

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 – Utenos rajono savivaldybės administracijos direktorius

Detaliojo plano rengėjas – Lolita Šeduikytė (IV pažyma NR. 1203319). Projekto vadovė Lolita Šeduikytė k. a. (A685), tel. 8 616 70223, el. paštas lseduikyte@gmail.com.

Planuojamos teritorijos adresas – **Stoties g. 28, Utenos m. (kad. Nr. 8270/0019:11)**. Planuojamos teritorijos plotas – 0,8455 ha.

Planavimo pagrindas – Utenos rajono savivaldybės tarybos 2025 m. rugsėjo 25 d. sprendimas Nr. TS-347 „Dėl sutikimo koreguoti detalų planą (Stoties g. 28 Utenos m.)”.

Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. spalio 30 d. įsakymas Nr. AĮ-647 „Dėl detaliojo plano koregavimo rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo (Stoties g. 28 Utenos m.)”.

Detaliojo planavimo dokumento tikslai:

1. Padalinti žemės sklypą (kadastro Nr. 8270/0019:11 Utenos m. k. v.) į atskirus žemės sklypus.
2. Pakeisti vieno žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį į konservacinės paskirties žemę.
3. Nustatyti žemės naudojimo būdus, atitinkančius pagrindinių statinių paskirtis.
4. Nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus naujai suformuotiems žemės sklypams.

Detaliojo planavimo dokumento uždaviniai :

1. Nustatyti ir (ar) patikslinti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.
2. Pagal poreikį numatyti servitutus.
3. Suplanuoti įvažiavimus į naujai suformuotus žemės sklypus.
4. Įvertinti magistralinio kelio Nr. A14 Vilnius – Utena (Kupiškio gatvė) apsaugos zoną.
5. Pagrįsti žemės sklypų, formuojamų prie esamų pastatų, dydžius pagal administravimo metodiką.

Numatomi atlikti tyrimai ir galimybių studijos – institucijų išduotose teritorijų planavimo sąlygose tyrimus atlikti nenurodoma. **SPAV atlikimo būtinumas** – nebus atliekamas. **Atviro konkurso geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti rengimas** - atviras konkursas nerengiamas. **Teritorijos vystymo koncepcijos rengimas** – koncepcijos rengimas nebūtinas.

Planavimo procesas - Detalusis planas – vietovės lygmens. **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 miesto teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Utenos rajono savivaldybės tarybos 2023 m. kovo 23 d. sprendimu Nr. TS-62 „Dėl Utenos miesto teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“.

Teritorijų planavimo sąlygos:

- Telia Lietuva AB teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG44916329, 2025-11-20;

Detaliojo plano, patvirtino Utenos rajono savivaldybės tarybos 2004 m. rugpjūčio 26 d. sprendimu Nr. T-215, koregavimas.

Sprendinių konkretizavimas

- UAB „Utenos komunalininkas“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG44975337, 2025-11-21;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG44992586, 2025-11-21;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG45095721, 2025-11-24;
- AB „Via Lietuva“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG45282603, 2025-11-27;
- Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos sąlygos Nr. REG45343832, 2025-11-28;
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG45439190 2025-12-01.
- UAB „Utenos vandenys“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG45442860 2025-12-01;
- Utenos rajono savivaldybės administracijos planavimo sąlygos Nr. REG45565595 2025-12-02.

Atsižvelgiama 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 detalų planą. Todėl jau parengiamajame etape buvo informuota visuomenė: skelbimai apie pradedamą rengti detalų planą patalpinti Utenos rajono savivaldybės interneto tinklalapyje (2026-07-27), Utenos miesto seniūnijos ir Utenos rajono savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir statybos skyriaus skelbimų lentose (2026-07-27), registruotais pranešimais buvo informuoti kaimyninių žemės sklypų savininkai ir naudotojai (2026-07-28). Elektroniniu laišku buvo informuota Utenos miesto seniūnija, Vyžuonačio ežero seniūnaitijos seniūnaitis A. R. ir Utenos miesto seniūnė E. U (2026 07 27), specialiai parengtame stende su Utenos raj. Vyr architektu suderintoje vietoje buvo pakabinta informacinis skelbimas (2026-07-29). Skelbimas apie pradedamą rengti detaliojo plano koregavimą buvo įdėtas į laikraštį „Utenos“ diena“ (2026 07 31).

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota 2026 m. parengta ir suderinta topografinė nuotrauka M 1 : 500 (LKS-94 koordinacių sistema, Lietuvos valstybinė aukščių sistema LAS07), žemės sklypo kadastro ir registro bei kiti planavimo organizatoriaus pateikti duomenys ir dokumentai.

Topografinės nuotraukos rengėjas – „Žemės inžinerija“.

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-82-25-1427.

1. Sprendinių konkretizavimo stadija (detaliojo plano sprendiniai)

2.1. Numatoma veikla, teritorijos tvarkymas ir naudojimas.

Planuojama teritorija yra išsidėsčiusi vakarinėje Utenos miesto pusėje šalia Kupiškio gatvės, kuri kartu yra magistralinis kelias Nr. A14 Vilnius – Utena. Planuojama teritorija su minėta gatve betarpiškai nesiribuoja, tačiau didelė dalis planuojamos teritorijos patenka į kelio apsaugos zoną. Planuojamo sklypo plotas 0, 8455 ha, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė. Žemės naudojimo būdas pagal įrašą nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė – komercinės paskirties objektų teritorijos. Šiaurės pusėje planuojama teritorija ribojasi su valstybiniu žemės sklypu, kuriame yra esamas pravažiavimas prie planuojamo ir keleto kaimyninių sklypų. Iš visų kitų pusių planuojama teritorija ribojasi su registruotais privačiais ir valstybiniais kaimyniniais sklypais.

Planuojamą netaisyklingos formos sklypą (kadastro Nr. 8270/0019:11 Utenos m. k. v.) numatoma

Sprendinių konkretizavimas

padalinti į keturis atskirus žemės sklypus, įvertinant tai, kad planuojamo sklypo ribose yra Utenos žydų senųjų kapinių dalis – unikalus kodas Kultūros vertybių registre 38807, todėl numatoma pakeisti vieno žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį į konservacinės paskirties žemę (C), nustatant žemės naudojimo būdą - Kultūros paveldo objektų žemės sklypai (C2), o kituose sklypuose palikti esamą žemės paskirtį, vienam sklypui paliekant esamą žemės naudojimo būdą – komercinės paskirties objektų teritorijos, vienam - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdą ir vienam - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (sklypuose Nr. 1 ir Nr. 3 nustaomi žemės naudojimo būdai atitinkantys pagrindinių statinių paskirtis).

Pagal 2023-03-23 Utenos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-62 patvirtinto Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius, planuojama teritorija patenka į funkcinę zoną 6-KD – tai didelio užstatymo intensyvumo paslaugų zona ir į funkcinę zoną C 27 – konservacinės teritorijos zona, todėl rengiant detaliojo plano koregavimą vadovaujasi šiuo aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentu, kuriame nurodyti privalomieji teritorijos naudojimo ir tvarkymo reikalavimai numatytioms funkcinėms zonoms.

Planuojama teritorija atitinka Teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 10 dalyje įtvirtintą kvartalo sąvoką – tai teritorija, 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. Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniuose planuojama teritorija patenka į Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniuose numatytą funkcinę zoną - 6-KD.

Į planuojamos teritorijos ribas gali būti įtraukta visa ribojančių elementų aplinka: vandens telkinių ar jų dalių teritorijos su pakrantėmis, gatvių ar kitų antropogeninių erdvinę struktūrą formuojančių elementų teritorijos.

