecijos k. 12, teritorijos detalusis planas.**

Teritorijų planavimo dokumento procesas Teritorijų planavimo dokumentų rengimo IS Nr. K-VT-46-23-292.

Detaliojo planavimo tikslai:

1. nustatyti inžinerinės infrastruktūros, kitų savivaldybei svarbių ekonominės veiklos sričių vystymo ir įgyvendinimo gaires;

RENGĖJAS

TORRAU ARCHITECTS™
UAB „M TARCH“, KODAS 135073297
V. PUTVINSKIO G. 17-4, KAUNAS 44243,
TEL. NR. +37068714585

PROJEKTO VADOVAS

Marius Torrau
PV atestato Nr. A1097

DOKUMENTO ŽYMUO

2023/06-DPk-AR

PSL.

3 iš 29

2. suplanuoti susisiekimo komunikacijas, inžinerinius tinklus ir jiems funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį;
3. derinti fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių, savivaldybės ir valstybės interesus dėl teritorijos naudojimo ir veiklos plėtojimo teritorijoje sąlygų;
4. detalizuoti savivaldybės bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo reglamentus ir (ar) nustatyti naujus teritorijos naudojimo reglamentus.

Detaliojo planavimo uždaviniai:

1. detalizuoti Jonavos rajono savivaldybės teritorijos bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus;
2. nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus – teritorijos naudojimo tipą, galimus naudojimo būdus ir kt.;
3. padalinti žemės sklypą, esantį Jonavos r. sav., Ruklos sen., Venecijos k. 12, kad. Nr. 4625/0001:202 į sklypus:
 - 3.1. dviem sklypams nustatyti naudojimo būdus: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos; numatyti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principus (mažiausi ir (ar) didžiausi galimi žemės sklypų dydžiai); nustatyti žaliųjų zonų išdėstymo reikalavimus;
 - 3.2. suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą: panaikinti vietinės reikšmės kelio RU-012 atkarpą (servitutą), kertančią žemės sklypą kad. Nr. 4625/0001:202; numatyti miško žemės pavertimą kitomis naudmenomis prie įregistruotų NTR inžinerinių statinių (kelių); suformuoti susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypus;
4. nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus, nustatyti susisiekimo komunikacijų, skirstomųjų tinklų išdėstymą, servitutus;
5. nurodyti nustatytas ir (ar) nustatyti konkrečias Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.“ .

Planavimo procedūros – detaliųjų planų rengimo ir viešinimo procedūros atliekamos bendraja tvarka. Konceptija nerengiama, urbanistinė idėja nerengiama, atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai parengti neorganizuojamas.

Detaliojo plano organizatorius – Jonavos rajono savivaldybės administracijos direktorius, Žeimių g. 13, LT-55158 Jonava, tel.: Nr. (8 349) 50 154, el. paštas: administracija@jonava.lt.

Detaliojo plano rengėjas – UAB „MTARCH“, proj. vadovas M. Torrau, atestato Nr. A 1097, V. Putvinskio g. 17-4, LT-44243 Kaunas, tel.Nr. (8 687) 14 585, el. paštas: marius@studiotorrau.lt.

Teritorijų planavimo dokumentų rengimo IS proceso Nr. K-VT-46-23-292.

1.4. PLANŲ IR PROGRAMŲ STRATEGINIO PASEKMIŲ APLINKAI VERTINIMO PROCEDŪROS

Vyriausybės nustatyta tvarka atliktos atrankos dėl strateginio pasekmių aplinkai vertinimo (toliau- SPAV). UAB „Infraplanas“ parengta „Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo (SPAV) atranka Jonavos r. sav., Ruklos sen., Venecijos k. 12“. Vietovės lygmens planavimo dokumento SPAV vertinimo subjektai yra šie:

- Aplinkos apsaugos agentūra (A. Juozapavičiaus g. 9, LT-09311 Vilnius, aaa@gamta.lt);
- Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Kauno teritorinis skyrius (Rotušės a. 29, LT-44033 Kaunas, kaunas@kpd.lt);
- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos (Kalvarijų g. 153, LT-08221, Vilnius, info@nvsc.lt);
- Valstybinė saugomų teritorijų tarnyba prie Aplinkos ministerijos (Antakalnio g. 25, LT-10312 Vilnius, vstt@vstt.lt);

- Jonavos rajono savivaldybė (Žeimių g. 13, LT-55158 Jonava, administracija@jonava.lt

Vertinimo subjektai pateikė vertinimo išvadas:

- Nacionalinis visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos raštas Nr. 2-21 14.3.8 Mr)2-28880 (2023-06-15) su subjekto nuomone, kad SPAV neprivalomas;
- Aplinkos apsaugos agentūros raštas Nr. (30-2)-A4E-6325 (2023-06-19) su subjekto nuomone, kad SPAV neprivalomas;
- Valstybinės saugomų teritorijų tarnybos raštas Nr. V3-1087 (2023-06-20) su subjekto nuomone, kad SPAV neprivalomas;
- Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Kauno teritorinio skyriaus raštas Nr. (9.38-K E)2K-1913 (2023-06-22) su subjekto nuomone, kad SPAV neprivalomas;
- Jonavos rajono savivaldybės administracijos raštas Nr. 6B-22-2729 (2023-06-12) su subjekto nuomone, kad SPAV neprivalomas.

Atsižvelgiant į SPAV subjektų pateiktas išvadas, Organizatorius parengė SPAV pasiūlymų dėl vertinimo atlikimo įvertinimo pažymą (2023-06—26);

Organizatorius parengė ir patvirtino įsakymą „Dėl Jonavos r. sav., Ruklos sen., Venecijos k. 12, teritorijos detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo“ (Nr. 13B-711, 2023-06-27), kuriuo priėmė sprendimą, kad SPAV nebus atliekamas.

1.5. BENDRIEJI DUOMENYS APIE PLANUOJAMĄ TERITORIJĄ

Detalioju planu planuojama teritorija apima plotą, kuriame išsidėstę šie neklinojamojo turto objektai:

Eil.Nr.	Aktualioji NT objektų informacija
1.	Žemės sklypas adresu Venecijos k. 12 (kad. Nr. 4625/0001:202) Ruklos sen., Jonavos r. Unikalus daikto numeris: 4400-5521-5913 Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 4625/0001:202 Ruklos k.v. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita Žemės sklypo naudojimo būdas: Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos Žemės sklypo plotas: 43.6716 ha Nuosavybės teisė : Lietuvos Respublika, a.k. 111105555 Valstybinės žemės patikėjimo teisė: Jonavos rajono savivaldybė, a.k. 111100437 Servitutai: <u>Kelio servitutas</u> - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: <u>Kelių apsaugos zonos</u> (III skyrius, antrasis skirsnis) , plotas: 61430.00 kv. m <u>Elektros tinklų apsaugos zonos</u> (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas: 3520.00 kv. m <u>Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos</u> (IV skyrius, pirmasis skirsnis), plotas: 355340.00 kv. m
2.	Kelias - Kelias Nr. RU-012 Unikalus daikto numeris: 4400-3884-9037 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kelių Ilgis: 3.078 km Kelio reikšmė: Vietinės Kelio kategorija: III Nuosavybės teisė: Jonavos rajono savivaldybė, a.k. 111100437
3.	Kelias - Kelias Nr. RU-019 Unikalus daikto numeris: 4400-3897-0324

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kelių

Ilgis: 0.284 km

Kelio reikšmė: Vietinės

Kelio kategorija: III

Nuosavybės teisė: Jonavos rajono savivaldybė, a.k. 111100437

4.

Hidrotechninis statinys - paviršinio vandens nuvedimo griovys

Hidrotechniniai statiniai - Paviršinio vandens nuvedimo griovys

Unikalus daikto numeris: 4400-5995-6284

Nuosavybės teisė: Jonavos rajono savivaldybė, a.k. 111100437

Vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Kauno departamento 2023 m. vasario 2 d. pateikta informacija, projekto teritorijos dalis patenka į AB „Achema“ (Jonalaukio k. 1, Ruklos sen., Jonavos r. sav., ūkinės veiklos – Grynųjų ar kompleksinių azoto ir fosforo trąšų gamyba). Poveikio visuomenės sveikatai vertinimo procedūrų metu rekomenduojamos sanitarinės apsaugos zonos ribų (plotas – 735,54 ha) brėžinys, patvirtintas 2017 m. rugpjūčio 1 d. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Kauno departamento sprendimu, Nr. BSV.2-2614(16.8.5.2.11).

1.6. TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGOS

AB "Energijos skirstymo operatorius", REG273507, 2023-04-19 (teritorijų planavimo sąlygos)

Aplinkos apsaugos agentūra, REG273515, 2023-04-19 (teritorijų planavimo sąlygos)

Uždaroji akcinė bendrovė "Jonavos vandenys", REG273592, 2023-04-20 (teritorijų planavimo sąlygos)

Telia Lietuva, AB, REG274016, 2023-04-24 (teritorijų planavimo sąlygos)

Valstybinė miškų tarnyba, REG274035, 2023-04-24 (teritorijų planavimo sąlygos)

Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos, REG274219, 2023-04-25 (teritorijų planavimo sąlygos)

LITGRID AB, REG274302, 2023-04-25 (atsisakymas nagrinėti klaidingą prašymą)

Jonavos rajono savivaldybės administracija, REG274528, 2023-04-28 (teritorijų planavimo sąlygos)

Akcinė bendrovė Lietuvos automobilių kelių direkcija, REG274640, 2023-04-27 (teritorijų planavimo sąlygos)

Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų agentūra, REG275200, 2023-05-02 (atsisakymas nagrinėti klaidingą prašymą)

Lietuvos Respublikos krašto apsaugos ministerija, REG275421, 2023-05-03 (teritorijų planavimo sąlygos)

Lietuvos kariuomenė, REG275565, 2023-05-04 (teritorijų planavimo sąlygos)

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos, REG284308, 2023-06-30 (teritorijų planavimo sąlygos)

2. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

2.1. PLANUOJAMA TERITORIJA

2.1.1. BENDRA INFORMACIJA, TERITORIJOS APRĖPTIES APIBRĖŽIMAS

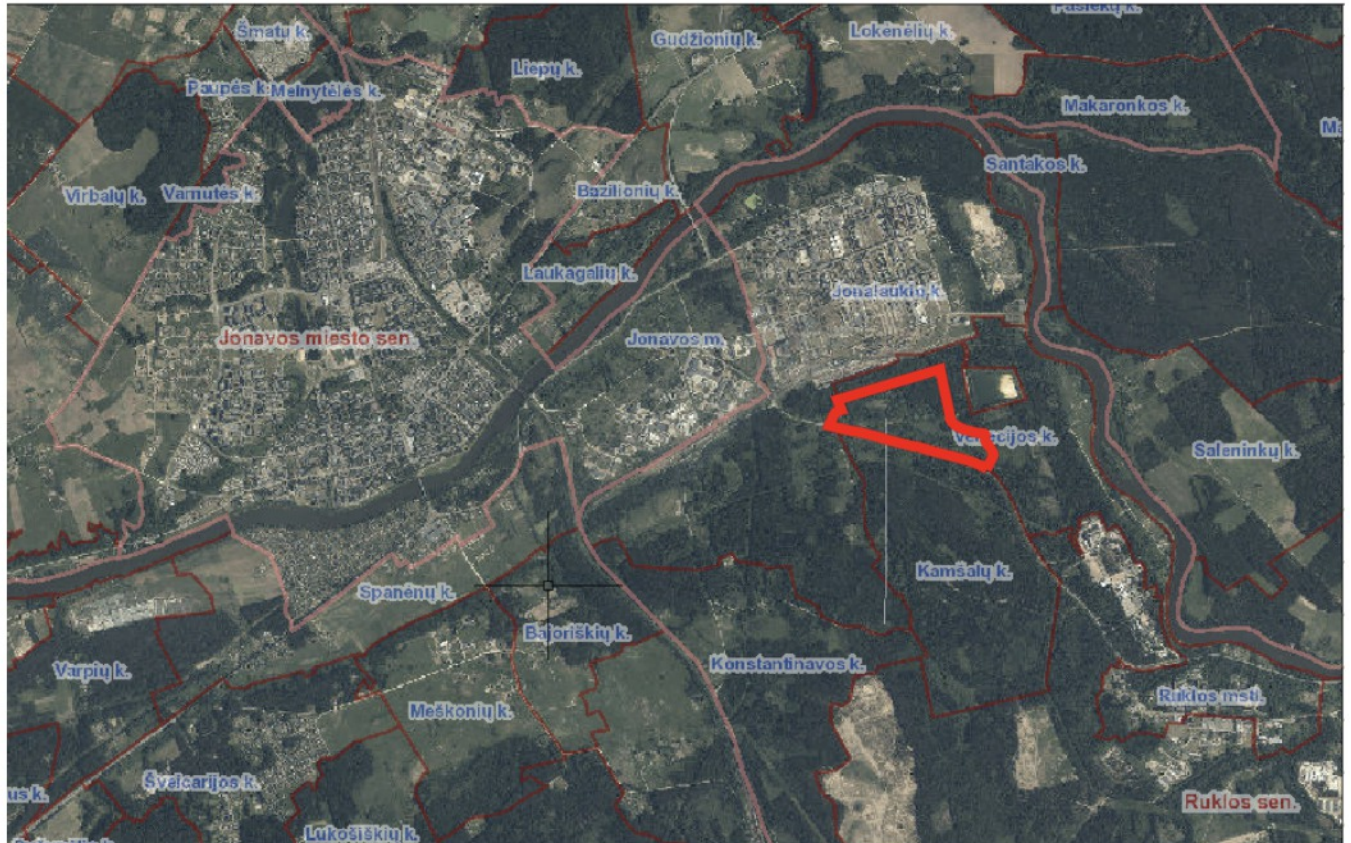
Planuojama teritorija apima plotą, atitinkantį LR Teritorijų planavimo įstatymo (toliau- TPĮ) nuostatas:

