

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. Bendroji dalis

Detaliojo plano organizatorius – Utenos rajono savivaldybės administracijos direktorius (Utenio a. 4, Utena, telefonai - 0 389 64058, 0 389 43548 ir 0 389 61620, el. paštas info@utena.lt).

Detaliojo plano iniciatorius – UAB “Angelai sargai” (Gilužio g. 39-7, Vilnius).

Detaliojo plano rengėjas - Lolita Šeduikytė (IV pažyma NR. 1203319). Projekto vadovė Lolita Šeduikytė k. a. (A685), tel. 0 616 70223, el. paštas lseduikyte@gmail.com.

Planuojama teritorija – žemės sklypai (kad. Nr. 8234/0003:363 (0,8305 ha) ir kad. Nr. 8234/0003:362 (0,1148 ha) esantys adresais Ežero g. 16 ir 16B, Leliūnų mstl., Leliūnų sen., Utenos r.

Nagrinėjama teritorija - pagal pridedamą schemą.

Planavimo pagrindas – Utenos rajono savivaldybės administracijos direktorius 2025 m. spalio 22 d. įsakymas Nr. AĮ-621 “Dėl iniciatoriaus pateikto pasiūlymo tenkinimo dėl detaliojo plano koregavimo (Ežero g., Leliūnų mstl.)”.

Utenos rajono savivaldybės administracijos direktorius 2025 m. lapkričio 18 d. įsakymas Nr. AĮ-684 „Dėl detaliojo plano koregavimo rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo (Ežero g., Leliūnų mstl.)”.

Detaliojo planavimo dokumento tikslai:

1. Pakeisti žemės sklypo (kadastr. Nr.8234/0003:363 Leliūnų k. v.) naudojimo būdą į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdą.

2. Pakeisti žemės sklypo (kadastr. Nr. 8234/0003:362 Leliūnų k. v.) naudojimo būdą į susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdą.

3. Nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir kitus galimus naudojimo būdus koreguojamiems žemės sklypams.

Detaliojo planavimo dokumento uždaviniai :

1. Nustatyti ir (ar) patikslinti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

2. Pagal poreikį numatyti servitutus.

3. Numatyti susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridorius.

4. Numatyti pastato paskirties, atitinkančios žemės naudojimo paskirtį ir būdą, keitimo sprendinius.

Numatomi atlikti tyrimai ir galimybių studijos – institucijų išduotose teritorijų planavimo sąlygose tyrimus atlikti nenurodoma.

SPAV reikalingumas ir rengimo terminai. SPAV nebus atliekamas.

Planavimo procesas: Detalusis planas rengiamas trimis etapais: parengiamasis, rengimo ir baigiamasis.

Konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti - atviras konkursas nerengiamas.

Teritorijos vystymo koncepcijos rengimas – nerengiama.

Detaliojo plano viešo svarstymo su visuomene tvarka – bendra.

Detaliojo plano derinimo ir tvirtinimo tvarka – bendra.

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai:

- Utenos rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Utenos rajono savivaldybės tarybos 2020 m. rugpjūčio 27 d. sprendimu Nr. TS-228 „Dėl Utenos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo patvirtinimo“.
- Utenos rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės kelių tinklo specialusis planas, patvirtintas Utenos rajono savivaldybės tarybos 2017 m. gegužės 25 d. sprendimu Nr. TS-159 „Dėl Utenos rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės kelių tinklo specialiojo plano patvirtinimo“.
- Detaliojo plano koregavimas – žemės sklypo pertvarkymo projektas, patvirtintas Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2018 m. rugpjūčio 8 d. įsakymu Nr. AJ-812 „Dėl žemės sklypo pertvarkymo projekto patvirtinimo“ (Ežero g. 16, Leliūnų mstl.) .

Teritorijų planavimo sąlygos:

- Telia Lietuva AB teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG47548926, 2026-01-15;
- Viešoji įstaiga "Plačiajuostis internetas" planavimo sąlygos Nr. REG4755148, 2026-01-15;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG47579983, 2026-01-15;
- UAB "Utenos komunalininkas" teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG47598507, 2026-01-15;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG47719269, 2026-01-19;
- UAB „Utenos vandenys“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG47751872, 2026-01-19;
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG47810713, 2026-01-20;
- Utenos rajono savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG47876233, 2026-01-21.

Atsižvelgiant į gautose teritorijų planavimo sąlygose įrašytą sąlygą, *kad prieš pradedant teritorijų planavimo dokumento rengimo etapą, informuoti visuomenę ir kaimyninių žemės sklypų savininkus ir naudotojus apie pradėtą rengti detaliojo plano koregavimą* jau parengiamajame etape buvo informuota visuomenė: skelbimai apie pradedamą rengti detaliojo plano koregavimą patalpinti Utenos rajono savivaldybės interneto tinklalapyje (2026-04-01), Leliūnų seniūnijos ir Utenos rajono savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir statybos skyriaus skelbimų lentose (2026-04-01), registruotais pranešimais buvo informuoti kaimyninių žemės sklypų savininkai ir naudotojai (2026-04-02). Stendas su skelbimu apie pradedamą rengti detalų planą suderintoje su Utenos rajono vyr. architektu vietoje buvo pastatytas planuojamos teritorijos ribose. Elektroniniais pranešimais apie pradedamą rengti detalų planą buvo informuota seniūnija, Leliūnų seniūnas ir Leliūnų seniūnaitis (2023 04 01)

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota 2025 m parengta ir suderinta topografinė nuotrauka M 1 : 500.

Topografinės nuotraukos rengėjas „Žemės inžinerija“ (LKS-94 koordinacijų sistema, Lietuvos valstybinė aukščių sistema LAS07), žemės sklypų kadastro ir registro bei kiti planavimo organizatoriaus pateikti duomenys ir dokumentai. Planuojama teritorija ir jos gretimybės apžiūrėtos vietoje.

Teritorijų planavimo dokumentas rengiamas Lietuvos Respublikos IS Teritorijų planavimo ir statybos vartų platformoje - www.planuojustatu.lt. Teritorijų planavimo dokumento numeris TPDRIS - K-VT-82-25-1519.

I. Sprendinių konkretizavimo stadija (detaliojo plano sprendiniai)

2.1. Numatoma veikla, teritorijos tvarkymas ir naudojimas.

Koreguojamas detalusis planas, patvirtintas Utenos rajono savivaldybės tarybos 2008-02-28 sprendimu Nr. TS-58 (Ežero g., Leliūnų mstl.). Šiuo detalioju planu buvo suformuoti du atskiri sklypai. 2018 metais planuojamoje teritorijoje jau buvo parengtas detaliojo plano koregavimas – žemės sklypo pertvarkymo projektas, patvirtintas Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2018 m. rugpjūčio 8 d. įsakymu Nr. AĮ-812 „Dėl žemės sklypo pertvarkymo projekto patvirtinimo“ (Ežero g. 16, Leliūnų mstl.). Šiuo žemės sklypo pertvarkymo projektu 2,8852 ha ploto sklypas buvo padalintas į keturias dalis ir suformuoti keturi atskiri žemės sklypai, nekeičiant žemės sklypo naudojimo paskirties ir naudojimo būdo. Sklypai suformuoti ir teisiškai registruoti.