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

Planavimo užduotyje pateikta nagrinėtina teritorija apima ne tik galiojančiojo detaliojo plano ribas, bet teritoriją iš visų pusių ribojamą esamomis gatvėmis ir kitomis funkcinėmis zonomis. Nagrinėjama teritorija suformuoja atskirą komercinį - paslaugų kvartalą. Tai jau susiformavęs esamas Utenos miesto kvartalas iš dviejų pusių – šiaurės ir rytų - apribotas Utenos miesto erdvinę struktūrą formuojančia funkcinė zona 50-GM, vakaruose ribojasi su Kupiškio gatve, o pietuose yra funkcinės zonos 6-KD tęsinys - tai didelio užstatymo intensyvumo paslaugų zona, susiformavusi palei minėtą gatvę. Be to palei šiaurinę nagrinėjamos teritorijos ribą yra esamas infrastruktūros koridorius. Aprašoma funkcinė zona 50-GM ir Kupiškio gatvė ir apriboja planuojamą teritoriją, sudarydama kvartalą, kurio ribose esantis sklypas bus planuojamas šiuo detaliojo plano.

Visi aukščiau išvardinti komponentai suplanuoti aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumente - Utenos miesto teritorijos bendrajame (patvirtintas 2023-03-23 Utenos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-62), todėl detaliojo plano sprendiniai atitiks aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendinius.

Planuojamas sklypas Nr.1.

Formuojamas vientisas kitos paskirties sklypas, kurio plotas 0,1398 ha.

Naujai suformuotas sklypas užstatytas – jame yra komercinės įmonės administracinis pastatas ir garažas, sklypo ribose yra esami vandentiekio, nuotekų, ryšių ir elektros tiekimo tinklai. Detaliojo plano keitimo tikslas ir uždaviniai šiam sklypui – nustatyti žemės naudojimo būdą, atitinkantį pagrindinių statinių esančių sklype paskirtį, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus naujai suformuotam žemės sklypui, nustatyti ir (ar) patikslinti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, pagal poreikį numatyti servitutus, suplanuoti įvažiavimus į naujai suformuotus žemės sklypus, įvertinti magistralinio kelio Nr. A14 Vilnius – Utena (Kupiškio gatvė) apsaugos zoną, pagrįsti žemės sklypo, formuojamo prie esamų pastatų, dydį pagal administravimo metodiką.

Nors betarpiškai planuojamas žemės sklypas nesiriboja su Kupiškio gatve, minėta gatvė yra magistralinis kelias Nr. A14 Vilnius – Utena, kurio apsaugos zona nuo kelio briaunos yra 70 metrų, todėl didelė dalis planuojamo sklypo patenka į kelio apsaugos zoną. Tai užstatyta Utenos miesto teritorija, kurioje yra esami eksploatuojami pastatai ir statiniai. Šioje zonoje užstatymo tankumas viršija 20%, todėl minėtame ruože teritorija yra kompaktiškai užstatyta ir sklype numatoma užstatyti leistina teritorija, suteikianti galimybę ateityje išplėsti esamus statinius.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius. Rengiamu detaliuoju planu koreguojami galiojančio detaliojo plano sprendiniai ir nustatomi šie reglamentai:

Sklypo plotas - 0,1398 ha.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (nekeičiama).

Teritorijos naudojimo tipas – Paslaugų zona.

Žemės naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijos K (nekeičiama – nustatomas prioritetas), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), atskirųjų želdynų teritorijos (E).

Leistinas pastatų aukštingumas – 1-5.

Leistinas pastatų aukštis – 20.

Užstatymo tankumas – 80.

Užstatymo intensyvumas ≤2,5.

Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10% nuo viso sklypo ploto komercinėse teritorijose/15-50/-/20/- (visuomeninės teritorijos/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos/susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos /atskirųjų želdynų teritorijos) nuo viso sklypo ploto.

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

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,1242 ha.
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0308 ha.
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0121 ha.
- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0028 ha.

Detaliojo plano, patvirtino Utenos rajono savivaldybės tarybos 2004 m. rugpjūčio 26 d. sprendimu Nr. T-215, koregavimas.

Sprendinių konkretizavimas

- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,0021 ha.

Sklype nustatomas servitutas S9 - 47,00 m² ploto – tai servitutas ir infrastruktūros koridorius esamų UAB „Utenos vandenys“ priklausančių skirstomųjų d50 mm vandentiekio tinklų apsaugos zonos ribose (222 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)).

Sklype nustatomas servitutas S10 - 29,00 m² ploto, esamų elektros tiekimo tinklų apsaugos zonų ribose (222 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)).

Planuojamas sklypas Nr.2.

Formuojamas vientisas konservacinės paskirties sklypas, kurio plotas 0,1457 ha.

Sklypas formuojamas aplinkui kultūros paveldo objektą - Utenos žydų senųjų kapinių dalis – unikalus kodas Kultūros vertybių registre 38807. Statinių statybos zona šiame sklype nenumatoma. Atsižvelgiant į detaliojo plano koregavimo tikslus ir uždavinius, nustatoma žemės paskirtis - konservacinės paskirties žemė ir nustatomas žemės naudojimo būdas - Kultūros paveldo objektų žemės sklypai (C2), nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai ir specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius. Rengiamu detaliuoju planu koreguojami galiojančio detaliojo plano sprendiniai ir nustatomi šie reglamentai:

Sklypo plotas - 0,1457 ha.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – konservacinė (nustatoma).

Teritorijos naudojimo tipas – Konservacinės teritorijos zona.

Žemės naudojimo būdas – kultūros paveldo objektų žemės sklypai (C2).

Leistinas pastatų aukštumas – -.

Leistinas pastatų aukštis – -.

Užstatymo tankumas – -.

Užstatymo intensyvumas - -.

Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – neregamentuojama.

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

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,003 ha.
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0370 ha.
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0353 ha.
- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0002 ha.
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,1457 ha.

Sklype nustatomas servitutas S8 - 69,00 m² ploto – tai servitutas ir infrastruktūros koridorius esamų UAB „Utenos vandenys“ priklausančių skirstomųjų d50 mm vandentiekio tinklų apsaugos zonos ribose (222 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)).

Detaliojo plano, patvirtino Utenos rajono savivaldybės tarybos 2004 m. rugpjūčio 26 d. sprendimu Nr. T-215, koregavimas.

Sprendinių konkretizavimas

Sklype nustatomas servitutas S11 - 141,00 m² ploto, esamų elektros tiekimo tinklų apsaugos zonų ribose (222 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)).

Sklype nustatomas servitutas S12 - 56,00 m² ploto, esamų elektros tiekimo tinklų apsaugos zonų ribose (222 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)).

Planuojamas sklypas Nr.3.

Formuojamas vientisas kitos paskirties sklypas, kurio plotas 0,5142 ha.

Naujai suformuotas sklypas užstatytas – jame yra garažo pastatas, kuriame įsikūrusios kelios komercinės įmonės, sklypo ribose yra esami vandentiekio, nuotekų, ryšių ir elektros tiekimo tinklai. Detaliojo plano keitimo tikslas ir uždaviniai šiam sklypui – nustatyti žemės naudojimo būdą, atitinkantį pagrindinių statinių esančių sklype paskirtį, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus naujai suformuotam žemės sklypui, nustatyti ir (ar) patikslinti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, pagal poreikį numatyti servitutus, suplanuoti įvažiavimus į naujai suformuotus žemės sklypus, pagrįsti žemės sklypo, formuojamo prie esamų pastatų, dydį pagal administravimo metodiką. Tai užstatyta Utenos miesto teritorija, kurioje yra esami eksploatuojami pastatai ir statiniai. Šioje zonoje užstatymo tankumas viršija 20%, todėl minėtame ruože teritorija yra kompaktiškai užstatyta ir sklype numatoma užstatyti leistina teritorija, suteikianti galimybę ateityje išplėsti esamus statinius, pagrįsti žemės sklypo, formuojamo prie esamų pastatų, dydį pagal administravimo metodiką.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius. Rengiamu detaliojo planu koreguojami galiojančio detaliojo plano sprendiniai ir nustatomi šie reglamentai:

Sklypo plotas - 0,5142 ha.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (nekeičiama).

Teritorijos naudojimo tipas – Paslaugų zona.

Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos I1 (nustatoma prioritetas pagal sklype esančių pastatų paskirtį)/ komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), atskirųjų želdynų teritorijos (E).

Leistinas pastatų aukštingumas – 1-5.

Leistinas pastatų aukštis – 20.

Užstatymo tankumas – 80.

Užstatymo intensyvumas ≤2,5.

Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 20% nuo viso sklypo ploto susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijose/10/15-50/-/ (komercinės teritorijos/visuomeninės teritorijos/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos/ atskirųjų želdynų teritorijos) nuo viso sklypo ploto.

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

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0632 ha.
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0224 ha.

Sprendinių konkretizavimas

Sklype yra du esami kelio servitutai (leisti kitiems asmenims naudotis sklypo dalimi privažiavimui) skirti privažiavimui į kelis kaimyninius sklypus:

S4 – 311,0 m² ploto (Kadastriniame žemės sklypo plane pažymėtas indeksu (E)).

S5 – 89,0 m² ploto (Kadastriniame žemės sklypo plane pažymėtas indeksu (G1)).

Sklype nustatomi servitutai S6 - 287,00 m² ploto ir S7 - 57,00 m² ploto – tai servitutai ir infrastruktūros koridoriai esamų UAB „Utenos vandenys“ priklausančių skirstomųjų d50 mm vandentiekio tinklų apsaugos zonos ribose (222 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)).

Sklype nustatomas servitutas S13 - 73,00 m² ploto ir S14 - 35,00 m² ploto - esamų elektros tiekimo tinklų apsaugos zonų ribose (222 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)).

Planuojamas sklypas Nr. 4.

Formuojamas vientisas kitos paskirties sklypas, kurio plotas 0,0458 ha.

Naujai suformuotas sklypas neužstatytas – jame pastatų ir statinių nėra. Detaliojo plano keitimo tikslas ir uždaviniai šiam sklypui – nustatyti žemės naudojimo būdą susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Tai servitutinis sklypas skirtas aptarnaujančio transporto privažiavimui į kaimyninį sklypą.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius. Rengiamu detaliuoju planu koreguojami galiojančio detaliojo plano sprendiniai ir nustatomi šie reglamentai:

Sklypo plotas - 0,0458 ha.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (nekeičiama).

Teritorijos naudojimo tipas – Paslaugų zona.

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

Leistinas pastatų aukštumas – -.

Leistinas pastatų aukštis – -.

Užstatymo tankumas – -.

Užstatymo intensyvumas -.

Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti inžinerinių tinklų koridorių teritorijose nenumatomi.

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

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0455 ha.
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0245 ha.
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0057 ha.

Šiuo metu sklype yra trys esami kelio servitutai (leisti naudotis sklypo dalimi privažiavimui į sklypus 8270/0019:59, 8270/0019:78, 8270/0019:79) skirti privažiavimui į kelis kaimyninius sklypus, kurie naikinami:

S1 – 60,0 m² ploto (Kadastriniame žemės sklypo plane pažymėtas indeksu (A)) - naikinamas.

S2 – 26,0 m² ploto (Kadastriniame žemės sklypo plane pažymėtas indeksu (B)) - naikinamas.

S3 – 32,0 m² ploto (Kadastriniame žemės sklypo plane pažymėtas indeksu (C)) - naikinamas.

Sprendinių konkretizavimas

Sklype nustatomas servitutas S15 - 458,00 m² ploto (214 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku, teisė varyti galvijus (tarnaujantis daiktas); 222 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)). Servitutas apima visą sklypą – tai sklypas skirtas privažiavimui ir inžineriniams tinklams tiesti. Sklype užstatymas nenumatomas – tai projektuojamas susisiekimo komunikacijų ir inžinerinių tinklų infrastruktūros koridorius, kuris formuojamas gavus kaimyninio sklypo (kadastro Nr. 8270/0019:61 Utenos m. k.v.), esančio Stoties g. 30A, Utenos m., savininko UAB “Utenos agroprekyba” prašymą numatyti privažiavimą į minėtą žemės sklypą.

2.2. Architektūriniai planiniai sprendiniai.

Architektūrinius – planinius sprendinius sąlygoja Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniai, esami privažiavimo keliai bei dalį planuojamos teritorijos užimanti Utenos žydų senųjų kapinių dalis – unikalus kodas Kultūros vertybių registre 38807, kuri dalina planuojamą sklypą į tris atskiras dalis. Šiuo metu sklypas yra išnuomotas pagal valstybinės žemės nuomos sutartį Nr. N82/04-0096 ((susitarimai pakeisti sutartį Nr. 41SŽN-157-(14.41.62.) (Nr. 41SŽN-158-(14.41.62.) (Nr. 41SŽN-160-(14.41.62.) (Nr. 41SŽN-93-(14.41.62.)); Nr. N82/98-0466 (susitarimas pakeisti sutartį Nr. 41SŽN-135-(14.41.62.); Nr. 41SŽN-58-(14.41.55), keletui nuomininkų iki 2041 ar 2092 metų. Pagal 2023-03-23 Utenos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-62 patvirtinto Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius, planuojama teritorija patenka į funkcinę zoną 6-KD – tai didelio užstatymo intensyvumo paslaugų zona ir į zoną C 27 – konservacinės teritorijos zona. Kultūros paveldo objektų teritorijose ir jų apsaugos zonose planuojama veikla reglamentuojama kultūros paveldo specialiaisiais planais, reglamentais bei kultūros paveldo apsaugą reglamentuojančiais teisės aktais. Rengiant detaliojo plano koregavimą vadovujamasi šiuo aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentu, kuriame nurodyti privalomieji teritorijos naudojimo ir tvarkymo reikalavimai numatytiems funkcinėms zonoms.

Vienas iš detaliojo plano koregavimo uždavinių - pagrįsti žemės sklypo, formuojamo prie esamų pastatų, dydį pagal administravimo metodiką. Tai taikytina dviems naujai formuojamiems sklypams - sklypai Nr. 1 ir Nr. 3. Būtiną plotą pastatų eksploatavimui skaičiuojamas pagal Lietuvos respublikos Aplinkos ministro įsakymą “Dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo” Nr. D1-247 (2024 07 19). Pagal minėto dokumento III skyriaus, 12 punkto nuostatas - valstybinės žemės sklypo dalis, viršijanti Metodikos 8 punkte nurodytą valstybinės žemės plotą, priskiriama prie esamiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti reikalingos valstybinės žemės (jeigu naudojamas su statinio eksploatacija susijusiems poreikiams tenkinti) nurodoma papunktyje - 12.2. jeigu pagal nurodytų teisės aktų reikalavimus statiniui ar įrenginiui eksploatuoti turi būti formuojamas didesnis žemės sklypas:

1. Dėl žemės sklypo priklausomųjų želdinių ploto, nustatomo pagal Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (jeigu teritorijų planavimo dokumentuose nurodytas didesnis priklausomųjų želdynų plotas, nei nustatyta šiame apraše, vadovujamasi teritorijų planavimo dokumentų reikalavimais);

2. Dėl statinių išdėstymo žemės sklype, nustatomo vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.02.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-309 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.03.02:2005

„Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“ patvirtinimo“; STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. D1-338 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ patvirtinimo“; STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. vasario 27 d. įsakymu Nr. D1-91 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ patvirtinimo“;

3. Dėl automobilių stovėjimo aikštelės ploto (jis neprivalomas, jei automobiliai laikomi kitame žemės sklype), nustatomo vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymu Nr. D1-933 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo“;

4. Dėl minimalių priešgaisrinių atstumų, nustatomų pagal gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus, patvirtintus Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 „Dėl Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“;

5. Dėl kituose teisės aktuose ir statybos techniniuose reglamentuose nustatytų statinio ar įrenginio naudojimo ir saugos reikalavimų užtikrinimo statiniui ar įrenginiui eksploatuoti skirtame valstybinės žemės sklype.