- TPĮ 2str. nuostatomis urbanizuojama teritorija atitinka kvartalo sąvoką: "urbanizuojamos teritorijos struktūros

elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt.“, savo ruožtu, teritoriją iš trijų pusių juosia natūralūs gamtos komponentai- miško masyvai, pietinėje pusėje teritorija ribojasi su valstybinės reikšmės keliu;

- TPJ 17str. nuostatomis (17str. 5p. 2d.): “esamos arba naujai planuojamos kaimų kompaktiškai užstatytos teritorijos, jų kvartalai.“

Planavimo uždaviniai atitinka TPJ 17str. 6p. keliamus tikslus.



1 pav. Planuojamos teritorijos dislokacijos vieta

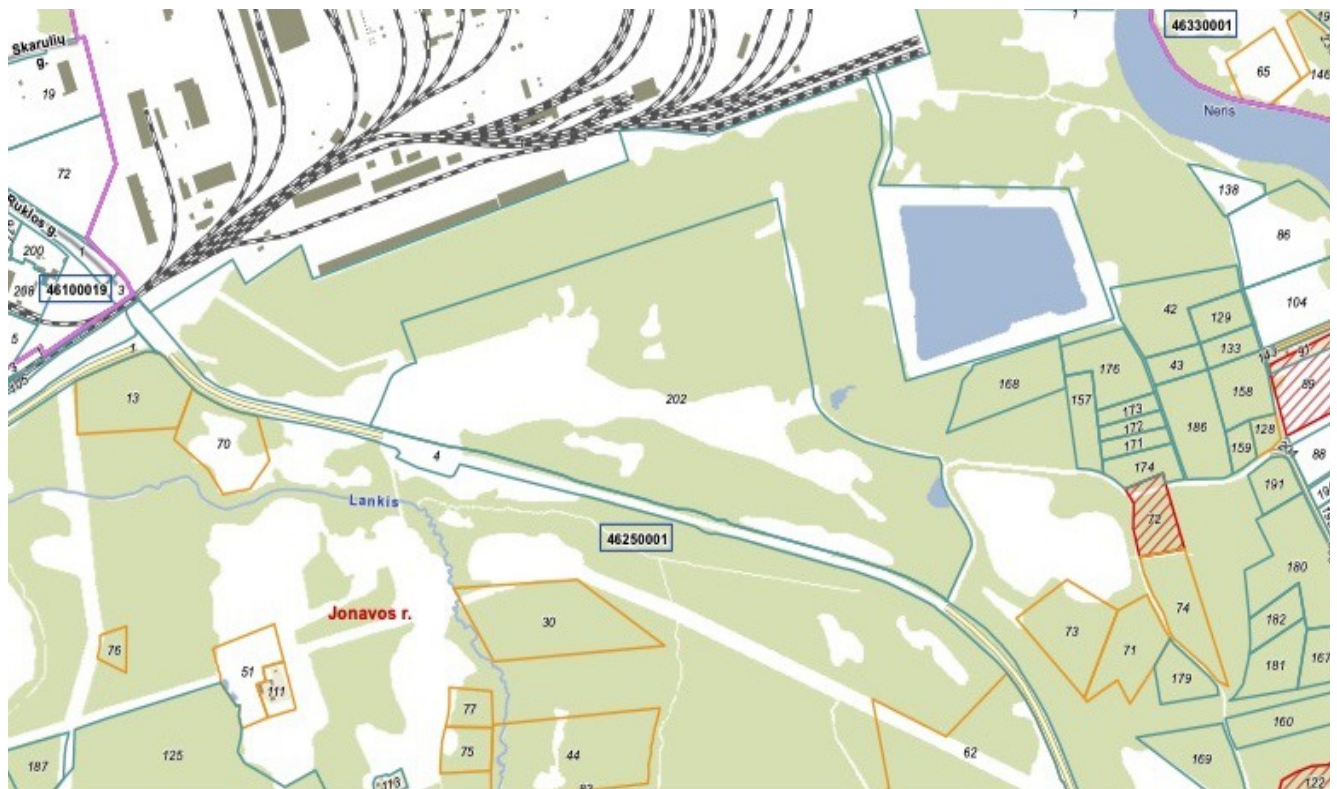
Bendras planuojamos teritorijos plotas 44,7746ha.

2.1. GRETIMOS TERITORIJOS

Planuojama teritorija ribojasi:

1. Šiaurėje, rytuose ir vakaruose su valstybine žeme (mišku);
2. pietuose su valstybinės reikšmės krašto keliu Nr. 143, Jonava – Žašliai – Kaliniai – Mijaugonys (žiūr. 2 pav.)

(tęsinys- kitame puslapyje)



2 pav. Nekilnojamojo turto registro kadastro žemėlapis ištrauka

2.2. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

2.2.1. PATVIRTINTI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI, SCHEMAS, SPECIALIŲJŲ APRIBOJIMŲ ŽEMĖLAPIAI

2.2.1.1. JONAVOS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO KEITIMAS

Planuojama teritorija yra Jonavos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo, patvirtinto Jonavos rajono savivaldybės tarybos 2017-12-12 sprendimu Nr. 1TS-295, TPD reg. Nr. T00081379 (toliau tekste-BP) sprendiniuose numatyta urbanizuoti specializuotas teritorijas, skirtas pramonei ir kt. kompleksams, nesusijusiems su gyvenamąja statyba bei socialine infrastruktūra (pramonės ir sandėliavimo zona) (3-6 pav.).

(tęsinys- kitame puslapyje)

RENGĖJAS

TORRAU ARCHITECTS™

UAB „MTARCH“, KODAS 135073297
V. PUTVINSKIO G. 17-4, KAUNAS 44243,
TEL. NR. +37068714585

PROJEKTO VADOVAS

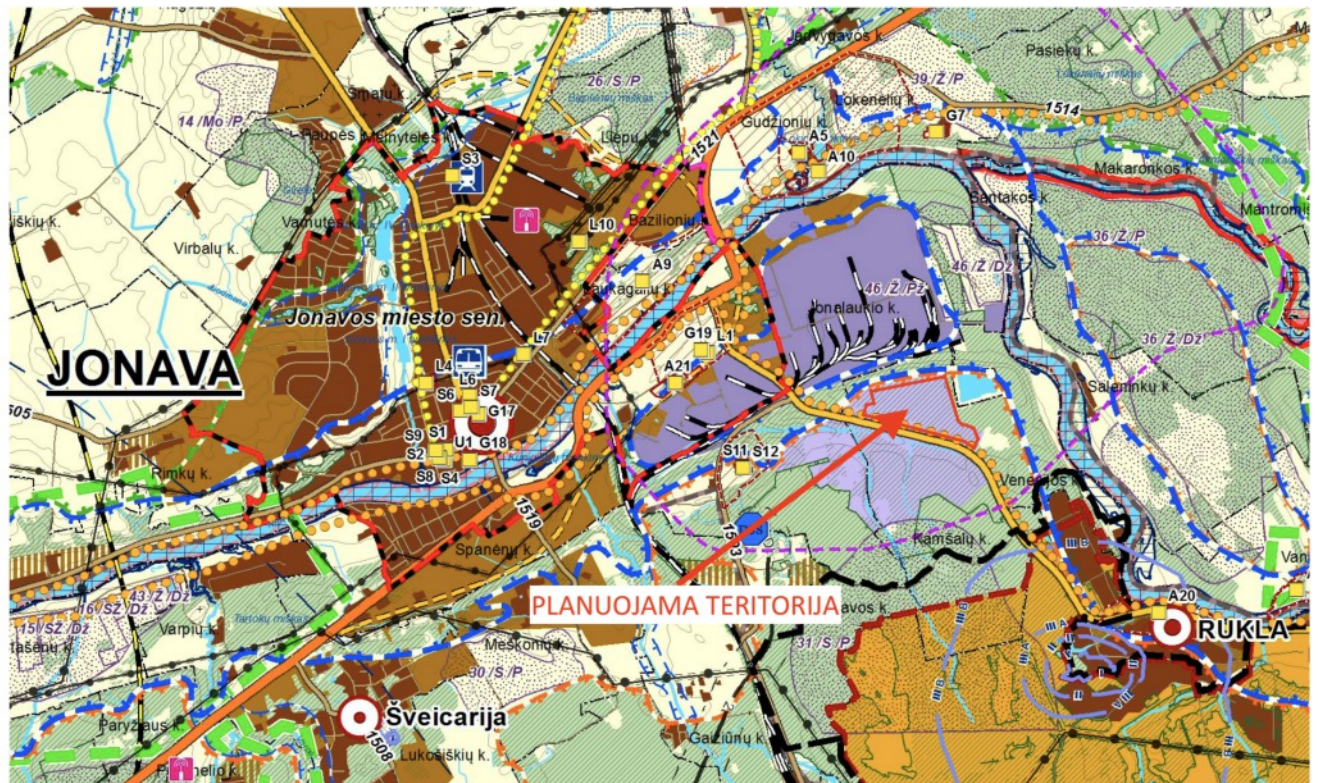
Marius Torrau
PV atestato Nr. A1097

DOKUMENTO ŽYMUO

2023/06-DPk-AR

PSL.