Planuojama teritorija atitinka Teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 10 dalyje įtvirtintą kvartalo sąvoką – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurią mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt. Į kvartalo planuojamą teritoriją gali būti įtrauktos teritorijos tarp esamų ir (ar) suplanuotų inžinerinės infrastruktūros koridorių, natūralių barjerų – žemės reljefo formų, vandens telkinių, esamų ir (ar) suplanuotų želdinių, esamų antropogeninių komponentų.

Esamoje būklėje vertinamos teritorijos ribos nustatytos vadovaujantis kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 257 punkto nuostatomis, įvertinant esamą bei suplanuotą urbanistinę struktūrą aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentuose.

Planuojama teritorija yra centrinėje Leliūnų miestelio dalyje, šiaurės vakarų pusėje ribojasi su Tuopų skersgatviu, iš visų kitų pusių su privačiais ir valstybiniais kitos paskirties žemės sklypais. Planavimo užduotyje pateikta nagrinėtina teritorija apima ne tik galiojančiojo detaliojo plano ribas, bet teritoriją iš visų pusių ribojamą esamomis gatvėmis, kurios suformuoja kvartalą. Tai jau susiformavęs esamas Leliūnų miestelio kvartalas iš trijų pusių apribotas gatvėmis – pietryčiuose Topolių gatvė, pietvakariuose Ežero gatvė, šiaurės rytuose Topolių skersgatvis. Topolių skersgatviu įvardintas ir privažiavimas, esantis viename iš planuojamų sklypų – sklype kad. Nr. 8234/0003:362. Minėtos gatvės ir apriboja planuojamą teritoriją, kurios ribose esantys du sklypai koreguojami šiuo detalioju planu.

Pirmo prioriteto rajono lokaliųjų centrų urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose skatinamas fizinės ir funkcinės struktūros atnaujinimas, išnaudojant vidinius teritorinius rezervus, konversija. Savivaldybė, pagal poreikį (demografinę situaciją ir sudėtį) bei galimybes, gerina socialinę, inžinerinę infrastruktūrą. Taip pat turi būti skatinamas rekreacijos ir turizmo paslaugų bei aptarnavimo funkcijų koncentravimas. Formuojamas užstatymas turi atitikti miestelio vyraujančią užstatymą (išskyrus specialios paskirties statinius, turinčius specifiką pvz. bažnyčios, inžineriniai statiniai ir pan.), užtikrinti susiklosčiusios urbanistinės struktūros tęstinumą, savitumą.

Pagrindiniai šio detaliojo plano keitimo tikslai - pakeisti kitos paskirties žemės sklypo (kad. Nr.8234/0003:363 Leliūnų k. v.) naudojimo būdą iš visuomeninės paskirties teritorijos į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdą ir pakeisti kitos paskirties žemės sklypo (kad. Nr.8234/0003:362 Leliūnų k. v.) naudojimo būdą iš visuomeninės paskirties teritorijos į susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdą, nustatyti ir patikslinti abiejuose planuojamuose žemės sklypuose teritorijos naudojimo reglamentus, patikslinti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, patikslinti susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridorius, numatyti ir patikslinti servitutus, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir kitus galimus naudojimo būdus.

Sklypas Nr. 1

Sklype yra esamas mokyklos pastatas ir inžineriniai tinklai (komunalinis vandentiekis ir vietinis nuotekų šalinimas). Detaliojo plano koregavimo tikslas ir uždaviniai šiam sklypui – pakeisti šio kitos paskirties žemės sklypo (kad. Nr.8234/0003:363 Leliūnų k. v.) naudojimo būdą iš visuomeninės paskirties teritorijos į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdą, nustatyti ir patikslinti žemės sklype teritorijos naudojimo reglamentus, patikslinti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, patikslinti susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridorius, numatyti ir patikslinti servitutus, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir kitus galimus naudojimo būdus.

Pagal Utenos rajono teritorijos bendrojo plano sprendinius, sklypas patenka į rajono lokalinio centro – Leliūnų miestelio – urbanizuotą ir urbanizuojamą zoną U_3_F (pirmo prioriteto miestelių bei pagrindinių gyvenamųjų kaimo vietovių (rajono lokaliųjų centrų) urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos). Kitos paskirties žemėje žemės sklypų esami naudojimo būdai gali būti keičiami į kitus kitos paskirties žemės naudojimo būdus (galimi visi žemės sklypų naudojimo būdai pagal Žemės naudojimo būdų turinio aprašą esantys kitos paskirties žemės kategorijoje). Detaliojo plano sprendiniai atitinka minėto bendrojo plano sprendinius. Rengiamu detaliuoju planu tikslinami galiojančio detaliojo plano sprendiniai ir nustatomi šie reglamentai:

Sklypo plotas – 0,8305 ha.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (nekeičiama).

Teritorijos naudojimo tipas – GM – mišri gyvenamoji teritorija.

Žemės naudojimo būdai – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) - nustatomas prioritetas. Nustatomi kiti galimi žemės naudojimo būdai - visuomeninės paskirties teritorijos (V), komercinės paskirties objektų teritorijos (K), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), bendro naudojimo teritorijos (B), inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Leistinas pastatų aukštingumas –1-3/- (daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), visuomeninės paskirties teritorijos (V), komercinės paskirties objektų teritorijos (K), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I2)/bendro naudojimo teritorijose (B) ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijose (I1) statybos nenumatomos.

Leistinas pastatų aukštis metrais 12/- daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), visuomeninės paskirties teritorijos (V), komercinės paskirties objektų teritorijos (K), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I2)/bendro naudojimo teritorijose ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijose (I1) statybos nenumatomos.

Užstatymo tankumas proc. – 50/- (daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, visuomeninės, komercinės paskirties teritorijos, inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos/bendro naudojimo teritorijose ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijose statybos nenumatomos.

Užstatymo intensyvumas ≤0,5/- (daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, visuomeninės, paskirties teritorijos, komercinės paskirties teritorijos, inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos/bendro naudojimo teritorijos ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai procentais turi sudaryti – ne mažiau 30 daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijose. Visuomeninės paskirties teritorijos/komercinės paskirties teritorijos/bendro naudojimo teritorijos/susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos/inžinerinių tinklų koridorių teritorijos - 15-50/10/15/20/-

Šiam sklypui nustatomi veiklos apribojimai, pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6d., Nr.XIII-2166) reikalavimus:

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0,1651 ha.
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0299 ha.
- Viešųjų ryšių elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0254 ha.

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

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0,0444 ha, 0,0546 ha ir 0,0016 ha.
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0200 ha, 0,0103 ha.
- Viešųjų ryšių elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0087 ha, 0,0063 ha.

Šiame sklype nustatomi du servitutai esamų elektros tiekimo ir nuotekų inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose:

Vienas iš jų pagrindiniame brėžinyje pažymėtas indeksu S1 – 303,00 m² ploto, esamų nuotekų tinklų apsaugos zonų ribose (222 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)).

Servitutas pagrindiniame brėžinyje pažymėtas indeksu S2 – 381,00 m² ploto, esamų elektros tiekimo inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose (222 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)).