Atskiru brėžiniu pateikiama transporto organizavimo schema, kuriame matomi transporto strautai, automobilių stovėjimo vietos, minimalūs apsisukimo spinduliai ir transporto judėjimo kryptys, pagrindžiantys formuojamų sklypų dydį.

Sklypas Nr. 1

Naujai suformuoto sklypo plotas - 0,1398 ha.

Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis lieka ta pati – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas – **nustatomas prioritetinis - komercinės paskirties objektų teritorijos (K)**. Kiti galimi žemės naudojimo būdai - visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), atskirųjų želdynų teritorijos (E).

Vienas iš detaliojo plano koregavimo uždavinių šiam sklypui - pagrįsti žemės sklypo, formuojamo prie esamų pastatų, dydį pagal administravimo metodiką. Sklype yra trys registruoti pastatai - administracinis komercinės įmonės pastatas, du garažai, automobilių stovėjimo aikštelė. Paskaičiavus būtiną plotą pastatų eksploatavimui pagal Lietuvos respublikos aplinkos ministro įsakymą „Dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo“ Nr. D1-247 (2024 07 19) - būtiną plotą sudaro - apie 1025,00 m² (įskaičiuojant užstatymo plotą, automobilių stovėjimo vietų poreikį ir priklausomuosius želdynus), tačiau reikia įvertinti sklype esančius servitutus, privažiavimus, sanitarinius ir priešgaisrinius atstumus tarp statinių bei tą faktą, kad sklypo dalis patenka į registruoto kultūros paveldo objekto - Siaurojo geležinkelio Utenos stoties statinių kompleksą. Atskiru brėžiniu pateikiama transporto organizavimo schema, kuriame matomi transporto strautai, minimalūs apsisukimo spinduliai ir transporto judėjimo kryptys - pagrindžiantys formuojamo sklypo dydį.

Įvertinus esamą situaciją ir aukščiau aprašytus aspektus - 1398,00 m² sklypo pakaks pastatų ir statinių eksploatacijai.

Planuojamos teritorijos reljefas sąlyginai lygus – tai užstatyta teritorija su esamais pastatais ir statiniais

Sprendinių konkretizavimas

bei jų eksploatacijai reikalingais inžineriniais tinklais. Sklype yra komercinės įmonės administracinis pastatas ir du ūkiniai pastatai. Siūlomas užstatymo tankumas – 80%, intensyvumas $\leq 2,5$. Atsižvelgiant į aplinkinį užstatymą ir Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius, rekomenduojamas pastatų aukštingumas 1-5 aukštai, pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 20 metrų. Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10 % nuo viso sklypo, komercinės paskirtie teritorijose. Želdynų plotai skaičiuojami atsižvelgiant į pasirinktą žemės naudojimo būdą.

Į vakarus nuo planuojamo sklypo esanti Kupiškio gatvė yra magistralinis kelias Nr. A14 Vilnius – Utena, kurio apsaugos zona nuo kelio briaunos yra 70 metrų, todėl didelė dalis planuojamo sklypo patenka į kelio apsaugos zoną. Tai užstatyta Utenos miesto teritorija, kurioje yra esami eksploatuojami pastatai ir statiniai – tai antra užstatymo linija nuo minėtos gatvės. Šioje zonoje užstatymo tankumas viršija 20%, todėl minėtame ruože teritorija yra kompaktiškai užstatyta ir sklype numatoma užstatyti leistina teritorija, suteikianti galimybę ateityje išplėsti esamus statinius. Užstatyti leistina teritorija numatoma į pietus nuo esamų pastatų. Užstatyti leistina teritorija šiame sklype rodoma nuo rytinės ir pietinės sklypo ribos atitraukta 3,0 metro atstumu, o nuo kitų sklypo ribų numatomi didesni atstumai, įvertinant esamus pastatus, privažiavimo kelius. Sklype siūlomas taškinis laisvo planavimo užstatymas. Laisvas užstatymas užtikrina galimybę ateityje sukurti naujos kokybės erdvę bei suformuoti patogų žmonių ir transporto judėjimą. Nurodoma maksimali užstatyti leistina teritorija, siekiant kad ateityje projektuojantis architektas parinktų tinkamiausią vietą pastatams, o ateityje projektuojant ir statant naujus pastatus būtų galimybė įsilieti į bendrą gretimų teritorijų ir gatvių kompozicinį siluetą, išlaikyti reglamentuose nurodytus reikalavimus (pastatų aukštis ir aukštingumas, užstatymo tankumas ir intensyvumas, numatomų želdynų plotas).

Rengiant ateityje numatomų statinių statybos techninius projektus 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 sklypo ribos galima mažinti techninio projekto stadijoje, gavus kaimyninio sklypo savininko rašytinį sutikimą. Didžioji dalis sklypo ribose esančių inžinerinių tinklų yra privatūs. Esamiems AB ESO ir UAB „Utenos vandenys“ priklausantiems vandentiekio tinklams, jų apsaugos zonų ribose nustatomi servitutai. Jeigu esami inžineriniai tinklai trukdys ateityje numatomoms statyboms, juos bus galima iškelti gavus sąlygas minėtų inžinerinių tinklų iškėlimui ar perstatymui.

Ateityje statant naujus pastatus bei paklojus visus reikalingus inžinerinius tinklus, turi būti parengtos inžinerinių tinklų išpildomosios toponuotraukos ir nustatyti tikslūs apribojimų plotai. Detaliojame plane apribojimais pateikti dabartinei situacijai.

Šiaurės vakarinis formuojamo sklypo kampas – 21,0 m² ploto patenka į registruoto kultūros paveldo objekto - Siaurojo geležinkelio Utenos stoties statinių kompleksas (kodas 25806) - teritoriją. Rengiamo detaliojo plano koregavimo sprendiniai minėtam kultūros paveldo objektui įtakos nedarys.

Įvažiavimas į sklypą Nr.1 yra per vakarų ir pietų pusėje formuojamą infrastruktūros sklypą Nr. 4.

Sklype papildomai nustatomas servitutas S9 - 47,00 m² ploto – tai servitutas ir infrastruktūros koridorius esamų UAB „Utenos vandenys“ priklausančių skirstomųjų d50 mm vandentiekio tinklų apsaugos zonos ribose (222 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)).

Sklype nustatomas servitutas S10 - 29,00 m² ploto, esamų elektros tiekimo tinklų apsaugos zonų ribose (222 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)).

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

1 lentelė. Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai sklypui Nr. 1

Privalomieji reikalavimai									Kita		
Sklypo Nr.	Suformuoto 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	Pastatų aukštų skaičius	*Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos (skyriaus, skirsnio Nr./plotas, m²)
				Nuo žemės paviršiaus (m)	Alitudė, m						
Sklypas kadastro Nr. 8270/0019:11 Utenos m. k. v.), dalinamas į keturis atskirus sklypus	1	1398	Kitos paskirties žemė / komercinės paskirties teritorijos	20	130,5	80	≤2,5	Atskirai stovintys pastatai	10	1-5	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,1242 ha. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0308 ha. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0121 ha. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0028 ha. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,0021 ha.
			Kitos paskirties žemė / visuomeninės teritorijos	20	130,5	80	≤2,5		15-50	1-5	
			Kitos paskirties žemė/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	-	-	-	-		-	-	
			Kitos paskirties žemė/ susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	20	130,5	80	≤2,5		20	1-5	
			Kitos paskirties žemė/ Atskirųjų želdynų teritorijos	-	-	-	-		-	-	
	S9 - 47										
	S10-29										

Sklypas Nr. 2

Naujai suformuoto sklypo plotas - 0,1457 ha.

Žemės sklypui nustatoma pagrindinė naudojimo paskirtis– konsercacinės paskirties žemė, žemės naudojimo būdas - **kultūros paveldo objektų žemės sklypai (C2).**

Sklypas formuojamas aplinkui kultūros paveldo objektą - Utenos žydų senųjų kapinių dalis – unikalus kodas Kultūros vertybių registre 38807. Sklypas formuojamas atsižvelgiant apibrėžtą teritorijos ribų planą, pagal pateiktas sklypo kampų koordinatas.