8 iš 29



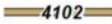




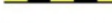




3 pav. Jonavos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo ištrauka






TERITORIJŲ FUNKCINĖS ZONOS	
	Miškų ir miškingų teritorijų zona
	Žemės ūkio teritorijų zona
	Specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorijų zona
	Vandenių zona
	Urbanizuotos daigafunkcinės teritorijos ir kitos užstatytos teritorijos
	Numatomos urbanizuoti daigafunkcinės teritorijos (prioritetinės plėtros teritorijos - I etapas)
	Numatomos urbanizuoti daigafunkcinės teritorijos (prioritetinės plėtros teritorijos - II etapas)
	Specializuotų kompleksų zona (Teritorija skirta krašto apsaugos tikslams)
	Urbanizuotos specializuotos teritorijos, skirtos pramonei ir kt. kompleksams, nesusijusiems su gyvenamąja statyba bei socialine infrastruktūra (Pramonės ir sandėliavimo zona)
	Numatomos urbanizuoti specializuotos teritorijos, skirtos pramonei ir kt. kompleksams, nesusijusiems su gyvenamąja statyba bei socialine infrastruktūra (Pramonės ir sandėliavimo zona)

4 pav. Jonavos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo teritorijų funkcinų zonų sutartiniai žymėjimai

(tęsinys- kitame puslapyje)

Susisiekimo objektų žymėjimai	
	Magistralinės reikšmės kelias
	Krašto kelias
	Rajoninis kelias
	Pagrindinė gatvė
	Kiti keliai
	Numatomas aplinkkelis
	Geležinkelis
	Perspektyvinė Europinio standarto geležinkelio linija
	Numatomos svarbiausios bemotorio transporto trasos
	Numatomos antraeilės bemotorio transporto trasos

5 pav. Jonavos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo susisiekimo objektų sutartiniai žymėjimai

Gamtinio karkaso sudėtinės dalys ir jų santykinė svarba	
<i>Geoekologinės takoskyros</i>	
	Regioninės svarbos geoekologinės takoskyros riba
<i>Migracijos koridoriai</i>	
	Nacionalinės svarbos migracijos koridoriaus riba
	Regioninės svarbos migracijos koridoriaus riba
	Vietinės svarbos migracijos koridoriaus riba
<i>Geosistemų vidinio stabilizavimo arealai</i>	
	Regioninės svarbos vidinio stabilizavimo arealai
	Vietinės svarbos vidinio stabilizavimo arealai

6 pav. Jonavos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo gamtinio karkaso elementų sutartiniai žymėjimai

Pagal Jonavos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo, patvirtinto Jonavos rajono savivaldybės tarybos 2017-12-12 sprend. Nr. 1TS-295, TPD reg. Nr. T00081379 gamtinio karkaso sprendinius, planuojama teritorija yra geosistemų vidinio stabilizavimo arealuose (S1-išlaikomas ir saugomas esamas natūralus kraštovaizdžio pobūdis, 6-7 pav.).

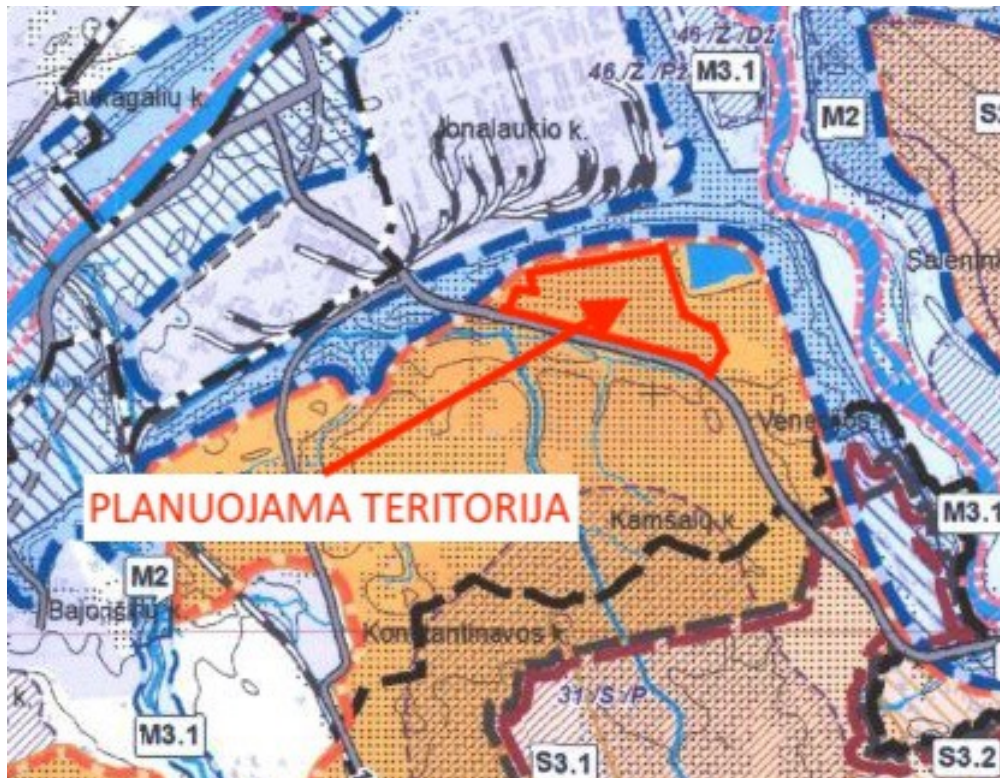
Teritorijai yra nustatytas funkcinis prioritetas „numatomos urbanizuoti specializuotos teritorijos, skirtos pramonei ir kt. kompleksams, nesusijusiems su gyvenamąja statyba bei socialine infrastruktūra (pramonės ir sandėliavimo zona)“. Konkretūs užstatymo reglamentai BP sprendiniais nėra nustatyti, išskyrus BP sprendinius, kuriais nustatytas 30m. aukščio pastatų statybos reglamentavimas („Jonavos (pagrindinio urbanistinio centro) - aukštingumas iki 30 metrų, neskaitant technologinių įrenginių, prisilaikant miesto BP sprendinių arba atskirų miesto dalių DP sprendinių;“). Iš to darytina prielaida, kad kitose savivaldybės teritorijose statinių (išskyrus technologinius įrenginius), 30m. ir aukštesnių, nėra leidžiama.

Atitinkamai, yra apibrėžtas leistinas pastatų aukštų skaičius 4 aukštai (BP 10 psl.)





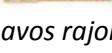
Pagal Jonavos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo Gamtinio karkaso sprendinius planuojamai teritorijai taikomas S1 „Išlaikomojo ir saugomo esamo natūralaus kraštovaizdžio pobūdžio“ reglamentavimas (7-8 pav.).

(tęsinys- kitame puslapyje)

RENGĖJAS	PROJEKTO VADOVAS	DOKUMENTO ŽYMUO	PSL.
TORRAU ARCHITECTS™ UAB „MTARCH“, KODAS 135073297 V. PUTVINSKIO G. 17-4, KAUNAS 44243, TEL. NR. +37068714585	Marius Torrau PV atestato Nr. A1097	2023/06-DPk-AR	10 iš 29



7 pav. Jonavos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo Gamtinio karkaso brėžinio ištrauka

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, tame tarpe:
	S3.1 - Silpno geoekologinio potencialo teritorijose
	S3.2 - Pažeistose ir stipriai pažeistose gamtinio karkaso teritorijose

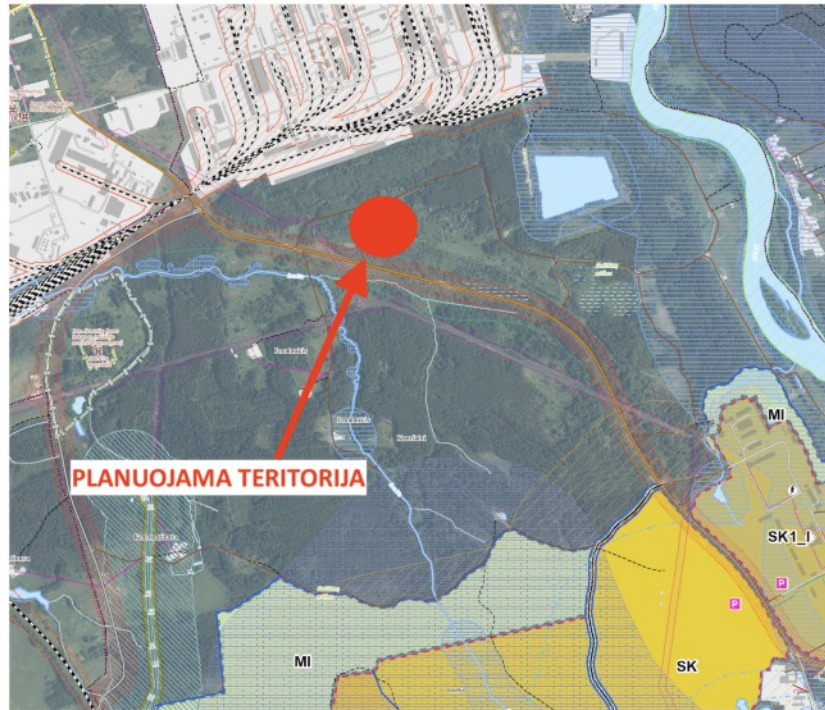
8 pav. Jonavos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo Gamtinio karkaso brėžinio sutartinių žymėjimų ištrauka

2.2.1.2. JONAVOS RAJONO SAVIVALDYBĖS DALIES (KARINIO POLIGONO IR KARINIO MOKYMO TERITORIJOS RUKLOS SENIŪNIJOJE) BENDRASIS PLANAS

Artimoje teritorijoje galioja kompleksinio planavimo dokumentas- Jonavos rajono savivaldybės dalies (karinio poligono ir karinio mokymo teritorijos Ruklos seniūnijoje) bendrasis planas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2022-09-14 nutarimu Nr. 929. Jo sprendiniais numatyti apribojimai, kurie neįtakoja planuojamos teritorijos: teritorija nepatenka į aerodromo apsaugos zoną nei į teritorijas, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai, apsaugos zoną (9-10 pav.).

(tęsinys- kitame puslapyje)

RENGĖJAS	PROJEKTO VADOVAS	DOKUMENTO ŽYMUO	PSL.
TORRAU ARCHITECTS™ <small>UAB „MTARCH“, KODAS 135073297 V. PUTVINSKIO G. 17-4, KAUNAS 44243, TEL. NR. +37068714585</small>	Marius Torrau PV atestato Nr. A1097	2023/06-DPk-AR	11 iš 29



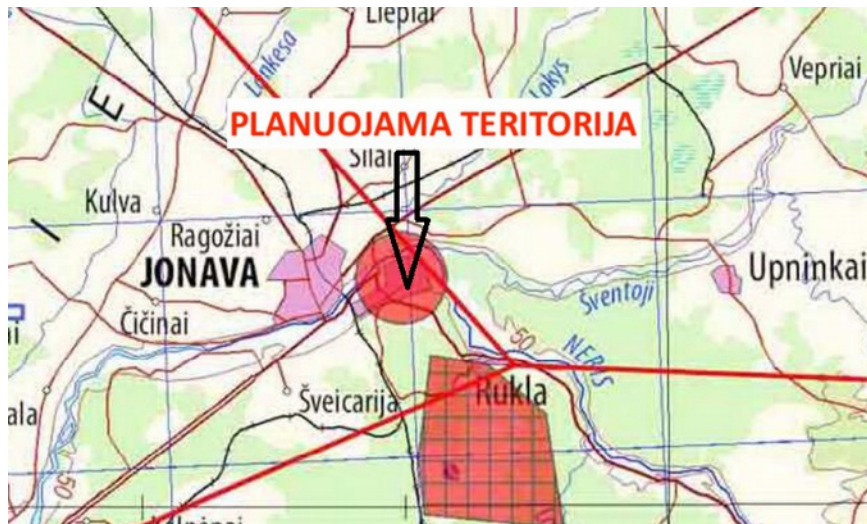
9 pav. Jonavos rajono savivaldybės dalies (karinio poligono ir karinio mokymo teritorijos Ruklos seniūnijoje) bendrojo plano ištrauka







ŽEMĖS NAUDOJIMO APRIBOJIMAI	
	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
	Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos (III skyrius, penktasis skirsnis)
	Magistralinio dujotiekio vietovės klasės teritorija
	Geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonos (III skyrius, trečiasis skirsnis)
	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)
	Vandenvietės apsaugos zonos 1-oji apsaugos juosta
	Vandenvietės apsaugos zonos 2-oji apsaugos juosta
	Vandenvietės apsaugos zonos 3-iosios apsaugos juostos 3a sektorius
	Vandenvietės apsaugos zonos 3-iosios apsaugos juostos 3b sektorius
	Vandenvietės taršos apribojimo juosta
	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)
	Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis)
	Kultūros paveldo objektų apsaugos nuo fizinio poveikio pozonis
	Kultūros paveldo objektų vizualinės apsaugos pozonis
	Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)
	Krašto apsaugos objektų apsaugos zonos (X skyrius, pirmasis skirsnis)
	Planuojama sprogmenų pavojingumo zona (400 m)

10 pav. Jonavos rajono savivaldybės dalies (karinio poligono ir karinio mokymo teritorijos Ruklos seniūnijoje) bendrojo plano sutartinių žymėjimų ištrauka

2.2.1.3. LIETUVOS RESPUBLIKOS TERITORIJŲ, KURIOSE GALI BŪTI RIBOJAMI VĖJO ELEKTRINIŲ (AUKŠTŲ STATINIŲ) PROJEKTAVIMO IR STATYBOS DARBAI, ŽEMĖLAPIS

Vadovaujantis Lietuvos kariuomenės vado 2016 m. vasario 15 d. įsakymu (ir jo pakeitimais) Nr. V-217 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų, kuriose gali būti ribojami vėjo elektrinių (aukštų statinių) žemėlapio patvirtinimo“ (toliau – VE) projektavimo ir statybos darbai, dalyje planuojamos teritorijos draudžiama projektuoti ir statyti VE, ji patenka į Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (toliau – SŽNSĮ) 135 str. minimą teritoriją, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai, apsaugos zoną (11-12 pav.).