Sklypas Nr. 2

Sklype yra įrengtas esamas privažiavimo kelias prie keleto sklypų ir tarnauja, kaip susisiekimo infrastruktūros koridorius. Detaliojo plano keitimo tikslas ir uždaviniai šiam sklypui – pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą iš visuomeninės paskirties į susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdą, patikslinti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas. Nustatyti kitus galimus žemės naudojimo būdus šiam sklypui netikslinga –

sklupas skirtas susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų įrengimui, todėl nustatomas vienas galimas žemės naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Pagal Utenos rajono teritorijos bendrojo plano sprendinius, sklupas patenka į rajono lokalinio centro – Leliūnų miestelio – urbanizuotą ir urbanizuojamą zoną U_3_F (pirmo prioriteto miestelių bei pagrindinių gyvenamųjų kaimo vietovių (rajono lokaliųjų centrų) urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos). Kitos paskirties žemėje žemės sklypų esami naudojimo būdai gali būti keičiami į kitus kitos paskirties žemės naudojimo būdus (galimi visi žemės sklypų naudojimo būdai pagal Žemės naudojimo būdų turinio aprašą esantys kitos paskirties žemės kategorijoje). Detaliojo plano sprendiniai atitinka minėto bendrojo plano sprendinius. Rengiamu detaliuoju planu tikslinami galiojančio detaliojo plano sprendiniai ir nustatomi šie reglamentai:

Sklypo plotas – 0,1148 ha.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (nekeičiama).

Teritorijos naudojimo tipas – GM – mišri gyvenamoji teritorija.

Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Leistinas pastatų aukštingumas – sklype statybos nenumatomos.

Leistinas pastatų aukštis - sklype statybos nenumatomos.

Užstatymo tankumas proc. – sklype statybos nenumatomos.

Užstatymo intensyvumas - sklype statybos nenumatomos.

Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – sklype želdynai nenumatomi – tai sklupas skirtas susisiekimo komunikacijų ir inžinerinių tinklų įrengimui.

Šiam sklypui nustatomi veiklos apribojimai, pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6d., Nr.XIII-2166) reikalavimus:

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0,0065 ha.
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,019 ha.
- Viešųjų ryšių elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0207 ha.

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

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0,0063 ha.
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0280 ha, 0,0010 ha.
- Viešųjų ryšių elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0042 ha, 0,0002 ha.

Šiame sklype nustatomas servitutas apimantis visa sklypą, pagrindiniame brėžinyje pažymėtas indeksu S – 1148,00 m² ploto, tai kelio servitutas ir infrastruktūros koridorius (214 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis daiktas), 222 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)).

2.2. Architektūriniai planiniai sprendiniai.

Architektūrinius – planinius sprendinius sąlygoja Utenos rajono teritorijos bendrojo plano sprendiniai, esami inžineriniai tinklai bei esamas užstatymas. Planuojama teritorija apima du atskirus kitos paskirties sklypus, kurių žemės naudojimo būdai keičiami, atsižvelgiant į juose numatomą vykdyti veiklą.

Sklypas Nr.1

Planuojamas kitos paskirties sklypas, kurio plotas - 0,8305 ha. Detaliojo plano koregavimo tikslas ir uždaviniai šiam sklypui – pakeisti žemės sklypo (kadastro Nr.8234/0003:363 Leliūnų k. v.) naudojimo būdą iš visuomeninės paskirties į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdą, nustatyti ir patikslinti žemės sklype teritorijos naudojimo reglamentus, patikslinti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, patikslinti susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridorius, numatyti ar patikslinti servitutus, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir kitus galimus naudojimo būdus. Sklypui nustatomi galimi šioje situacijoje žemės naudojimo būdai – **daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) - nustatomas prioritetas**, visuomeninės paskirties teritorijos (V), komercinės paskirties teritorijos (K), bendro naudojimo teritorijos (B), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Sklype yra esamas taškinis laisvo planavimo užstatymas. Laisvas užstatymas užtikrina galimybę ir ateityje sukurti naujos kokybės erdvę bei suformuoti patogų žmonių ir transporto judėjimą, sprendžiant verslo ir viešojo intereso poreikius, pasirinkus bet kurį iš numatomų galimų žemės naudojimo būdų. Šiuo metu sklype yra esamas mokyklos pastatas, kuris netenkina šiuolaikinių poreikių. Pastatą planuojama pritaikyti naujoms reikmėms – įrengti senelių globos namus, todėl papildomai nurodoma didesnė užstatyti leistina teritorija, siekiant kad architektas parinktų tinkamiausią vietą pastatams, o ateityje projektuojant, rekonstruojant ir statant naujus pastatus pagal pasirinktą žemės sklypo naudojimo būdą būtų galimybė įsilieti į bendrą gretimų teritorijų ir gatvių kompozicinę siluetą, išlaikyti reglamentuose nurodytus reikalavimus (pastatų aukštis ir aukštingumas, užstatymo tankumas ir intensyvumas, numatomų želdynų plotas). Užstatyti leistinos teritorijos plėtra numatoma į pietus vakarus ir į rytus nuo esamo mokyklos pastato, ateityje numatant galimybę iškelti ar perkelti esamus inžinerinius tinklus. Inžinerinių tinklų iškėlimui ar perplanavimui būtina gauti inžinerinių tinklų iškėlimo sąlygas. Šiuo detalioju planu numatomas nuotekynės linijos esančios į pietus nuo mokyklos pastato iškėlimas. Inžinerinių tinklų iškėlimui numatomas infrastruktūros koridorius.

Yra esamas įvažiavimas į planuojamą sklypą iš esamos Ežero gatvės ir Topolių skersgatvio, kurio keisti ateityje netikslinga – tai yra privažiavimas prie keleto sklypų. Atsižvelgiant į naudojimo būdą siūlomas maksimalus užstatymo tankumas – **50/-** intensyvumas $\leq 0,5$. Bendro naudojimo teritorijose, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijose statybos nenumatomos. Atsižvelgiant į esamų pastatų aukštingumą ir į tai, kad aplinkui planuojamą teritoriją vyrauja vienbučių dvibučių gyvenamųjų namų teritorijos - siūlomas pastatų aukštingumas 1-3 aukštai. Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 15-50% - visuomeninės paskirties teritorijose/10% - komercinės paskirties teritorijose/30% - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijose/15% - bendro naudojimo teritorijose/20%- susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijose, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijose želdynai nenumatomi (želdynų plotai skaičiuojami

atsižvelgiant į pasirinktą galimą žemės naudojimo būdą, o visuomeninės paskirties teritorijoje turi būti atsižvelgiama į numatomų pastatų paskirtį).

Sklypui patikslinti apribojimai. Sklype yra įrengti vandens tiekimo ir nuotekų, tvarkymo vamzdynai mažesniame nei 2,5 metro gylyje, todėl apsaugos zonos plotis 2,0 metro nuo vamzdino ašies, elektros tiekimo 0,4 kV orinės linijos, kurių apsaugos zonos plotis nuo kraštinio laido po 2,0 metrus į abi puses bei elektroninių ryšių inžineriniai tinklai – nuo požeminio kabelio po 1,0 metrą į abi puses, o nuo elektroninių ryšių inžinerinių tinklų esančių požeminiuose kolektoriuose – po 2,0 metrus nuo kanalo ašies. Apribojimai nurodyti dabartinėje situacijoje atsižvelgiant į naujausius topografinius duomenis. **Apribojimai, apribojimų ir servitutų vieta, plotai bei aprašymai galutinai tikslinami rengiant žemės sklypo kadastro bylas. Servitutai gali būti tikslinami ar nustatomi vadovaujantis LR Žemės įstatymu ir LR Civiliniu kodeksu.**

Sklype nustatomi du servitutai esamų magistralinių inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose. Servituto S1 ribos sutampa su nuotekų inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribomis. Servituto S2 ribos sutampa su orinių elektros linijų apsaugos zonų ribomis.