Statinių statybos zona šiame sklype nenumatoma. Kultūros paveldo objektų teritorijose ir jų apsaugos zonose planuojama veikla reglamentuojama kultūros paveldo specialiaisiais planais, reglamentais bei kultūros paveldo apsaugą reglamentuojančiais teisės aktais.

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

2 lentelė. Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai sklypui Nr. 2

Privalomieji reikalavimai									Kita		
Sklypo Nr.	Suformuoto 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	Pastatų aukštų skaičius	*Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos (skyriaus, skirsnio Nr./plotas, m²)
				Nuo žemės paviršiaus (m)	Altitudė, m						
Sklypas kadastro Nr. 8270/0019:11 Utenos m. k. v.), dalinamas į tris stskirus sklypus	2	1457	Konservacinės paskirties žemė / kultūros paveldo objektų žemės sklypai	-	-	-	-	Kitas	-	-	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0003 ha. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0370 ha. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0353 ha. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,002 ha. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,1453 ha.
	S8 - 69										
	S11 - 141										
	S12 - 56										

Sklypas Nr. 3

Naujai suformuoto sklypo plotas - 0,5142 ha.

Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis lieka ta pati – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas - **susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos I1 (nustatomas prioritetas pagal sklype esančių pastatų paskirtį)**. Kiti galimi žemės naudojimo būdai - komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), atskirųjų želdynų teritorijos (E).

Vienas iš detaliojo plano keitimo uždavinių šiam sklypui - pagrįsti žemės sklypo, formuojamo prie esamų pastatų, dydį pagal administravimo metodiką. Sklype yra du registruoti statiniai - garažas ir estakada automobilių apžiūrai bei automobilių stovėjimo aikštelė. Paskaičiavus būtiną plotą pastatų eksploatavimui pagal Lietuvos respublikos aplinkos ministro įsakymą “Dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo” Nr. D1-247 (2024 07 19) - būtinas plotas sudaro - apie 2800,00 m² (įskaičiuojant užstatymo plotą, automobilių stovėjimo vietų poreikį darbuotojams ir

Sprendinių konkretizavimas

priklausomuosius želdynus), tačiau reikia įvertinti sklype esančius servitutus, privažiavimus, sanitarinius ir priešgaisrinius atstumus tarp statinių bei tą faktą, kad garažas yra skirtas sunkiasvoriams ir stambiagabaritiniais automobiliams - minėtų automobilių išvažiavimui ir apsisukimui iš garažo reikalinga ne mažesnio kaip 20 metrų pločio laisva aikštelė ties vartais. Minimali apsisukimo aikštelė 3 ašių sunkvežimiui (iki 10 m ilgio) - 18x18 metro. Šiaurinė sklypo dalis užimanti apie 874,0 m² ploto yra skirta privažiavimui į šį sklypą ir nustatytas servitutas privažiavimui į kaimyninį sklypą, todėl pastatų esančių šiame sklype eksploatavimui reikalingas žymiai didesnis plotas nei paskaičiavus pagal minėtą administravimo metodiką. Atskiru brėžiniu pateikiama transporto organizavimo schema, kuriame matomi transporto strautai, minimalūs apsisukimo spinduliai ir transporto judėjimo kryptys - pagrindžiantys formuojamo sklypo dydį.

Įvertinus esamą situaciją ir aukščiau aprašytus aspektus - 5142,00 m² sklypo pakaks pastatų ir statinių eksploatacijai.

Planuojamos teritorijos reljefas sąlyginai lygus – tai užstatyta teritorija su esamais pastatais ir statiniais bei jų eksploatacijai reikalingais inžineriniais tinklais. Sklype yra sunkiasvorių ir stambiagabaritinių automobilių garažas, estakada jų apžiūrai ir asfaltuota aikštelė. Siūlomas užstatymo tankumas – 80%, intensyvumas ≤ 2,5. Atsižvelgiant į aplinkinį užstatymą ir Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius, rekomenduojamas pastatų aukštingumas 1-5 aukštai, pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 20 metrų. Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 20 % nuo viso sklypo, sisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijose. Želdynų plotai skaičiuojami atsižvelgiant į pasirinktą žemės naudojimo būdą.

Užstatyti leistina teritorija numatoma į vakarus nuo esamo pastato. Užstatyti leistina teritorija šiame sklype rodoma nuo vakarinės sklypo ribos atitraukta 3,0 metro atstumu, o nuo kitų sklypo ribų numatomi didesni atstumai, įvertinant esamus pastatus, esamus inžinerinius tinklus ir privažiavimo kelius. Sklype siūlomas taškinis laisvo planavimo užstatymas. Laisvas užstatymas užtikrina galimybę ateityje sukurti naujos kokybės erdvę bei suformuoti patogų žmonių ir transporto judėjimą. Nurodoma maksimali užstatyti leistina teritorija, siekiant kad ateityje projektuojantis architektas parinktų tinkamiau šią vietą pastatams, o ateityje projektuojant ir statant naujus pastatus būtų galimybė įsilieti į bendrą gretimų teritorijų ir gatvių kompozicinį siluetą, išlaikyti reglamentuose nurodytus reikalavimus (pastatų aukštis ir aukštingumas, užstatymo tankumas ir intensyvumas, numatomų želdynų plotas).

Rengiant ateityje numatomų statinių statybos techninius projektus 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 sklypo ribos galima mažinti techninio projekto stadijoje, gavus kaimyninio sklypo savininko rašytinį sutikimą. Didžioji dalis sklypo ribose esančių inžinerinių tinklų yra privatūs. Esamiems AB ESO ir UAB „Utenos vandenys“ priklausantiems vandentiekio tinklams, jų apsaugos zonų ribose nustatomi servitutai. Jeigu esami inžineriniai tinklai trukdys ateityje numatomoms statyboms, juos bus galima iškelti gavus sąlygas minėtų inžinerinių tinklų iškėlimui ar perstatymui.

Ateityje statant naujus pastatus bei paklojus visus reikalingus inžinerinius tinklus, turi būti parengtos inžinerinių tinklų išpildomosios toponuotraukos ir nustatyti tikslūs apribojimų plotai. Detaliajame plane apribojimais pateikti dabartinei situacijai.

Įvažiavimas į sklypą Nr.3 yra šiaurės pusėje iš nesuformuoto valstybinio žemės sklypo, kuris yra susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridorius skirtas privažiavimui prie daugelio funkcinės zonos 6-KD sklypų.

Detaliojo plano, patvirtino Utenos rajono savivaldybės tarybos 2004 m. rugpjūčio 26 d. sprendimu Nr. T-215, koregavimas.

Sprendinių konkretizavimas

Formuojamame sklype Nr.3 yra esami kelio servitutai, kurie ir paliekami (kelio servitutai – teisė važiuoti transporto priemonėmis (servitutai esantys planuojamame sklype S4 – 311,0 m² ploto (Kadastriniame žemės sklypo plane pažymėtas indeksu (E)), S5 – 89,0 m² ploto (Kadastriniame žemės sklypo plane pažymėtas indeksu (G1))).

Kaip minėta sklype yra du esami kelio servitutai (leisti naudotis sklypo dalimi privažiavimui į kelis kaimyninius sklypus. Atsižvelgiant į esamą situaciją patikslinamas servitutų S4, S5 turinys - (214 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis daiktas)).

Sklype papildomai nustatomas servitutas S6 - 287,00 m² ploto – tai servitutas ir infrastruktūros koridorius esamų UAB „Utenos vandenys“ priklausančių skirstomųjų d50 mm vandentiekio tinklų apsaugos zonos ribose (222 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)).

Sklype nustatomas servitutas S13 - 73,00 m² ploto, esamų elektros tiekimo tinklų apsaugos zonų ribose (222 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)).