-  Teritorija, kurioje vėjo elektrinių projektavimo ir statybos darbai draudžiami
-  Lietuvos Respublikos išskirtinė ekonominė zona ir teritorija, kurioje vėjo elektrinių statybos vietos derinamos su sąlyga, kad energijos iš atsinaujinančių išteklių gamintojas pasirašys su Lietuvos kariuomene sutartį dėl dalies investicijų ir kitų išlaidų nacionalinio saugumo funkcijų vykdymui užtikrinti kompensavimo
-  Karinės teritorijos ir iki 3km pločio zona aplink jas
-  Karinių orlaivių treniruočių skraidymo zona
-  Preliminari numatomų įsigyti kompensacinių radiolokatorių veikimo zona, kurioje vėjo elektrinių statybos vietos derinamos su sąlyga, kad energijos iš atsinaujinančių išteklių gamintojas pasirašys su Lietuvos kariuomene sutartį dėl dalies investicijų ir kitų išlaidų nacionalinio saugumo funkcijų vykdymui užtikrinti kompensavimo
-  Draudžiama statyti tiesioginio matavimo zonoje tarp krašto apsaugos telekomunikacijų tinklo ryšio bokštų

11-12 pav. Lietuvos Respublikos teritorijų, kuriose gali būti ribojami vėjo elektrinių (aukštų statinių) projektavimo ir statybos darbai, žemėlapio ištrauka

VE statybą (taip pat ir plane parodytose teritorijose, kuriose jų statyba leidžiama) bus privaloma derinti su Lietuvos kariuomenės vadu (žr. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 29 d. nutarimo Nr. 625 „Dėl Aviacijai galinčių kliudyti statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nuostatas), bus būtina pateikti derinti nutarime nurodytas kiekvienos elektrinės savybes, virš aerodromų kliūtis ribojančių plokštumų iškylančių VE ar aukštų statinių statybą (įrengimą) bus privaloma papildomai derinti su VŠĮ Transporto kompetencijų agentūra.

Privaloma vykdyti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 29 d. nutarimo Nr. 625 „Dėl Aviacijai galinčių kliudyti statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos aprašo patvirtinimo ir įgaliojimų suteikimo“ nuostatas; vykdyti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 29 d. nutarimo Nr. 626 „Dėl Informacijos apie Lietuvos Respublikos teritorijas, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, gali būti taikomi vėjo elektrinių projektavimo ir statybos apribojimai, teikimo

ir vėjo elektrinių projektavimo bei statybos vietų šiose teritorijose derinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nuostatas; vykdyti SŽNSĮ nuostatas (taip pat ir 14, 15, 16, 118, 119, 120, 132, 133, 134, 135 straipsnių nuostatas); neplanuoti vėjo elektrinių ir aukštų statinių statybos (įrengimo) Jonavos aerodromo (Rukloje) kilimo ir tūpimo tako apsaugos zonos (toliau – AZ); aerodromas yra KAM priskirtame sklype, esančiame adresu Jonavos r. sav., Ruklos sen., Ruklos k., Karaliaus Mindaugo g. 11, sklypo kad. Nr. 4625/0002:38); aerodromas, minimas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2018 m. birželio 6 d. nutarimo Nr. 558 „Dėl konkrečių nacionaliniam saugumui užtikrinti svarbių įrenginių ir turto sąrašo“ 1.2.3 dalyje; planuojamoje teritorijoje galioja minėtos AZ, nes sklypai yra po paviršiais (plokštumomis), ribojančiais kliūtis, todėl juose ribojamas statinių aukštis, kaip nurodyta Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2000 m. vasario 23 d. įsakyme Nr. 42/69 „Dėl Lietuvos Respublikos civilinių aerodromų projektavimo, statybos ir naudojimo specialiųjų reikalavimų patvirtinimo“.

Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimų įstatymo 15str. ir 16str. nuostatomis, planuojama teritorija potencialiai patenka į aerodromų apsaugos zoną D, kurioje draudžiama „statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio KTT slenksčio altitudės atžvilgiu yra 45 metrai ir didesnis“. Atitinkamai, vadovaujantis už Ruklos poligono aerodromo eksploatavimą atsakingų subjektų planavimo sąlygomis, teritorijoje, be kitų, draudžiama vėjo elektrinių stiebų ir įrenginių statyba.

2.2.1.4. JONAVOS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS KELIŲ IŠDĖSTYMO ŽEMĖTVARKOS SCHEMA

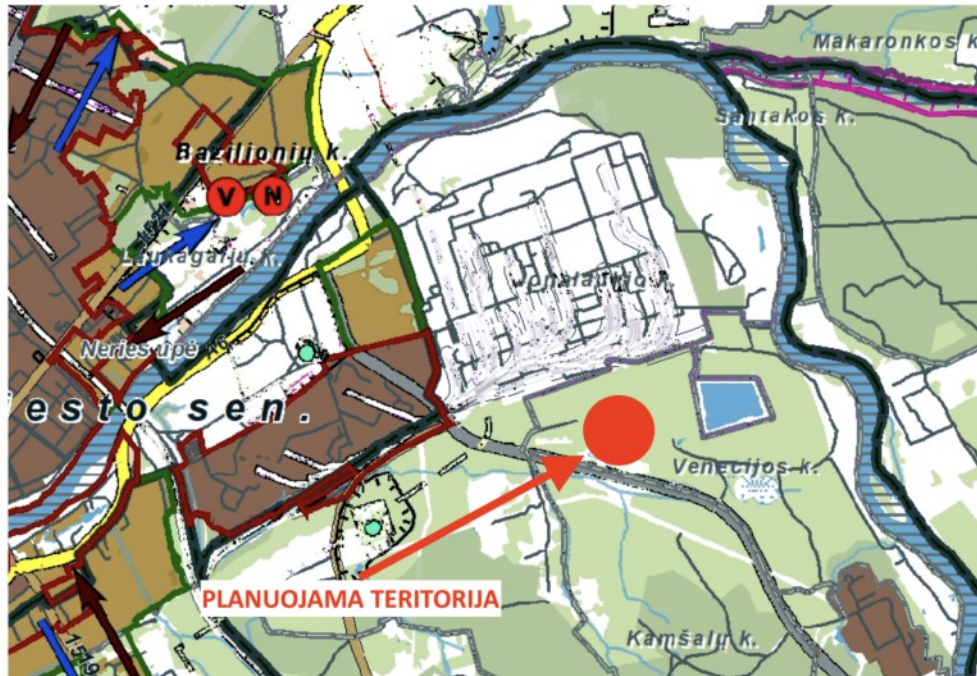
Jonavos rajono savivaldybės teritorijos kelių išdėstymo žemėtvarkos schema, patvirtinta 2010-01-28, sprendiniuose planuojama teritorija ribojasi su valstybinės reikšmės keliu bei viešuoju keliu, RU-012, IR RU-019 kuris eina per sklypą (būklė – patenkinama) (13-14 pav.).



13-14 pav. Jonavos rajono savivaldybės teritorijos kelių išdėstymo žemėtvarkos schemos ištrauka

2.2.1.5. JONAVOS RAJONO VANDENS TIEKIMO IR NUOTEKŲ TVARKYMO INFRASTRUKTŪROS PLĖTROS SPECIALIOJO PLANO KEITIMAS

Jonavos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo (TPDR Nr. T00079469) sprendiniais planuojama teritorija nedetalizuota, joje nėra suplanuota inžinerinė infrastruktūra (15 pav.).



15 pav. Jonavos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo ištrauka

2.2.1.6. DETALIEJI PLANAI

Planuojamoje teritorijoje bei besiribojančiuose sklypuose patvirtintų vietovės lygmens kompleksinio planavimo dokumentų nėra.

2.2.1.7. ŽEMĖS VALDOS (ŽEMĖS SKLYPŲ FORMAVIMO IR PERTVARKYMO) PROJEKTAI

Planuojamai teritorijai yra patvirtintas žemės valdos projektas, kurio tikslas buvo miško žemės naudmenų keitimas. Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektas yra patvirtintas NŽT Jonavos skyriaus vedėjo sprendimu Nr. 5FPJ-28-(14.5.124.), 2020-09-03.

2.2.2. SAUGOMOS TERITORIJOS

Planuojama teritorija į saugomas teritorijas ar jų buferines zonas nepatenka.

Pagal Jonavos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo, patvirtinto Jonavos rajono savivaldybės tarybos 2017-12-12 sprend. Nr. 1TS-295, TPD reg. Nr. T00081379 gamtinio karkaso sprendinius, planuojama teritorija patenka į gamtinį karkasą.

2.2.3. KULTŪROS PAVELDO OBJEKTAI IR TERITORIJOS

Planuojamoje teritorijoje nėra įregistruotų nekilnojamojo kultūros paveldo objektų bei teritorijų ar jų apsaugos zonų.

Artimiausias nekilnojamojo kultūros paveldo objektai yra:

- į pietvakarius, ~0,81 km. atstumu nuo planuojamos teritorijos išsidėsčiusi Skarulių dvarvietė (NKV kodas 27065);
 - į pietvakarius, ~1,0km. atstumu nuo planuojamos teritorijos išsidėsčiusios Skarulių dvaro sodybos lobyno liekanos (NKV kodas 2608);
 - į vakarus, ~1,37km. atstumu nuo planuojamos teritorijos išsidėsčiusi Skarulių pilkapių vieta (NKV kodas 21498).
- Žiūr. 16 pav.