Servitutas pagrindiniame brėžinyje pažymėtas indeksu S1 – 303,00 m² ploto, esamų nuotekų tinklų apsaugos zonų ribose (222 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)).

Servitutas pagrindiniame brėžinyje pažymėtas indeksu S2 – 381,00 m² ploto, esamų elektros tiekimo inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose (222 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)).

Rengiant statinių techninį projektą privaloma išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų. Mažiausi atstumai nuo sklypo ribų ar gatvių raudonųjų linijų iki pastatų, kurių aukštis iki 8,5 m – 3,0 m. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Atstumą iki klypo ribos galima mažinti techninio projekto stadijoje, gavus kaimyninio sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Žemės sklypo Nr.1 reglamentus žiūrėti 1-oje lentelėje.

1 lentelė. Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai sklypui Nr.1

Privalomieji reikalavimai							Kita			
Sklypo Nr.	Sklypo plotas (m²)	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis PAGR_PASK/ Žemės naudojimo būdai NAUD_BUD	Leistinas pastatų aukštis		Užstatymo tankis , %	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų	Pastatų aukščių skaičius	*Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos (skyriaus,skirsnio Nr./plotas,m²
			Nuo žemės paviršia	Altitudė , m						
1	8305,00	<u>Kitos paskirties žemė/Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos</u>	12	183,5	50	≤0,5	Laisvo planavimo	30	1-3	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0,1651 ha, 0,0444 ha, 0,0546 ha ir 0,0016
		Kitos paskirties žemė/visuomeninės paskirties teritorijos	12	183,5	50	≤0,5		15-50	1-3	

Detaliojo plano, patvirtinto Utenos rajono savivaldybės tarybos 2008-02-28 sprendimu Nr. TS-58, koregavimas (Ežero g., Leliūnų mstl.)

Sprendinių konkretizavimas

		Kitos paskirties žemė/ komercinės paskirties teritorijos	12	183,5	50	≤0,5		10	1-3	ha. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0299 ha, 0,0200 ha, 0,0103 ha. Viešųjų ryšių elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0254 ha; 0,0087 ha; 0,0063 ha.
		Kitos paskirties žemė/Bendro naudojimo teritorijos	-	-	-	-		15	-	
		Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	-	-	-	-		-	-	
		Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	12	183,5	50	≤0,5		20	1-3	
S1	303,0									
S2	381,0									

Sklypas Nr.2

Planuojamas kitos paskirties sklypas, kurio plotas - 0,1148 ha. Sklype yra esamas privažiavimo kelias prie keleto sklypų ir visas sklypas tarnauja, kaip susisiekimo infrastruktūros koridorius. Detaliojo plano keitimo tikslas ir uždaviniai šiam sklypui – pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą iš visuomeninės paskirties į susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdą, patikslinti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, tačiau nustatyti kitus galimus žemės naudojimo būdus šiam sklypui netikslinga – sklypas skirtas susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų įrengimui ir visas sklypas yra infrastruktūros koridorius, todėl nustatomas vienas galimas žemės sklypo naudojimo būdas - *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)*.

Į sklypą yra esamas įvažiavimas į iš Ežero gatvės ir Topolių skersgatvio, kurio keisti ateityje netikslinga – tai yra privažiavimas į kelis esamus sklypus. Privažiavimas įrengtas sklypo ribose ir taip pat įvardintas, kaip Topolių skersgatvis ir jau anksčiau suformuotas atskiru sklypu koreguojamame detaliojo plane.

Sklypui patikslinti apribojimai. Sklype yra įrengti vandens tiekimo ir nuotekų, tvarkymo vamzdynai mažesniame nei 2,5 metro gylyje, todėl apsaugos zonos plotis 2,0 metro nuo vamzdyno ašies, elektros tiekimo 0,4 kV orinės linijos, kurių apsaugos zonos plotis nuo kraštinio laido po 2,0 metrus į abi puses bei elektroninių ryšių inžineriniai tinklai – nuo požeminio kabelio po 1,0 metrą į abi puses, o nuo elektroninių ryšių inžinerinių tinklų esančių požeminiuose kolektoriuose – po 2,0 metrus nuo kanalo ašies. Apribojimai nurodyti dabartinėje situacijoje atsižvelgiant į naujausius topografinius duomenis. **Apribojimai, apribojimų ir servitutų vieta, jų plotai bei aprašymai galutinai tikslinami rengiant žemės sklypo kadastro bylas. Servitutai gali būti tikslinami ar nustatomi vadovaujantis LR Žemės įstatymu ir LR Civiliniu kodeksu.**

Kaip ir minėta - kartu visas sklypas yra ir servitutas S – 1148,00 m² (214 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku, teisė varyti galvijus (tarnaujantis daiktas); 222 - teisė tiesti, atarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)). Servitutas apima visą sklypą – tai sklypas skirtas privažiavimui ir inžineriniams tinklams prie keleto sklypų įrengti, todėl sklype užstatymas nenumatomas.

Žemės sklypo Nr.2 reglamentus žiūrėti 2-oje lentelėje.

2 lentelė. Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai sklypui Nr. 2

Aiškinamasis raštas		Lapo Nr. - 9, viso lapų -18
L. ŠEDUIKYTĖS INDIVIDUALI VEIKLA (NR. 1203319)	Projekto Nr. DP- DP-26/01(17)	DetP- Sprendinių konkretizavimas

Privalomieji reikalavimai								Kita		
Sklypo Nr.	Sklypo plotas (m ²)	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis PAGR_PASK/ Žemės naudojimo būdai NAUD_BUD	Leistinas pastatų aukštis		Užstatymo tankis , o/	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų	Pastatų aukščių skaičius	*Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos (skyriaus, skirsnio Nr./plotas, m ²)
			Nuo žemės paviršia	Altitudė , m						
2	1148,00	<u>Kitos paskirties žemė/</u> susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	-	-	-	-	-	-	-	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0,0065 ha; 0,0063 ha. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,019 ha; 0,0280 ha, 0,0010 ha. Viešųjų ryšių elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0207 ha; 0,0042 ha, 0,0002 ha.
S	1148,0									

Pastabos:

1. Koreguojamas detalusis planas, patvirtintas patvirtinto Utenos rajono savivaldybės tarybos 2008-02-28 sprendimu Nr. TS-58 (Ežero g., Leliūnų mstl.). Detaliojo planavimo dokumento tikslai - 1. Pakeisti žemės sklypo (kadastro Nr.8234/0003:363 Leliūnų k. v.) naudojimo būdą į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdą. 2. Pakeisti žemės sklypo (kadastro Nr.8234/0003:362 Leliūnų k. v.) naudojimo būdą į susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdą. 3. Nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir kitus galimus naudojimo būdus koreguojamiems žemės sklypams.

2. Žemės sklypų taškų koordinatės, plotai ir kiti matavimai pateikti metrais ir bus tikslinami atlikus kadastrinius matavimus.

3. Ateityje statant naujus pastatus bei paklojus visus reikalingus inžinerinius tinklus, turi būti parengtos inžinerinių tinklų išpildomosios toponuotaukos ir nustatyti tikslūs apribojimų plotai. Tikslūs apribojimų plotai turi būti nustatomi geodezinių matavimų metu. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu tikslinami apribojimų plotai.