Sklype nustatomas servitutas S14 - 35,00 m² ploto, esamų elektros tiekimo tinklų apsaugos zonų ribose (222 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)).

Sklype papildomai nustatomas servitutas S7 - 57,00 m² ploto – tai servitutas ir infrastruktūros koridorius esamų UAB „Utenos vandenys“ priklausančių skirstomųjų d50 mm vandentiekio tinklų apsaugos zonos ribose (222 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)).

Žemės sklypo Nr.3 reglamentus žiūrėti 3-oje lentelėje.

3 lentelė. Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai sklypui Nr. 3

Privalomieji reikalavimai									Kita		
Sklypo Nr.	Suformuoto 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	Pastatų aukštų skaičius	*Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos (skyriaus,skirsnio Nr./plotas,m²
				Nuo žemės paviršiaus (m)	Altitudė, m						
Sklypas kadastro Nr. 8270/0019:11 Utenos m. k. v.), dalinamas į tris skirtingus sklypus	3	5142	Kitos paskirties žemė/ susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	20	135,5	80	≤2,5		20	1-5	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0632 ha. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0224 ha.
			Kitos paskirties žemė / komercinės paskirties teritorijos	20	135,5	80	2,5		10	1-5	
			Kitos paskirties žemė / visuomeninės teritorijos	20	135,5	80	≤2,5		15-50	1-5	
			Kitos paskirties žemė/ Atskirųjų želdynų teritorijos	-	-	-	-		-	-	
			Kitos paskirties žemė/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	-	-	-	-		-	-	

Detaliojo plano, patvirtino Utenos rajono savivaldybės tarybos 2004 m. rugpjūčio 26 d. sprendimu Nr. T-215, koregavimas.

Sprendinių konkretizavimas

	S4 - 311										
	S5 - 89										
	S6 - 287										
	S7 - 57										
	S13-73										
	S14-35										

Sklypas Nr. 4

Naujai suformuoto sklypo plotas - 0,0458 ha.

Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis lieka ta pati – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Naujai suformuotas sklypas neužstatytas – jame pastatų ir statinių nėra. Detaliojo plano keitimo tikslas ir uždaviniai šiam sklypui – nustatyti žemės naudojimo būdą susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Tai servitutinis sklypas skirtas privažiavimui į kaimyninį sklypą.

Žemės sklypo Nr.4 reglamentus žiūrėti 4-oje lentelėje.

1 lentelė. Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai sklypui Nr. 4

Privalomieji reikalavimai									Kita		
Sklypo Nr.	Suformuoto 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	Pastatų aukštų skaičius	*Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos (skyriaus, skirsnio Nr./plotas, m²)
				Nuo žemės paviršiaus (m)	Alitudė, m						
Sklypas kadastro Nr. 8270/0019:11 Utenos m. k. v.), dalinamas į tris skirtingus sklypus	4	458	Kitos paskirties žemė/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	-	-	-	-	Kitas	-	-	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0455 ha. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0245 ha. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0057 ha.
	S15 - 458										

PASTABOS:

1. Ateityje statant naujus pastatus bei paklojus visus reikalingus inžinerinius tinklus, turi būti parengtos inžinerinių tinklų išpildomosios topografinės nuotraukos ir nustatyti tikslūs apribojimų plotai. Tikslūs apribojimų plotai turi būti nustatomi geodezinių matavimų metu. Brėžinyje parodyta didesnė užstatyti leistina teritorija, kad techninio projekto stadijoje architektas galėtų parinkti tinkamiausią vietą numatomiems 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.

2. Ateityje projektuojant pastatus, tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius kiekviename 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 pagrindiniame brėžinyje automobilių stovėjimo vietos nenurodomos. Visos automobilių stovėjimo vietos turi būti įrengtos sklypo ribose.

3. 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.

4. Pagal STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" 3 priedo 1.1 punktą: aukštesniems pastatams kaip 8,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui atstumas iki gretimų sklypo ribos didinamas 0,5 m nuo 3 metrų. Atstumą iki sklypo ribos galima mažinti techninio projekto stadijoje, gavus kaimyninio sklypo savininko rašytinį sutikimą.

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

6. 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.

7. Galimi kitos paskirties žemės naudojimo būdai 6-KD zonoje – komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), atskirųjų želdynų teritorijos (E). Atsižvelgiant į Utenos miesto teritorijos bendrajame plane numatytus šios teritorijos tvarkymo režimo reikalavimus, čia rekomenduojamas pastatų aukštingumas ≤ 5 aukštai, aukštis – 20 metrų. Maksimalus leistinas užstatymo intensyvumas $\leq 2,5$, tankis iki 80%. Užstatymo tipas – atskirai stovintys pastatai.

8. Į kiekvieną naujai formuojamą sklypą rodomos esamos įvažiavimo - išvažiavimo vietos. Ateityje rengiant numatomų pastatų techninius projektus, atsižvelgiant į pastatų ir sklypo išplanavimą nurodytas įvažiavimų vietas galima tikslinti. Kur tiksliausia įrengti įvažiavimą į kiekvieną sklypą turi būti sprendžiama konkrečaus pastato techninio projekto rengimo metu atsižvelgiant į numatomus transporto srautus, pastatų vietą sklypuose, jų išplanavimą, inžinerinių tinklų išsidėstymą bei sklypo funkcinių zonavimą.

9. Nors betarpiškai planuojamas žemės sklypas nesiriboja su Kupiškio gatve, minėta gatvė yra magistralinis kelias Nr. A14 Vilnius – Utena, kurio apsaugos zona nuo kelio briaunos yra 70 metrų, todėl

didelė dalis naujai formuojamų sklypų Nr. 1 ir Nr. 4, patenka į kelio apsaugos zoną. Tai užstatyta Utenos miesto teritorija, kurioje yra esami eksploatuojami pastatai ir statiniai. Šioje zonoje užstatymo tankumas viršija 20%, todėl minėtame ruože teritorija yra kompaktiškai užstatyta ir sklype numatoma užstatyti leistina teritorija, suteikianti galimybę ateityje išplėsti esamus statinius.

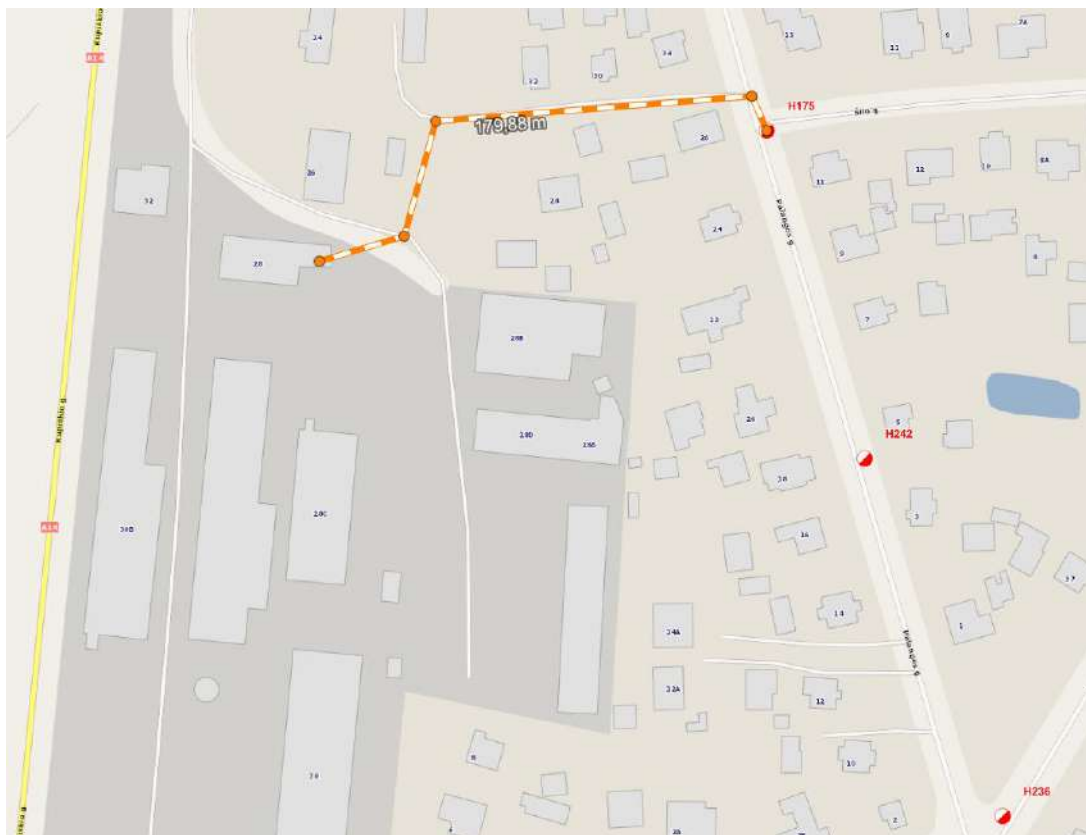
10. Kultūros paveldo objektų teritorijose ir jų apsaugos zonose planuojama veikla reglamentuojama kultūros paveldo specialiaisiais planais, reglamentais bei kultūros paveldo apsaugą reglamentuojančiais teisės aktais.