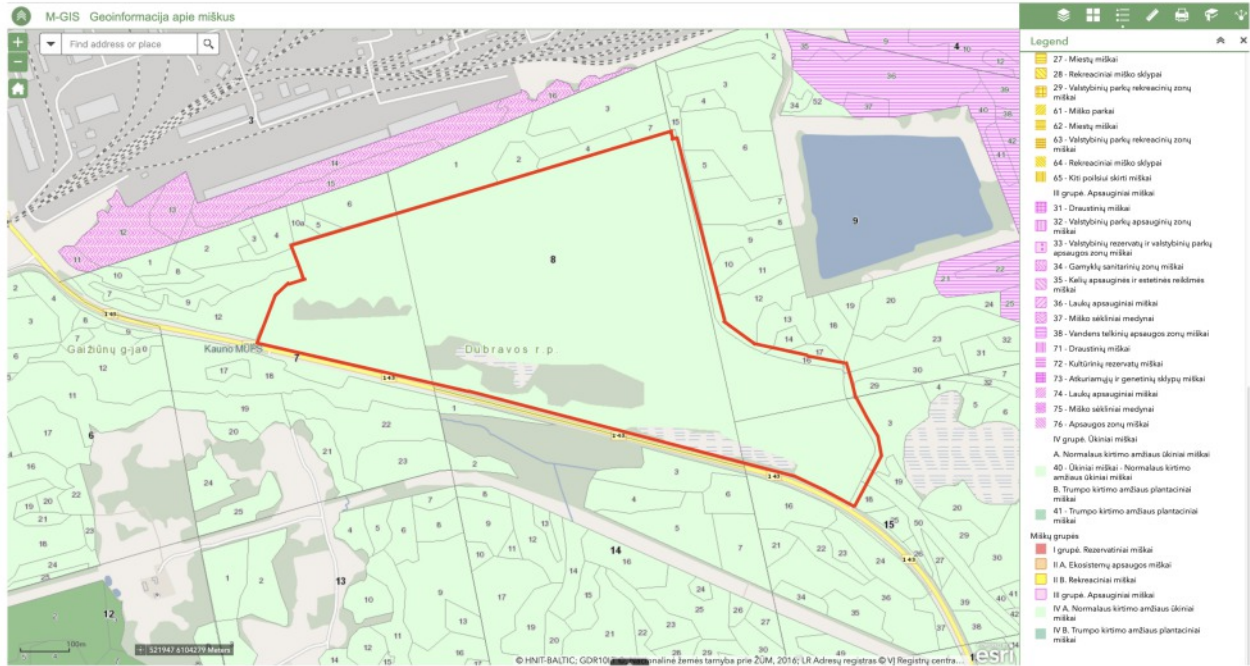
16 pav. Nekilnojamųjų kultūros vertybių registro kadastro žemėlapis ištrauka

2.2.4. MIŠKAI

Dalyje Planuojamos teritorijos, vadovaujantis Valstybinės miškų tarnybos Miškų kadastro duomenimis, patenka į kadastrinius miškų plotus. Šios teritorijos yra išsidėsčiusios Planuojamos teritorijos rytiniame ir vakariniame pakraščiuose. Dalis kadastrinių miškų plotų dengia įregistruotas susisiekimo komunikacijas- kelius RU-012 ir RU-019. Pagal geodezinės topografijos duomenis, šių statinių inventoriniuose plotuose faktinių medynų nėra. Dėl šios priežasties teigiama, kad Miškų kadastro duomenys nėra tikslūs ir, rengiant teritorijų planavimo dokumentą, turi būti atlikta miško žemės pavertimo kitomis naudmenomis procedūra, sudarant teises prielaidas esamų susisiekimo komunikacijų tinkamam eksploatavimui, priežiūrai ir remonto ar rekonstravimo darbams atlikti. Šioje teritorijoje miško žemė priskiriama IV grupės ūkiniams miškams (pav. 17).

Atitinkamai, vadovaujantis aktualiaisiais žemės sklypų kadastro duomenimis, teigtina, kad Valstybinio miškų kadastro duomenys privalo būti tikslinami, išbraukiant žemės sklypo kadastro Nr. 4625/0001:202 plotą iš kadastrinių miškų plotų.

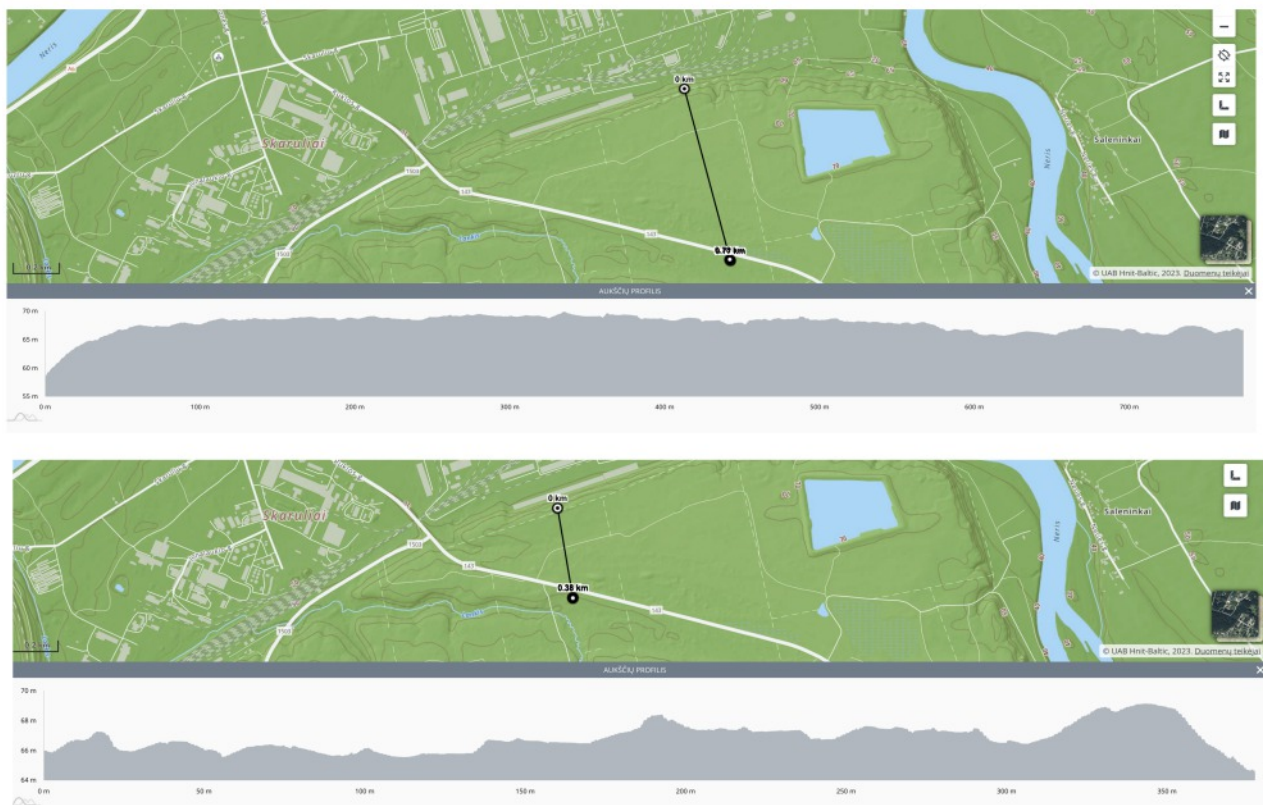
(tęsinys- kitame puslapyje)



17 pav. Valstybinio miškų kadastro žemėlapis M-GIS ištrauka

2.2.5. RELJEFAS

Teritorijoje reljefas varijuoja apytikriai nuo alt. 66,00 iki alt. 70,00 Baltijos aukščių sistemoje. Dėl šios priežasties darytina prielaida, kad didelės aprėpties teritorijos DP rengimo metu, kai yra planuojamos reglamentinės teritorijos ir nustatomi žemės sklypų dalinimo principai, nėra galimybės nustatyti planuojamo užstatymo aukščio altitudės reikšmių (pav.18-20).



RENGĖJAS

TORRAU ARCHITECTS™

UAB „MTARCH“, KODAS 135073297
V. PUTVINSKIO G. 17-4, KAUNAS 44243,
TEL. NR. +37068714585

PROJEKTO VADOVAS

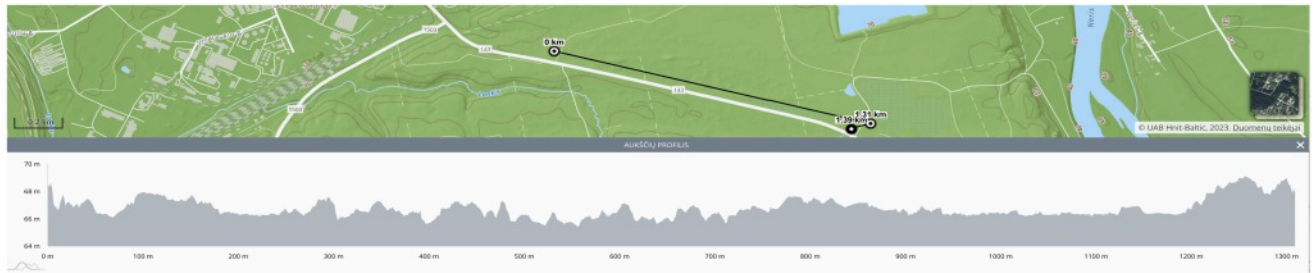
Marius Torrau
PV atestato Nr. A1097

DOKUMENTO ŽYMUO

2023/06-DPk-AR

PSL.

17 iš 29



18-20 pav. Teritorijos reljefo profiliai pagal resursų žemėlapius.

3. PRINCIPINIAI (KONCEPCINIAI) TERITORIJOS SPRENDINIAI, SPRENDINIŲ ĮGYVENDINIMO ETAPIŠKUMAS

Atsižvelgiant į teritorijos charakterį, besiribojančius valstybinės ir vietinės reikšmės kelius, planuojama teritorija formuojama į reglamentines teritorijas T1, T2 ir T3. Teritorijoms T1 ir T2 nustatomi dalinimo, statybos bei naudojimo reglamentai. Teritorijos susisiekimo sistemos užtikrinimui planuojama ašinė gatvė, kuri vakariniu galiu apsiungia su vietinės reikšmės keliu RU-012, rytiniu galu- su vietinės reikšmės keliu RU-019.

Siekiant sukurti racionaliausią labiausiai pagrįstą teritorijos vystymo modelį, bendrųjų sprendinių formavimo stadijoje buvo nagrinėjamos dvi detaliojo plano koncepcijos alternatyvos. Didelis dėmesys skiriamas racionaliam teritorijos zonavimui, funkcionaliai susisiekimo infrastruktūros sistemai. Planuojamai teritorijai siekiama sukurti palankias sąlygas ekonominėms veikloms vystyti – pramonės įmonių teritorijos plėtrai, inžinerinės infrastruktūros racionaliam vystymui, taip pritraukiant į regioną vietos ir užsienio investicijas. Pažymima, kad teritorija nagrinėjama 2022–2030 metų plėtros programos valdytojos Lietuvos Respublikos Ekonomikos ir inovacijų ministerijos Ekonomikos transformacijos ir konkurencingumo programos pažangos priemonės Nr. 05-001-01-06-03 „Gerinti konkurencinę investicijų pritraukimo aplinką“ veiklos „Sąlygų ir vietos ekosistemos užsienio ir vietos investuotojams pagerinimas (pramoninės teritorijos) Akmenės raj. sav., Jonavos raj. sav. ir Mažeikių raj. sav.“ projektų finansavimo sąlygų aprašo kontekste.

Planuojant Pramoninės teritorijos struktūrą, siekiama sudaryti palankiausias sąlygas strateginei vystymosi kryptčiai įgyvendinti, saugant kraštovaizdį suformuoti balansą tarp užstatytų ir neužstatomų erdvių. Pradinėje stadijoje nustatyti tokie vystymo principai:

- teritorijos vystymas įvertinant kintančius poreikius. DP rengimo metu nėra žinomos konkrečios veiklos, kurios bus vykdomos planuojamoje teritorijoje. Atitinkamai nežinomi ir veiklų mastai, veikloms reikalingi žemės sklypų dydžiai. Dėl to detalioju planu formuojamos reglamentinės teritorijos T1 ir T2 (ne konkretūs žemės sklypai), kurioms nustatomi galimi žemės naudojimo būdai, galimi mažiausi ir didžiausi žemės sklypų dydžiai bei kiti reglamentai – atitinkamai sukuriama sąlygos teritoriją lanksčiai naudoti pagal būsimus investuotojų poreikius tiek, kiek tai neprieštaras Lietuvos Respublikos teisės aktams.
- suformuojama struktūrinė gatvės trasa. Reglamentinių teritorijų reglamentavimas sudaro sąlygas pagal poreikius formuoti susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ir objektų teritorijas susisiekimo jungtims, inžinerinės infrastruktūros trasoms ir objektams.

Multifunkciškumas. Nors planuojamoje teritorijoje dominuoja pramonei skirtos teritorijos, tačiau taip pat sudaromos sąlygos kitų veiklų vystymui.

Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo etapiškumas skiriamas į tris etapus:

- pirmuoju etapu suformuojami detalioju planu suplanuoti žemės sklypai, miško žemė infrastruktūros koridorių teritorijoje paverčiama kitomis naudmenomis;
- antruoju (tęstiniu) etapu reglamentinės teritorijos T1 ir T2 žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektais (vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo, tarp kitų, ir šio įstatymo 18 ir 19 straipsnių nuostatomis), pagal konkrečius investuotojų, pritraukiamų į teritoriją, poreikius, dalinamos į atskirus žemės sklypus, atitinkančius

investuotojų numatomų ūkinių veiklų ir joms skirtų pastatų poreikius. Antrasis etapas yra tęstinis iki tos dienos, kada planuojama teritorija yra pilnai įsisavinta pagal planavimo tikslus;

- trečiasis (galimas, neprivalomas) etapas galimas tuo atveju, jei, pasikeitus investicinėms perspektyvoms atskirose planuojamos teritorijos dalyse, vyktų antrinis suformuotų T1 ir/ar T2 reglamentinių zonų žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektais suformuotų žemės sklypų apjungimas, perdalinimas ir panašiai.

Sprendinių konkretizavimo stadijoje, suplanavus optimalius inžinerinės infrastruktūros tinklo sprendinius, nustatyta, kad Jonavos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-04-13 įsakymu Nr.13B-520 patvirtintos Planavimo darbų programos planavimo uždaviniuose numatytas uždavinys (p.9.3.1.) dviems žemės sklypams numatyti naudojimo būdus „pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos“, „susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos“ bei „susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos“ nėra būtinas pilnai įgyvendinti, kadangi pakankama susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridorių teritorija yra suplanuota individualiu (reglamentinė teritorija T3) koridoriumi. Savo ruožtu, atsižvelgiant į visos planuojamos teritorijos išvystymo pramonės ir sandėliavimo ūkinės veiklos prioritetą, „susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos“ naudojimo būdas apskritai nėra tikslingas, kadangi šis naudojimo būdas yra skirtas (vadovaujantis „Žemės naudojimo būdų turinio aprašu“ (LR Žemės ūkio ministro įsakymas Nr.3D-37/D1-40))

-transporto paskirties pastatams ir garažų paskirties pastatams

- nuotekų valyklų statiniams

- elektroninių ryšių infrastruktūros (perdavimo bokštams, radijo ryšio statiniams, ryšio retransliatoriams ir kitiems inžineriniams statiniams),

- inžinerinių tinklų maitinimo šaltinių (įvairių tipų elektrinėms, katilinėms, transformatorių pastotėms, skirstykloms, naftos perdirbimo ir kitiems pastatams, skirtiems energijos ar energijos išteklių gavybai, gamybai, perdirbimui, išskyrus atominę elektrinę ir branduolinį reaktorių) statiniams ir įrenginiams, vandenvietėms.

Kadangi planuojamos teritorijos vystymo prioritetą yra pramonės ir sandėliavimo ūkinės veiklos, planuojamos teritorijos komunikacijos numatomos prijungti prie Ruklos mstl. komunikacijų, kurios tvarkomos Ruklos mstl. valyloje, planuojamoje teritorijoje nėra numatoma formuoti atskirųjų teritorijos dalių (sklypų), skirtų atskirai stovinčioms (ne pramonės ar sandėliavimo statinių teritorijose esančioms savarankiškomis) įvairių tipų įėgainėms.

Savo ruožtu, elektros tiekimo transformatorinės pastotės ir/ar skirstyklos, nustačius teritorijos tikslus energetinius poreikius bei teritorijos aprūpinimo centralizuotais elektros tinklais principus (šiam etape šių poreikių apskaičiavimas nėra įmanomas dėl galutinių teritorijos ūkinių veiklų mastelių bei tipų duomenų nebuvimo), priimamas sprenimas, kad elektros transformatorinės pastotės ir/ar skirstyklos, parengus elektrifikavimo schemą, gali būti statomos reglamentinėse teritorijose T1 ir T2, nustačius atitinkamus servitutus pagal servitutines sutartis su AB ESO (ar kitu, viešąjį elektros energijos tinklą eksploatuojančiu, subjektu).

4. SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

Konkretizuoti sprendiniai formuojami vadovaujantis planavimo programa, planavimo sąlygomis detaliojo plano rengimui, planuojamai teritorijai taikomais aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentais, normatyvais, teisės aktais, pasirinkta alternatyva.

4.1. TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI

Kaip minėta aukščiau, planuojamoje teritorijoje siekiama sukurti palankias sąlygas ekonominėms pramonės, sandėliavimo (bei komercinėms) veikloms vystyti, pritraukiant vietos ir užsienio investicijas. Kadangi planavimo laikotarpiui nėra žinomos konkrečios veiklos, kurios būtų plėtojamos planuojamoje teritorijoje, nežinomi ir veiklų mastai, veikloms reikalingi žemės sklypų dydžiai. Dėl šios priežasties detalioju planu

formuojamos teritorijos (reglamentinės) (ne konkretūs žemės sklypai), kurioms nustatomi galimi žemės naudojimo būdai, galimi mažiausi ir didžiausi žemės sklypų dydžiai bei kiti reglamentai – atitinkamai sukuriamos sąlygos teritoriją lanksčiai naudoti pagal būsimus investuotojų poreikius tiek, kiek tai neprieštarus Lietuvos Respublikos teisės aktams.

Siekiant vizualinio konteksto su esama aplinka, numatomas skirtingas didžiausių sklypų ir, atitinkamai, juos steigiamų objektų dydis pagal reglamentines teritorijas – zonas. Laikomasi principo, kad kuo užstatymas giliau nuo viešojo naudojimo kelių gali būti didesnio mastelio.

DP sprendiniais Teritorijoje formuojami 3 atskiri sklypai ir teritorijos:

Teritorija (reglamentinė) Nr. T1:	
Teritorijos plotas, m ²	209656
Teritorijos naudojimo tipas	PR- pramonės ir sandėliavimo teritorija
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	kita
Žemės naudojimo būdas/-ai	P- pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (K- komercinės paskirties objektų teritorijos, 10%) ⁽⁴⁾
Leidžiamas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	20,0 (45,0) ⁽¹⁾
Leidžiamas pastatų aukštis - altitudė, m	dėl didelės planuojamos teritorijos apimties ir planuojamo didesnio antžeminių pastatų kiekio tikslus absoliutinės altitudės rodiklis nenustatomas ⁽²⁾
Pastatų aukštų skaičius	1-4
Leidžiamasis užstatymo tankis	30
Leidžiamas užstatymo intensyvumas	1,0
Užstatymo tipas	lp- laisvo planavimo
Galimi žemės sklypų dydžiai: mažiausi, m ²	5000
Galimi žemės sklypų dydžiai: didžiausi, m ²	50000
Priklausomųjų želdynų norma	50
Statybos zona	Nuo teritorijos ašinės gatvės statybinė zona atitraukiama 15,0 m. Nuo kitų sklypo ribų statybinė zona atitraukiama 10,0 m. (išskyrus kraštinę nuo valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 143 Jonava - Žąsliai – Kalniniai Mijaugonys)
Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017)	7.8.- gamybos, pramonės paskirties pastatai 7.9.- sandėliavimo paskirties pastatai 9.- visi STR 1.01.03:2017 Penkto skirsnio statiniai 12.- kitos paskirties inžineriniai statiniai atsinaujinančių išteklių energiją naudojančios energijos gamybos statiniai (saulės šviesos energijos elektrinės, saulės šilumos energijos kolektoriai ir kiti, išskyrus vėjo elektrines)
Kiti reglamentai	Nurodomi šio detaliojo plano Pagrindiniame brėžinyje, Pagrindinio brėžinio Reglamentų aprašomojoje lentelėje.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos	III-4 Elektros tinklų apsaugos zonos, 0,3519 ha (tikslinama) III-2 Kelių apsaugos zonos, 5,5549 ha (tikslinama) IV-1 Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos, 13,4858 ha (tikslinama) III-1 Aerodromo apsaugos zonos, 20,9656 (nustatoma)
Servitutai	Kelio servitutas, teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis, kodas 115, sklype „3“), 3,3386 ha Teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis, kodas 218, sklype „3“), 3,3386 ha
<p>(1)- aukštingumo rodiklis, skirtas specifinių inžinerinių statinių ir įrenginių statybai (vėjo jėgainių statyba neleidžiama)</p> <p>(2)- užstatymo aukštingumo absoliutinės altitudės rodiklis nenustatomas. Projektuojant pastatus, šis rodiklis turi būti nustatytas pagal konkrečios statybos aikštelės projektuojamo žemės paviršiaus absoliutinę altitudę, atsižvelgiant į detaliojo planu nustatomo leistino užstatymo aukštingumo (m) rodiklį (neviršijant šio rodiklio)</p> <p>(3)- dalinant teritoriją žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto būdu, komercinės paskirties objektų teritorijos gali būti koncentruojamos viename ar keliuose žemės sklypuose, išlaikant bendrą teritorijos T1 arba T2 komercinės paskirties objektų teritorijos procentinę ploto dedamąją.</p> <p>(4)- prioritetas žemės naudojimo būdas Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (kitas galimas žemės naudojimo būdas Komercinės paskirties objektų teritorijos). Detaliojo plano sprendiniuose numatyto prioriteto naudojimo būdo keitimas į kitą galimą pagal teritorijos naudojimo tipą, nurodytas teritorijos naudojimo reglamentuose, vykdomas "Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių" 2 priede nustatyta tvarka. Šis keitimas galimas tuo atveju, jei žemės naudojimo patikėtinio žemės valdymo teisės turinyje yra numatyta tokia galimybė.</p>	
Teritorija (reglamentinė) Nr. T2:	
Teritorijos plotas	204707
Teritorijos naudojimo tipas	PR- pramonės ir sandėliavimo teritorija
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	kita
Žemės naudojimo būdas/-ai	P- pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (K- komercinės paskirties objektų teritorijos, 10%) ⁽⁴⁾
Leidžiamas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	20,0 (45,0) ⁽¹⁾
Leidžiamas pastatų aukštis - altitudė, m	dėl didelės planuojamos teritorijos apimtys ir planuojamo didesnio antžeminių pastatų kiekio tikslus absoliutinės altitudės rodiklis nenustatomas ⁽²⁾
Pastatų aukštų skaičius	1-4
Leidžiamasis užstatymo tankis	30
Leidžiamas užstatymo intensyvumas	1,0
Užstatymo tipas	lp- laisvo planavimo
Galimi žemės sklypų dydžiai: mažiausi, m ²	5000
Galimi žemės sklypų dydžiai: didžiausi, m ²	204707
Priklausomųjų želdynų norma	50
Statybos zona	Nuo teritorijos ašinės gatvės statybinė zona atitraukiama 15,0 m. Nuo kitų sklypo ribų statybinė zona atitraukiama 10,0 m.
Statinių paskirtys	7.8.- gamybos, pramonės paskirties pastatai

	7.9.- sandėliavimo paskirties pastatai 9.- visi STR 1.01.03:2017 Penkto skirsnio statiniai 12.- kitos paskirties inžineriniai statiniai atsinaujinančių išteklių energiją naudojančios energijos gamybos statiniai (saulės šviesos energijos elektrinės, saulės šilumos energijos kolektoriai ir kiti, išskyrus vėjo elektrines)
Kiti reglamentai	Nurodomi šio detaliojo plano Pagrindiniame brėžinyje, Pagrindinio brėžinio Reglamentų aprašomojoje lentelėje.
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos	III-2 Kelių apsaugos zonos, 0,0163 ha IV-1 Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos, 20,1345 ha (tikslinama) III-1 Aerodromo apsaugos zonos, 20,4707 (nustatoma)
Servitutai	Kelio servitutas, teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis, kodas 115, sklype „3“), 3,3386 ha Teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis, kodas 218, sklype „3“), 3,3386 ha

- (1)- aukštingumo rodiklis, skirtas specifinių inžinerinių statinių ir įrenginių statybai (vėjo jėginių statyba neleidžiama)
- (2)- užstatymo aukštingumo absoliutinės altitudės rodiklis nenumatytas. Projektuojant pastatus, šis rodiklis turi būti nustatytas pagal konkrečios statybos aikštelės projektuojamo žemės paviršiaus absoliutinę altitudę, atsižvelgiant į detaliojo planu nustatomo leistino užstatymo aukštingumo (m) rodiklį (neviršijant šio rodiklio)
- (3)- dalinant teritoriją žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto būdu, komercinės paskirties objektų teritorijos gali būti koncentruojamos viename ar keliuose žemės sklypuose, išlaikant bendrą teritorijos T1 arba T2 komercinės paskirties objektų teritorijos procentinę ploto dedamąją.
- (4)- prioritetas žemės naudojimo būdas Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (kitas galimas žemės naudojimo būdas Komercinės paskirties objektų teritorijos). Detaliojo plano sprendiniuose numatyto prioriteto naudojimo būdo keitimas į kitą galimą pagal teritorijos naudojimo tipą, nurodytas teritorijos naudojimo reglamentuose, vykdomas "Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių" 2 priede nustatyta tvarka. Šis keitimas galimas tuo atveju, jei žemės naudojimo patikėtinio žemės valdymo teisės turinyje yra numatyta tokia galimybė.