4. Brėžinyje parodyta didesnė užstatyti leistina teritorija, kad techninio projekto stadijoje architektas galėtų parinkti tinkamiausią vietą numatomiems ar rekonstruojamiems pastatams ir statiniams, tačiau turi būti išlaikyti šio detaliojo plano sprendiniuose nurodyti reglamentai: užstatymo tankumas, užstatymo intensyvumas,

pastatų aukštis, aukštingumas bei numatomi želdynų plotai. Brėžinyje neparodyta naujų pastatų bei statinių vieta. Parinkus tinkamiausią pastatų vietą, įvažiavimo į sklypą Nr. 1 vieta gali būti tikslinama.

5. Ateityje projektuojant pastatus, tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius sklype turi būti nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, XIII skyriaus, 30 lentelės reikalavimais, atsižvelgiant į projektuojamų pastatų naudingą plotą techninio projekto stadijoje, todėl komknečios automobilių stovėjimo vietos nenurodomos - siūlomos automobilių stovėjimo vietos, kurių vieta techninių projektų rengimo metu gali būti tikslinama ir keičiama, atsižvelgiant į numatomo statinio paskirtį, automobilių vietų poreikį. Automobilių stovėjimo vietos turi būti įrengtos sklypų ribose.

6. Apribojimai, apribojimų ir servitutų vieta, plotai bei aprašymai galutinai tikslinami rengiant žemės sklypo kadastro bylas. Servitutai gali būti tikslinami ar nustatomi vadovaujantis LR Žemės įstatymu ir LR Civiliniu kodeksu.

7. Pagal STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" X skirsnio, 193 punkto reikalavimus: aukštesniems pastatams kaip 8,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui atstumas iki gretimo sklypo ribos didinamas 0,5 m nuo 3 metrų. Atstumą iki klypo ribos galima mažinti techninio projekto stadijoje, gavus kaimyninio sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

8. Projektuojant pastatus turi būti išlaikyti priešgaisriniai atstumai, tarp esamų ir naujai projektuojamų pastatų ir statinių, atsižvelgiant į jų ugniaatsparumo laipsnį.

9. Projektuojamų inžinerinių tinklų vieta turi būti tikslinama rengiant techninius projektus, pagal išduotas prisijungimo sąlygas techniniam projektui rengti. Detaliojo plano sprendiniuose nurodomos esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir numatomi infrastruktūros koridoriai numatomiems inžineriniams tinklams.

10. Atsižvelgiant į Utenos rajono teritorijos bendrąjį planą, rengiant techninius pastatų projektus privaloma vadovautis LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu, parengus projektinius pasiūlymus, pagal Teritorijų planavimo įstatymo, Statybos įstatymo ir LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatas.

11. Numatant veiklas, kurioms nustatomos sanitarinės apsaugos zonos, šios zonos nustatomos statinių techninių projektų rengimo metu ar atliekant poveikio visuomenės sveikatai ir/ar aplinkai vertinimą, vadovaujantis LR Specialiųjų Žemės naudojimo sąlygų įstatymu bei kitais teisės aktais.

12. Kai detalajame plane nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai, pirmuoju įrašytas žemės naudojimo būdas yra prioritetinis, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai keičiami savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.

13. Utenos rajono teritorijos bendrojo plano sprendiniuose planuojama teritorija patenka į rajono lokalinio centro – Leliūnų miestelio – urbanizuotą ir urbanizuojamą zoną U_3_F (pirmo prioriteto miestelių bei pagrindinių gyvenamųjų kaimo vietovių (rajono lokalinių centrų) urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos). Kitos paskirties žemėje žemės sklypų esami naudojimo būdai gali būti keičiami į kitus kitos paskirties žemės naudojimo būdus (galimi visi žemės sklypų naudojimo būdai pagal Žemės naudojimo būdų turinio aprašą esantys kitos paskirties žemės kategorijoje) nenumatant naujų taršios veiklos objektų, išskyrus atvejus, kai tokio tipo objektų nėra galimybės statyti kitose funkcinėse zonose – t.y. tiesiogiai susiję su tos gyvenvietės gyventojų gyvenimo kokybės gerinimu - inžinerinės infrastruktūros aspektu.

14. Servitutų S1 ir S2 ribos sutampa su esamų elektros ir nuotekų inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribomis. Servitutas S - kelio servitutas užtikrinantis privažiavimą prie keleto sklypų ir apima visą sklypą Nr.2.

15. Inžinerinių tinklų infrastruktūros koridoriai pažymėti esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose, naujas inžinerinių tinklų koridorius numatomas sklypo Nr. 2 ribose ir apima visą sklypą. Ateityje rengiant pastatų ir statinių statybos projektus, turi būti išnagrinėti visi galimi planuojamų sklypų aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai, tačiau rengiant inžinerinių tinklų techninį (-ius) projektą (-us), būtina įvertinti esamą situaciją, ar nėra ekonominiu ir techniniu požiūriu tikslingesnių aprūpinimo būdų. Sklypai yra centrinėje Leliūnų miestelio dalyje, kur inžinerinė infrastruktūra yra išvystyta. Techninio projekto stadijoje gavus atskiras prisijungimo sąlygas bus nustatyta tiksli naujai projektuojamų inžinerinių tinklų vieta.

16. Vadovaujantis teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 8 dalimi, planavimo organizatorius, norėdamas keisti aukštesnio ar to paties lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumento sprendinius, išskyrus sprendinius tų teritorijų planavimo dokumentų, kurių planavimo organizatorius yra jis pats, pateikia norimo keisti ar koreguoti kompleksinio teritorijų planavimo dokumento planavimo organizatoriui motyvuotą pasiūlymą dėl dokumento keitimo ar koregavimo.

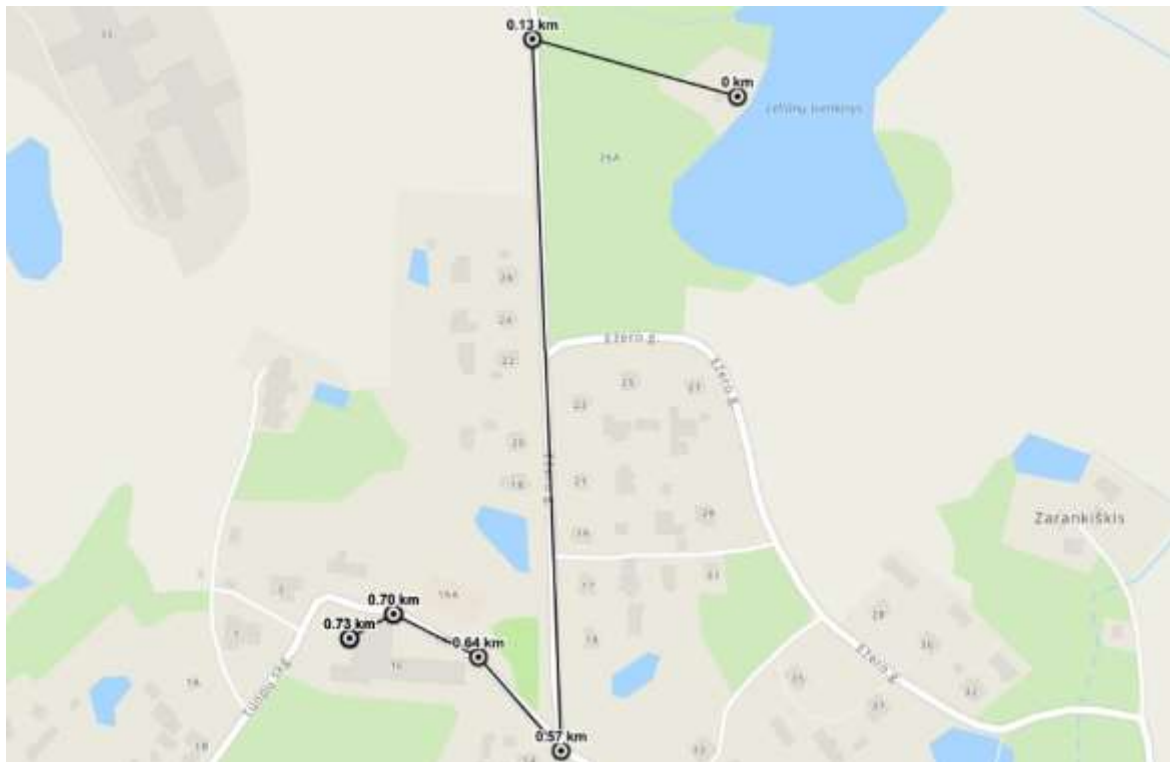
17. Vadovaujantis teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalimi, detaliuosiuose planuose (arba vietovės lygmens bendruosiuose planuose, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas) nustatyta statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos, konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis gali būti koreguojami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir nesikeičia nustatytos pasekmės ar poveikis aplinkai. Prieš tai šiam kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimui turi raštu pritarti visi žemės sklypo valdytojai ir naudotojai bei Teritorijų planavimo komisija. Informacija visuomenei apie šioje dalyje nurodytą kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimą skelbiama Vyriausybės nustatyta supaprastinta teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka planavimo organizatoriaus interneto svetainėje ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje, prie planuojamos teritorijos ribų planavimo organizatoriaus nurodytoje vietoje (-ose) įrengtame (-uose) informaciniame (-uose) stende (-uose).