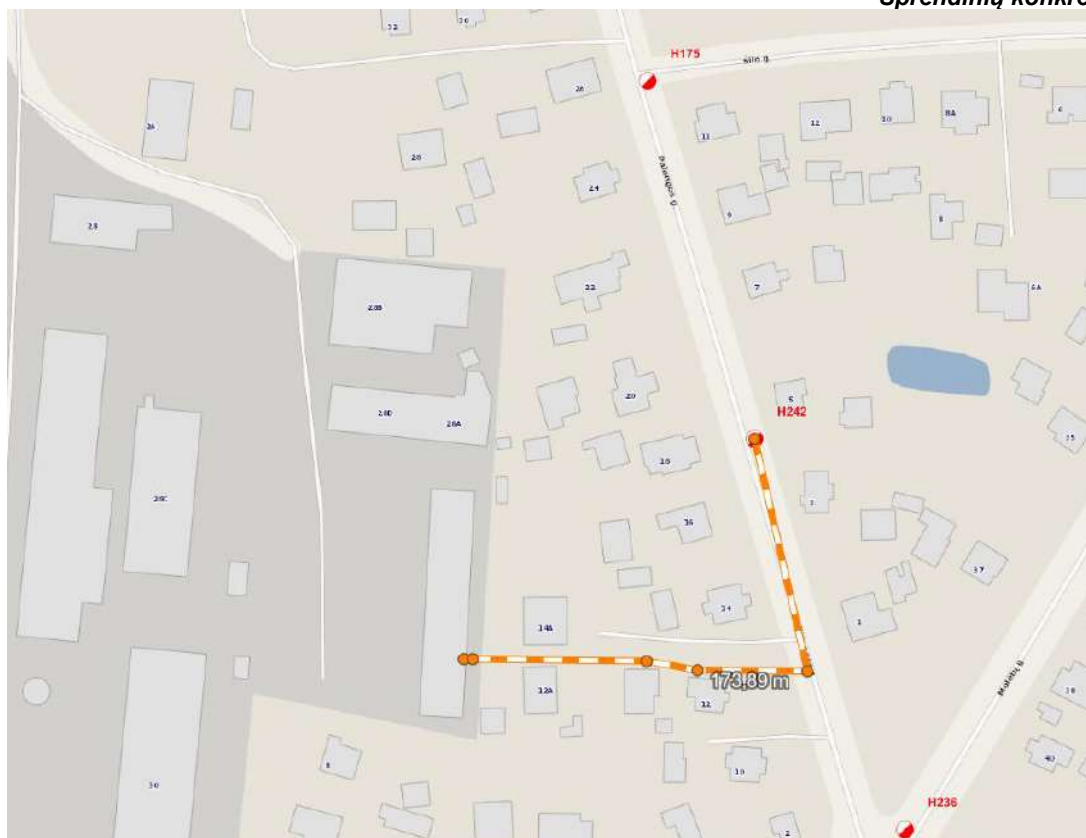
Gaisrinė sauga. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. Gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312, planuojamoje teritorijoje numatomos šios priemonės:

Vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas – artimiausiai esantys priešgaisriniai hidrantai – H242, H175 ir H236, nuo planuojamos teritorijos nutolę mažesniu nei 200 metrų atstumu, ir užtikrina galimybę gesinti galimus gaisrus visoje planuojamoje teritorijoje mažiausiai iš dviejų gaisrinių hidrantų. Du gaisriniai hidrantai yra Palangos gatvėje, vienas ties Palangos ir Molėtų gatvių sankryža ir jų pilnai pakaktų gaisrų gesinimui šiame sklype Jie nutolę nuo planuojamo sklypo 170 – 190 metrų atstumu.

Esamų gaisrinių hidrantų aptarnavimo spindulys apima visą planuojamą teritoriją, tačiau lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Esamų gaisrinių hidrantų išdėstymo schema





Sprendinių konkretizavimas

Kelių gaisrų gesinimo ir glbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas. Prie planuojamoje teritorijoje numatomų statyti pastatų ir statinių gaisrų gesinimo ir glbėjimo automobiliams privažiuoti bus naudojami esami privažiavimai, nes sklypas yra arti miesto centrinės dalies, kur išvystyta susisiekimo infrastruktūra.

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.

Teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją, išdėstymas. Arčiausiai esanti PGT komanda yra adresu, Pramonės g. 2, Utenos mieste ir nuo planuojamos teritorijos nutolusi mažesniu negu 5 km atstumu. Kiti priešgaisriniai sprendiniai bus įgyvendinami rengiant konkreta pastato techninį projektą.

Gretimybių poveikis planuojamai teritorijai.

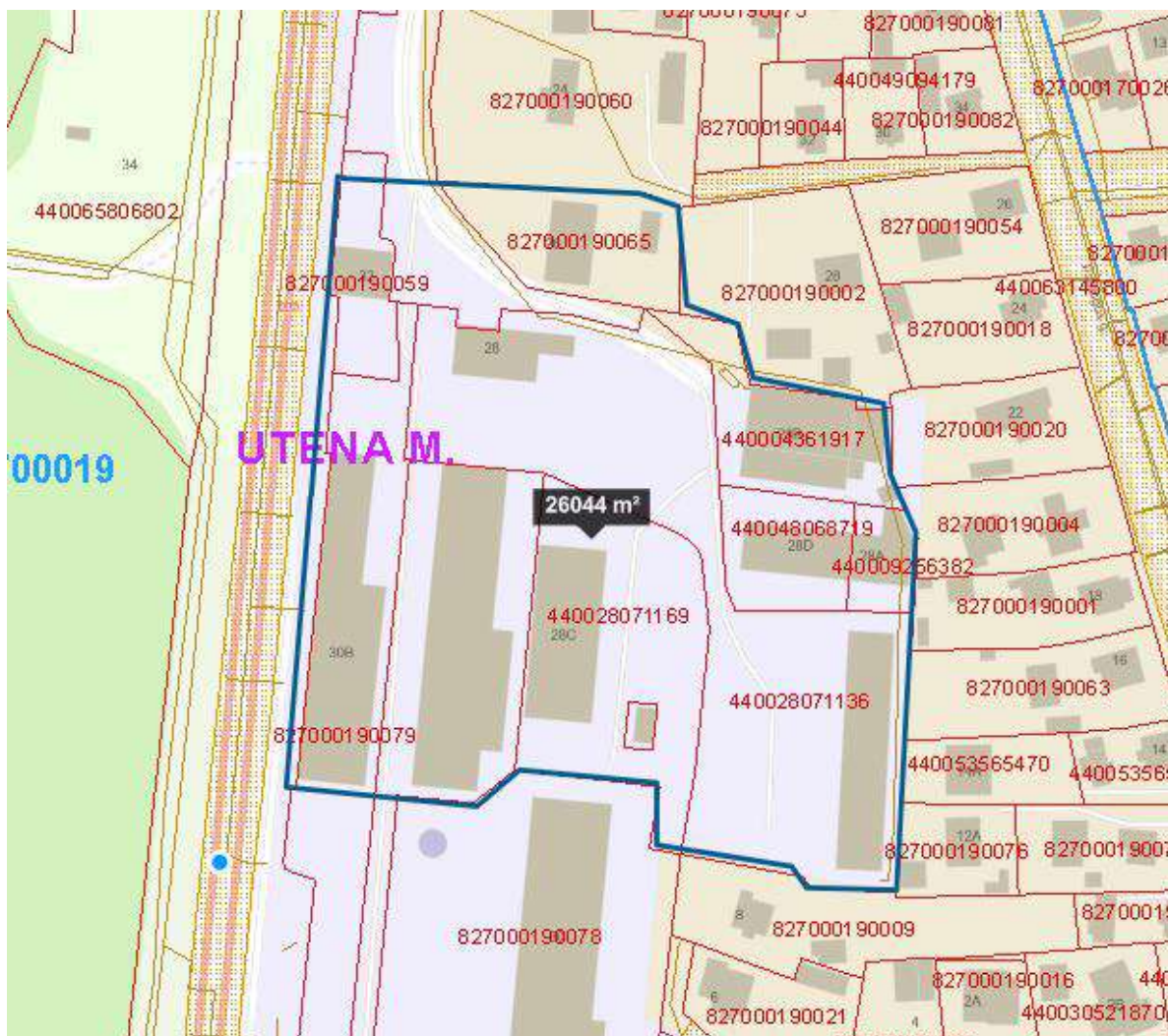
Detaliojo planavimo dokumento tikslai: Padalinti žemės sklypą (kadastro Nr. 8270/0019:11 Utenos m. k. v.) į atskirus žemės sklypus, pakeisti vieno žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį į konservacinės paskirties žemę, nustatyti žemės naudojimo būdus, atitinkančius pagrindinių statinių paskirtis, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus naujai suformuotiems žemės sklypams.