Teritorija (reglamentinė) Nr. T3:

Teritorijos plotas	33386 plotas formuojamas iš trijų segmentų: a- žemės sklypo kad. Nr. 4625/0001:202 dalis, plotas 22353 m ² b- formuojama valstybinės žemės sklypo dalis kelio statinio RU-012 teritorijoje, plotas 1661 m ² c- formuojama valstybinės žemės sklypo dalis kelio statinio RU-012 ir kelio statinio RU-019 teritorijoje, plotas 9372 m ²
Teritorijos naudojimo tipas	TK- Inžinerinės infrastruktūros koridorius
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	kita
Žemės naudojimo būdas/-ai	I2 susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridorių
Leidžiamas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	-
Leidžiamas pastatų aukštis - altitudė, m	dėl didelės planuojamos teritorijos apimtys ir planuojamo didesnio antžeminių pastatų kiekio tikslus absoliutinės altitudės rodiklis nenumatytas ⁽⁴⁾
Pastatų aukštų skaičius	-
Leidžiamasis užstatymo tankis	-

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas	-
Užstatymo tipas	-
Galimi žemės sklypų dydžiai: mažiausi, m ²	nedaloma
Galimi žemės sklypų dydžiai: didžiausi, m ²	nedaloma
Priklausomųjų želdynų norma	10
Statybos zona	-
Statinių paskirtys	8.1. - keliai 8.2. - gatvės 9.2. - dujų tinklai 9.3. - vandentiekio tinklai 9.4. - šilumos tinklai 9.5. - nuotekų šalinimo tinklai 9.6. elektros tinklai 9.7. - ryšių telekomunikacijų tinklai 9.8. - kiti inžineriniai tinklai 10. - hidrotechniniai statiniai
Kiti reglamentai	Nurodomi šio detaliojo plano Pagrindiniame brėžinyje, Pagrindinio brėžinio Reglamentų aprašomojoje lentelėje.
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos	III-4 Elektros tinklų apsaugos zonos, 0,0340 ha (tikslinama) III-2 Kelių apsaugos zonos, 0,7660 ha (tikslinama) IV-1 Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos, 2,4707 ha (tikslinama) III-1 Aerodromo apsaugos zonos, 3,3386 (nustatoma)
Servitutai	S1 Kelio servitutas, teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis teritorijoms T1 ir T2, visuomenei, kodas 215), 3,3386 ha Teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis teritorijoms T1 ir T2, visuomenei, kodas 222), 3,3386 ha

4.2. SUSISIEKIMO SISTEMA

Į teritoriją patenkama iš valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 143 Jonava - Žasliai - Kalniniai Mijaugonys, per esamas nuovažas- sankryžas su III kategorijos vietinės reikšmės keliais RU-012 ir RU-019. DP sprendiniais formuojami 16,0 m. pločio susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridoriais, kuriuose inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros statybos projektų stadijoje turi būti suprojektuota ir įrengta:

- dviejų eismo juostų, 7,0 m. pločio važiuojamoji dalis;
- 1,5 m. pločio (ar daugiau) šaligatvis/-iai;
- 2,0 m. pločio dviračių takas/-ai;
- žaliosios zonos.

Automobilių parkavimo gatvių zonose nenumatomas. Įvažos į teritorijų T1 ir T2 formuosiamus sklypus nustatomos konkrečių statybos projektų apimtyje, atitinkamai įrengiant įvažas teritorijoje T3. Atstumai tarp įvažų nenormuojami.

Projektuojant susisiekimą komunikacijas, sankryžose su valstybinės reikšmės krašto keliu Nr. 143 Jonava - Žąsliai - Kalniniai Mijaugonys, atlikus eismo saugumo auditą ir eismo modeliavimą, galimai turės būti įrengiamos lėtėjimo ir greitėjimo juostos bei atitinkamos eismo reguliavimo priemonės.

Teritorijos šiaurinėje dalyje įregistruotas kelio servitutas (plotas 0,8061 ha) sprendiniais yra naikinamas, sukuriant viešo naudojimo servitutą teritorijos T3 (sklypo Nr.3) visame plote.

4.3. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Planuojamoje teritorijoje inžinerinė infrastruktūra neišvystyta.

4.3.1. VANDENS TIEKIMAS

Artimiausia vandenvietė yra Ruklos mstl. , adresu Karaliaus Mindaugo g. 1. Vandentiekio trasos/-ų trasuotė numatoma krašto kelio Nr. 143 Jonava - Žąsliai - Kalniniai Mijaugonys juostoje, Laumės g. (Ruklos mstl.) ir Karaliaus Mindaugo g.

Komunikacijų sprendiniai planuojami pagal su Lietuvos automobilių kelių direkcija suderintą projekcinį sprendinį (projekto Nr. PP-23-69-XX-TDP, rengėjas MB „Palaimos projektai“).

4.3.2. BUITIES IR GAMYBINIŲ NEUŽTERŠTŲ NUOTEKŲ ŠALINIMAS

Artimiausia nuotekų valykla yra Ruklos mstl. Paupio g. 4. Nuotekų trasos/-ų trasuotė numatoma krašto kelio Nr. 143 Jonava - Žąsliai - Kalniniai Mijaugonys juostoje, Paupio g. (Ruklos mstl.).

Į šias komunikacijas draudžiama išleisti neapvalytas gamybinės nuotekas. Kenksmingų nuotekų priemaišų išvalymas turi būti atliekamas Planuojamos teritorijos numatomų statyti įmonių vietiniuose valymo įrenginiuose ir teršalai turi būti utilizuojami Lietuvos Respublikoje nustatyta tvarka.

Komunikacijų sprendiniai planuojami pagal su Lietuvos automobilių kelių direkcija suderintą projekcinį sprendinį (projekto Nr. PP-23-69-XX-TDP, rengėjas MB „Palaimos projektai“).

4.3.3. PAVIRŠINIŲ IR LIETAUS NUOTEKŲ TVARKYMAS

Paviršinės nuotekos numatomos tvarkyti Planuojamoje teritorijoje įrengiant kvartalius paviršinių ir lietaus nuotekų tinklus bei valymo įrenginius. Išvalytos nuotekos numatomos išleisti į teritorijoje esantį hidrotechninį statinį- paviršinio vandens nuvedimo griovį. Šis statinys visu pietinės Planuojamos teritorijos dalies ilgiu numatomas išplėsti.

4.3.4. ELEKTROS ENERGIJOS TIEKIMAS

Teritoriją kerta 10kV įtampos elektros oro perdavimo linija, išsidėsčiusi planuojamos teritorijos vakarinėje dalyje, kryptimi iš pietų į šiaurę. Prie pietinės teritorijos ribos, nuo vakarinio kampo ~275m. atstume išsidėsčiusios 10kV įtampos elektros kabelinės perdavimo linijos. 10kV įtampos elektros oro perdavimo linijos rekonstravimas, keičiant į požeminę elektros perdavimo kabelinę liniją, bus sprendžiamas detaliojo planavimo sprendinių konkretizavimo ir, atitinkamai, susisiekimą ir inžinerinių komunikacijų statybos projektų metu.

Kadangi prognozuojamas didelsi elektros energijos kiekis, išvysčius Planuojamą teritoriją pilnai, tinkamam teritorijos elektrifikavimui turi būti atlikta elektros energijos skirstomojo tinklo plėtros analizė ir studija, nustatant Planuojamos teritorijos elektros energijos tiekimo sistemos prijungimo šaltinius, reikiamų transformatorių pastatymą ir/ar skirstyklų įrengimą bei tinkamus prijungimo šaltinius.

Transformatorinių pastočių ir/ar skirstyklų statyba numatoma teritorijose T1 ir T2, nustačius jų reikiamą kiekį ir išdėstymą elektros tinklo plėtos projektavimo etape.

Papildomai teritorijoje valdytojas ar ūkio subjektai gali užtikrinti pilną ar dalinį elektros energijos tiekimą įrengiant atsinaujinančią energiją naudojančias jėgaines (išskyrus vėjo elektrines. Pastarųjų įrengimas teritorijoje yra draudžiamas).

4.3.5. GAMTINIŲ DUJŲ TIEKIMAS

Gamtinių dujų infrastruktūra yra santykinai artimoje teritorijoje- piečiau valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 143, Jonava – Žąsliai – Kaliniai – Mijaugonys, apytikriai 130 m. atstumu.

Esant poreikiui tiekti gamtines dujas į planuojamą teritoriją, gamtinių dujų tinklas projektuojamas teritorijos T3 ribose.

4.3.6. TELEKOMUNIKACIJOS

Ryšių komunikacijos yra įrengtos Ruklos g., apytikriai 600m. vakarų kryptimi nuo planuojamos teritorijos ribos. Esant poreikiui užtikrinti laidinį telekomunikacijų ryšį, ryšių trasos numatomos išdėstyti nuo Ruklos g. (gatvės juostoje) ir iki planuojamos teritorijos ir teritorijos T3 ribose. Ryšių komunikacijų trasuotės dislokacija turi būti konkretizuota derinant techninius sprendinius su Lietuvos automobilių kelių direkcija.

Alternatyviai telekomunikacijų sistema gali būti numatoma bevielio 4G, 5G ryšio priemonėmis.

4.3.7. ŠILUMOS TIEKIMAS

Planuojamos teritorijos numatmų statyti objektų šilumos ir karšto vandens poreikių tenkinimo prioritetas nustatomas atsinaujinančios energijos šilumos ir karšto vandens gamybos įrenginiams (vietinės biokuro katilinės, įvairių tipų šilumos siurbliai, geoterminė energija ir pan.).

4.3.8. MELIORACIJA

Teritorijos peitinėje dalyje numatomas išplėsti esamas hidrotechninis statinys- paviršinio vandens nuvedimo griovys. Likusioje teritorijoje melioracijos statinių ir įrenginių nėra. Statinių statybos teritorijose turi būti įrengtos melioracijos sistemos, užtikrinančios gruntinių vandenų surinkimą ir, atitinkamai, statinių ir pastatų mechaninį patvarumą bei eksploataciją. Įrengiamos melioracijos sistemos rinktuvai prijungiami į numatomą išplėsti paviršinio vandens nuvedimo griovį.

4.4. GAISRINĖ SAUGA

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų. Mažiausi priešgaisriniai atstumai nuo statinio ir kitos paskirties pastatų, priklausomai nuo ugniai atsparumo laipsnio:

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
II	10	10	15

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišliptų į už jos esantį gretimą pastatą. Reikalavimai

priešgaisrinėms sienoms (ekranams) nustatyti Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Žin., 2010, Nr. 146-7510).

Vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Žin., 2010, Nr. 146-7510) ir Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti (TAR, 2014-02-10) nuostatomis, planuojamoje teritorijoje numatoma:

- Vandens tiekimas gaisrų gerinimui numatomas iš gaisrinių hidrantų vandentiekio tinkluose. Hidrantai ir gaisrų gėsinimui reikiamo vandens tiekimas turi būti užtikrintas teritorijose įrengiant atitinkamos talpos vandens rezervuarus bei atitinkamo pajėgumo siurbines.
- Atstumas, skaičiuojant nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško ne didesnis kaip 200 m. Vandentiekio tinklų, kuriuose įrengti gaisriniai hidrantai, skersmuo ne mažesnis kaip 100 mm.
- Gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie sklype planuojamų statinių užtikrinamas ne didesniu nei 25 m atstumu pastatams, kurių viršutinio aukšto grindų altitudė mažiau nei 15 m. Prie aukštesnių pastatų bus projektuojami privažiavimai iš dviejų išilginių pusių. Pravažiavimų plotis ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m. Aklakeliuose numatoma įrengti gaisrinės automobilinės technikos apsisukimo aikštes 12x12m.
- Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gėsinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi techninio projekto rengimo metu. Taip pat techninio projekto metu didesniems gaisrų gesinimo vandens poreikiams spręsti dėl rezervuarų poreikio sklypų ribose.
- Gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams turi būti užtikrinta galimybė iš visų pusių privažiuoti prie pastatų, kurių užstatytas plotas didesnis kaip 10 ha arba jų plotis didesnis kaip 100 m. Į pramonės ir sandėliavimo teritorijas ir šiose teritorijose aptvertas aikštes (atviras transformatorių pastotes, atvirus sandėlius ir pan.), kurių plotas didesnis kaip 5 ha, turi būti ne mažiau kaip du įvažiavimai.
- Kai pramonės ir sandėliavimo pastatų leidžiamo užstatymo kraštinė ilgesnė negu 1000 m ir nukreipta išilgai gatvės ar kelio, iš šios pusės turi būti numatyti ne mažiau kaip du įvažiavimai. Atstumas tarp įvažiavimų neturi viršyti 1500 m.

Artimiausia ugniagesių gelbėjimo komanda yra adresu Kauno g. 49, Jonava, apie 9,3 km atstumu.

Rekomenduojama Planuojamoje teritorijoje svarstyti įsteigti ugniagesių gelbėjimo komandos įstaigą.

4.5. ATLIEKŲ SURINKIMAS

Susidariusios atliekos turi būti tvarkomos vadovaujantis Atliekų tvarkymo taisyklėmis. Planuojamoje teritorijoje susidariusios ūkio ir buitinės atliekos bus komplektuojamos į atskirus konteinerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal atskirą sutartį su specializuoto autotransporto įmonėmis.

Įmonės turi užtikrinti jų gamybos ir kitos ūkinės veiklos metu susidarančių atliekų rūšiavimą, laikantis teisės aktų reikalavimų, ir atliekų perdavimą atitinkamas atliekas tvarkančioms įmonėms: atliekų turėtojas Atliekų tvarkymo įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka turi atliekas perduoti atliekų tvarkymo įmonei, turinčiai teisę tvarkyti atliekas, pagal rašytinės formos sutartį dėl šių atliekų naudojimo ir (ar) šalinimo, arba gali tvarkyti pats, jeigu teisės aktų nustatyta tvarka turi teisę šią veiklą vykdyti. Šis punktas netaikomas komunalinių atliekų turėtojams, atliekas tvarkantiems savivaldybės organizuojamoje komunalinių atliekų tvarkymo sistemoje.

Atliekų surinkimo konteinerių aikštelės numatomos techniniuose projektuose įvertinus poreikį, planuojamos veiklos specifiką.

4.6. ATSINAUJINANČIŲ IŠTEKLIŲ ENERGETIKOS OBJEKTAI

Atsinaujinančių išteklių energetikos objektai. Planuojamoje teritorijoje gali būti statomi atsinaujinančių išteklių energetikos objektai išskyrus vėjo jėgaines.

5. SPRENDINIULOSE NAUDOJAMA MEDŽIAGA

DP sprendiniuose naudojama:

- teritorijos topografinė nuotrauka (TIIS1-20230512-032976), naudojama grafinėje medžiagoje;
- Valstybinės miškų tarnybos miškotvarkos duomenų žemėlapiu teminio sluoksnio duomenys (ESRI *shapefile* formatu), naudojama grafinėje medžiagoje;
- Valstybimio miškų kadastru M-GIS žemėlapiu informacija, naudojama tekstinėje medžiagoje.
- kadastrinių matavimų medžiaga;
- inžinerinių statinių (vietinės reikšmės kelių RU-012; RU-019, vandens nuvedimo grioviu G-1) inventorizacijos medžiaga, naudojama grafinėje medžiagoje;
- UAB "Grotu" atlikti inžinerinių geologinių tyrimų duomenys. Tyrimų ataskaita įregistruota Lietuvos geologijos tarnyboje prie Aplinkos ministerijos, registracijos Nr. (6)-1.7-6100 (2019-09-07), naudojama tekstinėje medžiagoje.

6. MIŠKO ŽEMĖS PAVERTIMAS KITOMIS NAUDMENOMIS

6.1. BENDRIEJI DUOMENYS APIE MIŠKO ŽEMĖS PAVERTIMO KITOMIS NAUDMENOMIS PROCEDŪRĄ

Dalyje Planuojamos teritorijos, vadovaujantis Valstybinės miškų tarnybos Miškų kadastru duomenimis, patenka į kadastrinius miškų plotus. Šios teritorijos yra išsidėsčiusios Planuojamos teritorijos rytiniame ir vakariniame pakraščiuose. Dalis kadastrinių miškų plotų dengia įregistruotas susisiekimo komunikacijas- kelius RU-012 ir RU-019. Pagal geodezinės topografijos duomenis, šių statinių inventoriniuose plotuose faktinių medynų nėra. Dėl šios priežasties teigiama, kad Miškų kadastru duomenys nėra tikslūs ir, rengiant teritorijų planavimo dokumentą, turi būti atlikta miško žemės pavertimo kitomis naudmenomis procedūra, sudarant teisine prielaidas esamų susisiekimo komunikacijų tinkamam eksploatavimui, priežiūrai ir remonto ar rekonstravimo darbams atlikti. Šioje teritorijoje miško žemė priskiriama IV grupės ūkiniams miškams.

Vadovaujantis LR Miškų įstatymu 11 str. nuostatomis, miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis (šiuo atveju) inžinerinės infrastruktūros teritorijoms, apimančioms komunikacinius koridorius, inžinerinius tinklus, susisiekimo komunikacijas ir aptarnavimo objektus, formuoti vykdoma vadovaujantis Jonavos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo (TPDR. Nr. T00081379), sprendiniais, kuriuose, tarp kita ko, skyriuje „2.1. Pagrindiniai teksiniai reglamentai“ nurodoma, kad BP sprendiniai nepanaikina galiojančių specialiųjų ir detaliųjų planų sprendinių. Tai nusako, kad šių galiojančių specialiųjų ir detaliųjų planų sprendiniai tampa integralūs, bendroje planavimo dokumentų sistemoje, kartu su BP. Atitinkamai, teritorijoje galioja Jonavos rajono savivaldybės teritorijos kelių išdėstymo žemėtvarkos schema (TPDR. Nr. T00010250), patvirtinta Jonavos r. savivaldybės tarybos 2009-12-23 sprendimu Nr. 1 TS-370, kurioje yra pažymėti vietinės reikšmės keliai RU-012 ir RU-019 (21-22 pav.):



21-22 pav. Jonavos rajono savivaldybės teritorijos kelių išdėstymo žemėtvarkos schemos ištrauka

Tarp kitų, šių kelių sąrašas yra patvirtintas Jonavos rajono savivaldybės tarybos 2017-03-30 sprendimu Nr. 1 TS-0070.

Pagal Jonavos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius, planuojama teritorija patenka į numatomą urbanizuoti specializuotą teritoriją, skirta pramonei ir kt. kompleksams, nesusijusiems su gyvenamąja statyba bei socialine infrastruktūra (pramonės ir sandėliavimo zona). Prie sutartinių pažymėjimų, aukščiau, pateiktas sakiny, kuris parašytas pagrindinio brėžinio aprašomojoje dalyje, kur numatyta, kad planuojamoje teritorijoje gali būti numatomi inžinerinės, susisiekimo infrastruktūros objektai, kokybiškai kuriantys nesuformuotą viešam interesui naudingą socialinės, inžinerinės, susisiekimo infrastruktūros tinklą.

BP skyriuje „2.1. Pagrindiniai tekstiniai reglamentai“ nustatyta, kad „įgyvendinant BP keitimo sprendinius formuojant pilnavertę rajono urbanistinę sistemą, rengiant kito lygmens ar rūšies TPD, urbanizuotose ir numatomose urbanizuoti teritorijose, esant aiškiai deklaruotiems visuomenės interesams, įvertinus, galimą poveikį gamtinės aplinkos kokybei, kraštovaizdžio struktūrai ir ekologiškai pusiausvyrai, jeigu tai neprieštarauja galiojančių teisės aktų nuostatomis (LR Miškų įstatymo 11 straipsnio nuostatomis) bei pritarus savivaldybės tarybai, miško žemė gali būti paverčiama kitomis naudmenomis, t. y. keičiama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis į kitos paskirties žemę (inžinerinės infrastruktūros teritorijos, visuomeninės paskirties, bendrojo naudojimo ir atskirųjų želdynų teritorijoms formuoti ir t.t.), poilsio pastatų statybai, komunikaciniams koridoriams (inžineriniams tinklams ir susisiekimo sistemai). Tai gali būti atliekama neinicijuojant BP keitimo procedūras“. Atitinkamai, BP skyriuje „2.1. Pagrindiniai tekstiniai reglamentai“ nustatyta, kad „BP keitimo brėžiniai parengti ir vertinami mastelyje M 1:50 000 (į tikslesnį mastelį netransformuojami (t. y. sprendinių, pateiktų mastelyje M 1:50 000 negalima tiesmukiškai perkelti į tikslesnį, pavyzdžiui į M 1:500)). BP brėžiniuose pavaizduotos apibendrintos didesnės kaip 10 ha teritorijos, nesusietos su konkrečiomis sklypų ribomis. Nurodytos esamos užstatytos teritorijos, preliminaros miestų, miestelių ir kaimų plėtros teritorijos (plėtros prioritetai- I

etapas ir II etapas), taip pat rekreacijos plėtros teritorijos, susisiekimo, inžinerinės bei kitos infrastruktūros trasos bei kitų objektų vietos turi būti tikslinamos kito lygmens ar rūšies TP dokumentuose pagal specifinius požymius. Atitinkamai, nagrinėjamu atveju, nustatytas specifinis požymis, faktiniai, specialiojo planavimo dokumentu suplanuoti, NT registre įregistruoti susisiekimo statiniai- vietinės reikšmės keliai RU-012 ir RU-019.

Pagal aukščiau išvardintus požymius ir motyvus nustatyta, kad rengiamas detalusis planas ir miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros koridoriams atitinka Jonavos rajono teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius ir, atitinkamai, atitinka LR Miškų įstatymo 11 str. nustatytus atvejus miško žemės pavertimui kitomis naudmenomis.

6.2. MIŠKO ŽEMĖS PAVERTIMO KITOMIS NAUDMENOMIS SPRENDINIŲ APRAŠYMAS

Miško žemės naudmenos pavertimo kitomis naudmenomis duomenys (atvaizduojama grafiškai brėžinyje SP-04):

Indeksas brėžinyje	Plotas, m ²
A	1250
B	8098
VISO:	9348

PASTABA: atliekant kadastro matavimus, miško naudmenų plotai turi būti tikslinami.

7. GRAFINIAI PRIEDAI

1. Pagrindinis brėžinys 2023/06-DPk-B.SP-01, M 1:1000
2. Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektais galimo teritorijų T1 ir T2 dalinimo siūlymai 2023/06-DPk-B.SP-02, M 1:5000
3. Inžinerinių tinklų schema 2023/06-DPk-B.SP-03, M 1:2000
4. Inžinerinių komunikacijų išvystymo schema (prijungimo principinės trasuotės) 2023/06-DPk-B.SP-4, M 1:10000
5. Miško žemės pavertimo kitomis naudmenomis detalizacija 2023/06-DPk-B.SP-05, M 1:2000