Gaisrinė sauga. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. Gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312, planuojamoje teritorijoje numatomos šios priemonės:

Kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas. Prie planuojamoje teritorijoje esančių sklypų ir juose ateityje numatomų statyti pastatų ir statinių, gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti bus naudojami esami privažiavimai – Ežero gatvė ir Tuopų skersgatvis, nes sklypai yra Leliūnų miestelio centrinėje dalyje, kur išvystyta susisiekimo infrastruktūra.

Teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją, išdėstymas. Atstumas nuo objekto iki artimiausios Leliūnų priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos, esančios Šilo g. 11, Antalgės k., Leliūnų sen., 28101 Utenos r. sav. yra 6,7 km. Leliūnų priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos reagavimo laikas – 14 min.

Vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas. Atsižvelgiant į vietovėje vienu metu kilusių gaisrų skaičių, reikiamas vandens srautas pastato išorės gaisrų gesinimui yra parenkamas pagal didžiausią gaisrinio skyriaus tūrį ir gaisro pavojų. Šiuo metu arčiausiai esantis vandens šaltinis yra Leliūnų tvenkinys, nuo sklype esančių pastatų nutolęs 730 metrų atstumu.

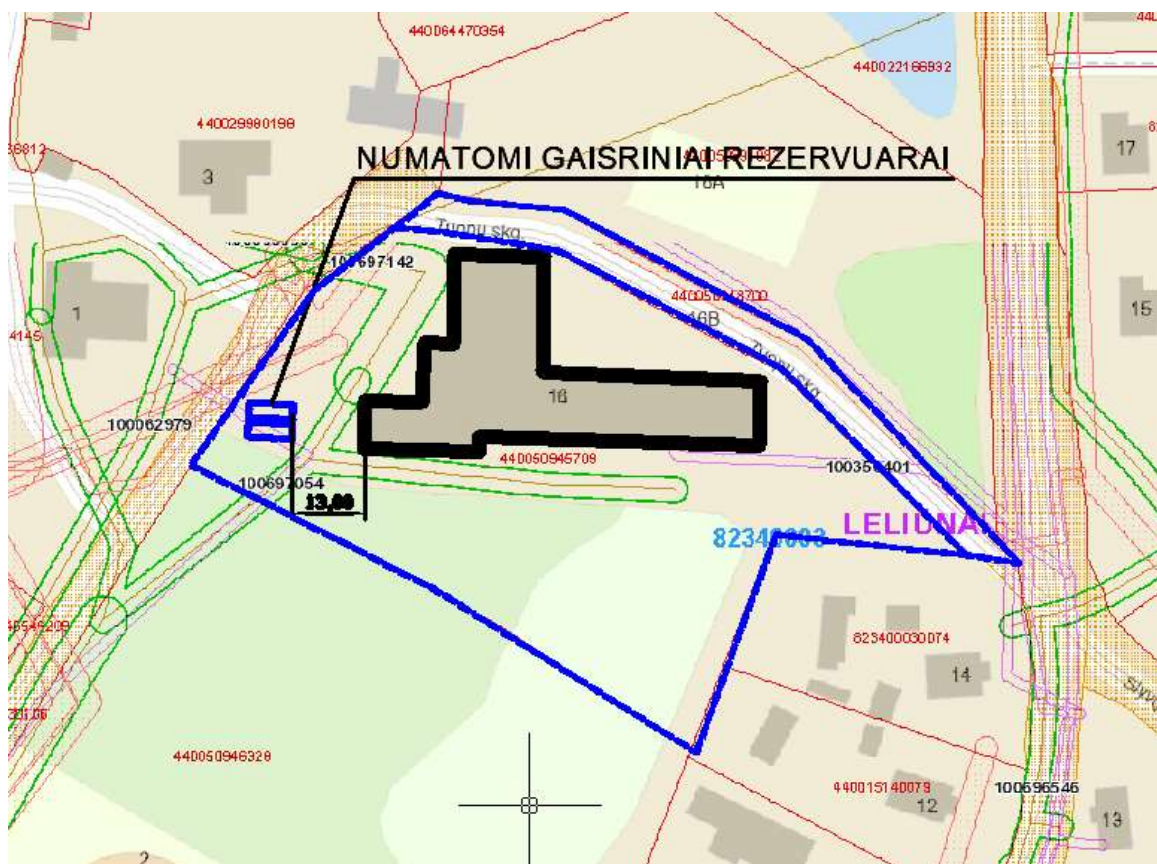


Gyvenamosiose vietovėse, kuriose yra iki 5 tūkst. gyventojų, taip pat sodininkų bendrijose, kai pastatų išorės gaisrui gesinti vandens poreikis neviršija 10 l/s, leidžiama:

- šakotiniame vandentiekio tinkle įrengti gaisrinius hidrantus, kad būtų užtikrintas iš gaisrinio hidranto gaunamas minimalus, ne mažesnis kaip 10 l/s, vandens debitas;
- gaisrinius hidrantus įrengti ne mažesnio kaip DN80 skersmens vandentiekio tinkle;
- kai nėra techninių galimybių įrengti gaisrinių hidrantų ar nėra užtikrinamas iš gaisrinio hidranto gaunamas minimalus vandens debitas – 10 l/s, vandens tiekimą gaisrui gesinti leidžiama numatyti iš vandens talpyklų ir (arba) vandens šaltinių, atitinkančių VI skyriuje jiems nustatytus reikalavimus, kitų veikiančių ir tinkamų naudoti gaisrinių hidrantų. Atstumas nuo vandens talpyklos ir (arba) vandens šaltinio, nuo kito veikiančio ir tinkamo naudoti gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato išorinio perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 1 000 m. Šis atstumas skaičiuojamas automobilių važiuojamais keliais, tinkamais gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti.

Šiuo atveju gaisrų gesinimas numatomas iš gaisrinių rezervuarų, kurių bendra talpa ne mažesnė, kaip 108 kub. m. Rezervuarai turi būti ne mažiau, kaip du, kad kiekviename tilptų po 50 proc. vandens tūrio. Rezervuarams numatoma vieta vakarinėje sklypo dalyje.

NUMATOMŲ GAISRINIŲ REZERVUARŲ IŠDĖSTYMOM SCHEMA



Vandens paėmimas iš rezervuarų turi būti įrengtas ne arčiau, kaip 10 m nuo projektuojamo pastato, prie ne mažesnės, kaip 12x12 m gaisrinių automobilių apsisukimo aikštelės. Nuo vandens paėmimo vietos iki tolimiausio projektuojamo pastato perimetro taško, turi būti ne daugiau, kaip 200 m. Vandens paėmimo vietos turi būti pažymėtos specialiais ženklais. Prie gaisrinių automobilių vandens paėmimo iš rezervuarų vietų turi būti fluorescencinės arba nakties metu apšviestos rodyklės. Ant rodyklių turi būti nurodyta ženklų „Vanduo gaisro gesinimui -108 kub.m“.

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą 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.

Gaisro plitimas į gretimus sklypus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas). Konkretūs priešgaisrinio atstumo tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos, išdėstytos Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose bus įgyvendinami rengiant ateityje numatomų pastatų techninius projektus ir atsižvelgiant į pastatų ugniaatsparumo laipsnį.

Gretimybių poveikis planuojamai teritorijai.

Įvertinus numatomos ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, biologinę, psichogeninę įtaką, daroma išvada, kad planuojamo sklypo gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra, neturės neigiamo poveikio

planuojamai veiklai. Planuojama teritorija yra centrinėje Leliūnų miestelio dalyje, šiaurės vakarų pusėje ribojasi su Tuopų skersgatviu, iš visų kitų pusių su privačiais ir valstybiniais kitos paskirties žemės sklypais – visi kaimyniniai sklypai yra tvarkomi ir prižiūrimi – tai daugiausiai gyvenamosios paskirties pastatai. Pagrindiniai šio detaliojo plano keitimo tikslai - pakeisti kitos paskirties žemės sklypo (kad. Nr.8234/0003:363 Leliūnų k. v.) naudojimo būdą iš visuomeninės paskirties teritorijos į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdą ir pakeisti kitos paskirties žemės sklypo (kad. Nr.8234/0003:362 Leliūnų k. v.) naudojimo būdą iš visuomeninės paskirties teritorijos į susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdą, nustatyti ir patikslinti abiejuose planuojamuose žemės sklypuose teritorijos naudojimo reglamentus, patikslinti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, patikslinti susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridorius, numatyti ir patikslinti servitutus, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir kitus galimus naudojimo būdus.

Sklype Nr. 1 nurodoma maksimali galima užstatyti teritorija, kad ateityje projektuojantis architektas galėtų parinkti tinkamiausią užstatymo variantą. Tai centrinė miestelio teritorija su esamu užstatymu. Jei esamoje ar planuojamoje gyvenamoje aplinkoje triukšmo lygis neatitiks HN 33:2011 reikalavimų, rengiant gyvenamųjų, visuomeninių, komercinių pastatų techninius projektus sklypų 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 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.

Abiems planuojamiems sklypams nustatomi ar patikslinami papildomi veiklos apribojimai, numatyti keičiamo detaliojo plano sprendiniuose, pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6d., Nr.XIII-2166) reikalavimus.

Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius kiekviename sklype Nr. 1 bus nustatomas konkretaus statinio statybos techninio projekto rengimo metu, pagal numatomų statyti pastatų plotą bei tikslios veiklos pasiskirstymą pastatuose, todėl vietos automobilių stovėjimo aikštelėms įrengti nenurodomos. Rengiant pastatų techninius projektus, automobilių stovėjimo vietas galima numatyti tik sklypo, kuriame vykdoma veikla ribose.

Inžineriniai tinklai. Sklype Nr. 1 šiuo metu yra esamas buvusios mokyklos pastatas, kuriame yra visi jo eksploatavimui būtini inžineriniai tinklai – vanduo tiekiamas iš centralizuotų Leliūnų miestelio vandentiekio tinklų, nuotekos nuvedamos į miestelio nuotekų tinklus, elektra tiekama iš centralizuotų elektros tiekimo tinklų. Sklypo ribose yra ryšių tinklai. Ateityje rengiant pastatų ir statinių statybos projektus, turi būti išnagrinėti visi galimi planuojamų sklypų aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai, tačiau rengiant inžinerinių tinklų techninį (-ius) projektą (-us), būtina įvertinti esamą situaciją, ar nėra ekonominiu ir techniniu požiūriu tikslingesnių aprūpinimo būdų. Sklypas yra centrinėje Leliūnų miestelio dalyje, kur inžinerinė infrastruktūra yra išvystyta.

Vandentiekio tinklai. Ūkio ir buities nuotekų tinklai. Planuojamoje teritorijoje ir palei planuojamą teritoriją esančiame Tuopų skersgatvyje yra centralizuoti vandentiekio ir fekalinių nuotekų tinklai, todėl bus ir ateityje galimybė prisijungti prie minėtų inžinerinių tinklų. vieta. Šiuo metu esamų buities nuotekų inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose nustatomas servitutas S1, atsižvelgiant į naujausius topografinius duomenis. Šiuo detaliojo plano numatomas nuotekynės linijos esančios į pietus nuo mokyklos pastato iškėlimas ir vandentiekio įvado vietos tikslinimas. Inžinerinių tinklų iškėlimui numatomi infrastruktūros koridoriai.

Lietaus nuotekų tinklai. Lietaus nuotekų inžinerinių tinklų Leliūnų miestelyje nėra, todėl rekonstruojant esamą pastatą ar rengiant naujų pastatų techninius projektus įvertinus lietaus nuotekų kiekius bus galimybė įrengti vietines inžinerines sistemas.

Šildymas. Planuojamoje teritorijoje esantys sklypai nėra centralizuoto šilumos tiekimo zonoje. Sklype esantis pastatas šildomas iš vietinės kieto kuro katilinės. Rekonstruojant esamą ar statant naujus pastatus, techninio projekto stadijoje gali būti pasirenkamas pažangesnis šilumos tiekimo šaltinis, tenkinantis energinio naudingumo reikalavimus.

Elektros tinklai. Planuojamos teritorijos ribose praeina elektros tiekimo tinklai, todėl taip pat yra galimybė prisijungti prie centralizuotų elektros tiekimo tinklų. Techninio projekto stadijoje gavus atskiras prisijungimo sąlygas bus nustatyta tiksli inžinerinių tinklų vieta. Šiuo metu esamų elektros tiekimo tinklų apsaugos zonų ribose nustatomas servitutas S2, atsižvelgiant į naujausius topografinius duomenis.

Ryšių tinklai. Techninio projekto stadijoje gavus atskiras prisijungimo sąlygas pagal poreikį gali būti projektuojami ryšių inžineriniai tinklai, nes minėti inžineriniai tinklai yra sklypo ribose.

Inžinerinių tinklų sprendiniai kiekviename sklype bus tikslinami pastatų ar inžinerinių tinklų techninio projekto rengimo metu pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių žinybų išduotas prisijungimo sąlygas. Vykdamas tinklų rekonstravimo, iškėlimo, statybos darbus, tinklų perjungimus atlikti nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų, nenutraukiant inžinerinių sistemų funkcionavimo. Nesant galimybės atlikti perjungimų nenutraukiant inžinerinių sistemų funkcionavimo, galimas trumpalaikis inžinerinių komunikacijų atjungimas prieš tai informavus ir suderinus su inžinerinių resursų naudotojais ir atsakingomis institucijomis, vadovaujantis įstatymų ir poįstatyminių aktų reikalavimais. Išnagrinėjus esamą situaciją matoma, kad yra galima inžinerinių tinklų plėtra - planuojamoje teritorijoje ir palei ją esančiose gatvėse yra visi būtini esamų ir numatomų pastatų eksploatacijai inžineriniai tinklai. Numatomas nuotekynės linijos esančios į pietus nuo mokyklos pastato iškėlimas ir vandentiekio įvado vietos tikslinimas. Inžinerinių tinklų iškėlimui numatomi infrastruktūros koridoriai.

Sklypas Nr. 2 projektuojamas kaip inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros koridorius. Techninio projekto stadijoje gavus atskiras prisijungimo sąlygas pagal poreikį ir šiame sklype gali būti projektuojami nauji inžineriniai tinklai.

Susisiekimo infrastruktūra. Į abu planuojamoje teritorijoje esančius sklypus yra esami įvažiavimai - išvažiavimai iš Tuopų skersgatvio ir Ežero gatvės. Ateityje projektuojant naujus pastatus ir įvertinus planuojamos ūkinės veiklos specifiką, įvažų vietą galima tikslinti, o tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius sklype turi būti nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, XIII skyriaus, 30 lentelės reikalavimais, techninio projekto stadijoje, todėl šio detaliojo plano sprendiniuose automobilių stovėjimo vietos nenurodomos. Prie kiekvieno naujai statomo ar rekonstruojamo pastato turi būti įrengti dviračių stovėjimo stovai. Dviračių stovėjimo vietų skaičius turi būti ne mažesnis nei nurodyta minėto reglamento 43 lentelėje.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Abiems sklypams nustatomi ar patikslinami papildomi veiklos apribojimai, numatyti keičiamo detaliojo plano sprendiniuose, pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6d., Nr. XIII - 2166) reikalavimus. Šiuo metu yra nustatyti apribojimai esamiems inžineriniams tinklams. Nutiesus naujus inžinerinius tinklus arba inžinerinius statinius ir atlikus kadastrinius matavimus į sklypo registro duomenis turi būti įrašyti apribojimai pagal minėto įstatymo reikalavimus.

Atliekos. Atliekų tvarkymą reglamentuoja Lietuvos Respublikos atliekų tvarkymo įstatymas, poįstatyminiai aktai, Utenos rajone organizuojamos atliekų tvarkymo sistemos. Visos susidarančios buitinės ir komunalinės atliekos turi būti rūšiuojamos, netinkamos tolimesniam naudojimui atliekos turi būti kaupiamos atliekas tvarkančių įmonių pastatytuose konteineriuose ir išvežamos, pagal Utenos mieste nustatytą tvarką. Atėtyje vykdant numatomų pastatų statybą, statytojas privalo vadovautis LR Aplinkos ministro 2006 m. Gruodžio 29 dienos įsakymu Nr. D1-637 „Dėl statybinių atliekų tvarkymo“ su vėlesniais pakeitimais.

Želdiniai. Vadovaujantis 2014 m. Sausio 14 d. LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-36 „Dėl LR Aplinkos ministro 2007 m. Gruodžio 21 d. įsakymo Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimu, normuojamas želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus plotas, nuo viso žemės sklypo ploto - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijose - ne mažiau 30%, komercinės paskirties objektų teritorijose turi būti - ne mažiau 10%, visuomeninės paskirties teritorijose - ne mažiau 15 - 50% (visuomeninės paskirties teritorijoje turi būti atsižvelgiama į numatomų pastatų paskirtį), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos ne mažiau 20%, bendro naudojimo teritorijose – ne mažiau 15%, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijose želdiniai nenumatomi.

Saugomų teritorijų ribų ir jų apsaugos zonų reglamentai. Vadovaujantis LR saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis, planuojami sklypai saugomų kategorijai nepriskiriami.

Kultūros paveldo objektų, jų teritorijų ir apsaugos zonų reglamentai. Pagal Kultūros paveldo departamento kultūros vertybių žemėlapi planuojama teritorija nepatenka į nekilnojamojo kultūros paveldo teritorijas.

Gamtos paveldo objektų, jų apsaugos teritorijų ir apsaugos zonų reglamentai. Įregistruotų gamtos paveldo objektų planuojamos teritorijos ribose nėra. Detaliajame plane numatytų sprendinių įgyvendinimas atgaivins šios Leliūnų miestelio dalies kraštovaizdį, nes bus galimybė toliau eksploatuoti buvusios mokyklos pastatus – juose vykdant naują veiklą, neprieštaraujančią Utenos rajono teritorijos bendrojo plano sprendiniams.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka planuojamoje teritorijoje parengtų teritorijų planavimo dokumentų sprendinius ir neigiamo poveikio gamtinei aplinkai ir aplinkos kokybei, bei poveikio kraštovaizdžiui aspektais neturės. Eismo organizavimas teritorijoje planuojamas taip, kad būtų užtikrintas eismo saugumas joje.

Įgyvendinus rengiamo detaliojo plano sprendinius, planuojamos vietovės vaizdas keisis teigiamai – pagerės teritorijos sutvarkymas, dangų kokybė, architektūrinė ir inžinerinės infrastruktūros vertė, vėl bus atgaivintas naujai veiklai esamas pastatas.

Visi šie komponentai atsispindi aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumente - Utenos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, patvirtinto „Dėl Utenos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“ 2020 m. rugpjūčio 27 d. sprendimu Nr. TS-228, koregavimas (2025-11-27 Nr. TS-403 redakcija).

Detaliojo plano sprendiniai atitinka šių TPD rengimą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimus:

1. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas.
2. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo, statybos ir žemės naudojimo valstybinės priežiūros įstatymas.
3. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas.

4. Lietuvos Respublikos želdynų įstatymas.
5. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas.
6. Lietuvos Respublikos atsinaujinančių išteklių energetikos įstatymas.
7. Lietuvos Respublikos miškų įstatymas.
8. Lietuvos Respublikos kelių įstatymas.
9. Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugpjūčio 18 d. nutarimu Nr. 1079.
10. Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-199.
11. Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8.
12. Teritorijų planavimo normos, patvirtintos 2014 m. sausio 2 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-7.
13. Teritorijos planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. gegužės 7 d. įsakymu Nr. D1-262. 13
14. Teritorijos planavimo sąlygų išdavimo ir šių dokumentų derinimo Aplinkos ministerijoje bei jai pavaldžiose ir reguliavimo sričiai priskirtose įstaigose tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. gegužės 30 d. įsakymu Nr. D1-294.
15. Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normos ir Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašas, patvirtinti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1- 694.
16. Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacija, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 3 d. įsakymu Nr. D1-1009.
17. Pasiūlymų teikimo dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013 m. gruodžio 18 d. nutarimu Nr. 1265.
18. Statybos techniniai reglamentai, nustatantys reikalavimus TPD sprendiniams.

TDP vadovė



Lolita Šeduikytė