Atsižvelgiant į detaliojo plano tikslus - vienas sklypas formuojamas aplinkui kultūros paveldo objektą - Utenos žydų senųjų kapinių dalis – unikalus kodas Kultūros vertybių registre 38807. Šiam žemės sklypui nustatoma pagrindinė naudojimo paskirtis – konservacinės paskirties žemė, žemės naudojimo būdas - kultūros paveldo objektų žemės sklypai (C2). Sklypas formuojamas atsižvelgiant apibrėžtų teritorijos ribų planą, pagal pateiktas sklypo kampų koordinatas. Suformuotas sklypas dalina planuojamą teritoriją į tris dalis. Vakarinė sklypo dalis atidalinama į du atskirus sklypus, vienam paliekant esamą žemės naudojimo būdą - komercinės paskirties objektų teritorijos (sklype yra komercinės įmonės administracinis pastatas), pietinėje šios dalies pusėje atidalinant sklypą skirtą infrastruktūros koridoriui ir suteikiant žemės naudojimo būdą - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). Šis sklypas formuojamas siekiant užtikrinti privažiavimą prie sklypo esančio kaimyniniame sklype. Pietinėje planuojamos teritorijos dalyje yra esamas sunkiasvorių automobilių garažas, todėl atsižvelgiant į pagrindinio pastato paskirtį suteikiamas žemės naudojimo būdas susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), atsižvelgiant į pagrindinio statinio paskirtį.

Įvertinus esamos ir 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 visai šalia Utenos miesto centrinės dalies - išsidėsčiusi vakarinėje Utenos miesto pusėje šalia B kategorijos Kupiškio gatvės, kuri kartu yra yra magistralinis kelias Nr. A14 Vilnius – Utena. Šiaurės ir vakarų pusėse planuojama teritorija ribojasi su susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridoriais, aplinkinėse teritorijose vyrauja komercinės paskirties sklypai, kuriuose įsikūrusios komercinės logistikos, prekybos, techninio aptarnavimo įmonės, todėl planuojamoje teritorijoje vykdoma ir numatoma komercinė veikla tenkins Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniuose numatytą veiklą funkcinėje zonoje 6-KD ir pratęs besiformuojančios paslaugų zonos pritaikymą numatyta veiklai. Įvertinant tai, kad dalis sklypo patenka į magistralinio kelio apsaugos zoną buvo paskaičiuotas šios zonos užstatymo tankumas, kuris viršija 20 %. Vertinama

Sprendinių konkretizavimas

esamoje būklėje nagrinėjama teritorija, apimant apie 26044 m² teritoriją. Paskaičiavus esamą užstatymą, užstatymo tankis šioje teritorijoje yra apie 30 – 31 % - todėl minėtame ruože teritorija yra kompaktiškai užstatyta ir sklypuose Nr.1 ir Nr.3, numatoma užstatyti leistina teritorija, suteikianti galimybę ateityje išplėsti esamus statinius.



Tikslius automobilių stovėjimo vietų skaičius kiekviename naujai formuojamame sklype bus nustatomas konkrečiau statinio naujos statybos techninio projekto rengimo metu, pagal numatomų statyti pastatų plotą bei tikslios veiklos pasiskirstymą pastatuose, todėl konkreti automobilių stovėjimo vieta šioje situacijoje nenurodoma.

Inžineriniai tinklai. Planuojama teritorija užstatyta esamais pastatais ir statiniais. Palei sklypo šiaurinę ir rytinę puses nutiesti UAB „Utenos vandenys“ priklausantys magistraliniai vandentiekio tinklai, sklypo ribose nutiesti elektros tiekimo ir ryšių inžineriniai tinklai. Sklypo ribose yra esamos privačių vandentiekio ir nuotekų, elektros tiekimo tinklų trasos, kurios nurodytos pagrindiniame brėžinyje.

Planuojamame sklype, 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 pažangesnių ir tikslingesnių aprūpinimo būdų. Sklypas yra urbanizuotoje Utenos miesto dalyje, kur inžinerinė infrastruktūra yra išvystyta.

Vandentiekio tinklai. Palei sklypo šiaurinę ir rytinę puses nutiesti UAB „Utenos vandenys“ priklausantys magistraliniai vandentiekio tinklai išsaugomi, jiems aptarnauti ir prižiūrėti nustatomi servitutai S6, S7, S8 ir S9 kurie apima plotą minėtų inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose – S6 - 0,0287 ha, S7 – 0,0057 ha, S8 – 0,0069 ha, S9 – 0,0047 ha (222 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)). Apribojimas nurodytas teritorijos naudojimo aprašomojoje lentelėje. Ateityje, statant naujus pastatus, techninio projekto stadijoje gavus atskiras prisijungimo sąlygas bus galimybė prisijungti prie minėtų nuotekų inžinerinių tinklų. Atsižvelgiant į numatomų pastatų dydį bus galimybė prisijungti ir prie esamų privačių vandentiekio ir nuotekų tinklų.

Lietaus nuotekų tinklai. Lietaus nuotekų inžinerinių tinklų šioje Utenos miesto dalyje nėra, todėl rengiant naujų pastatų ir statinių techninius projektus įvertinus lietaus nuotekų kiekius bus galimybė įrengti vietines inžinerines sistemas (filtracijos laukus ar šulinius).

Šildymas. Iki planuojamos teritorijos esami centralizuoto šilumos tiekimo inžineriniai tinklai nenutiesti. Arčiausiai esantys šilumos tinklai yra nutolę keleto kilometrų atstumu nuo planuojamos teritorijos, todėl galimybės prisijungti prie centralizuotų šilumos tiekimo tinklų nėra. Statant naujus pastatus, techninio projekto stadijoje gavus atskiras prisijungimo sąlygas – gali būti pasirenkamas pažangesnis šilumos tiekimo šaltinis, tenkinantis energinio naudingumo reikalavimus.

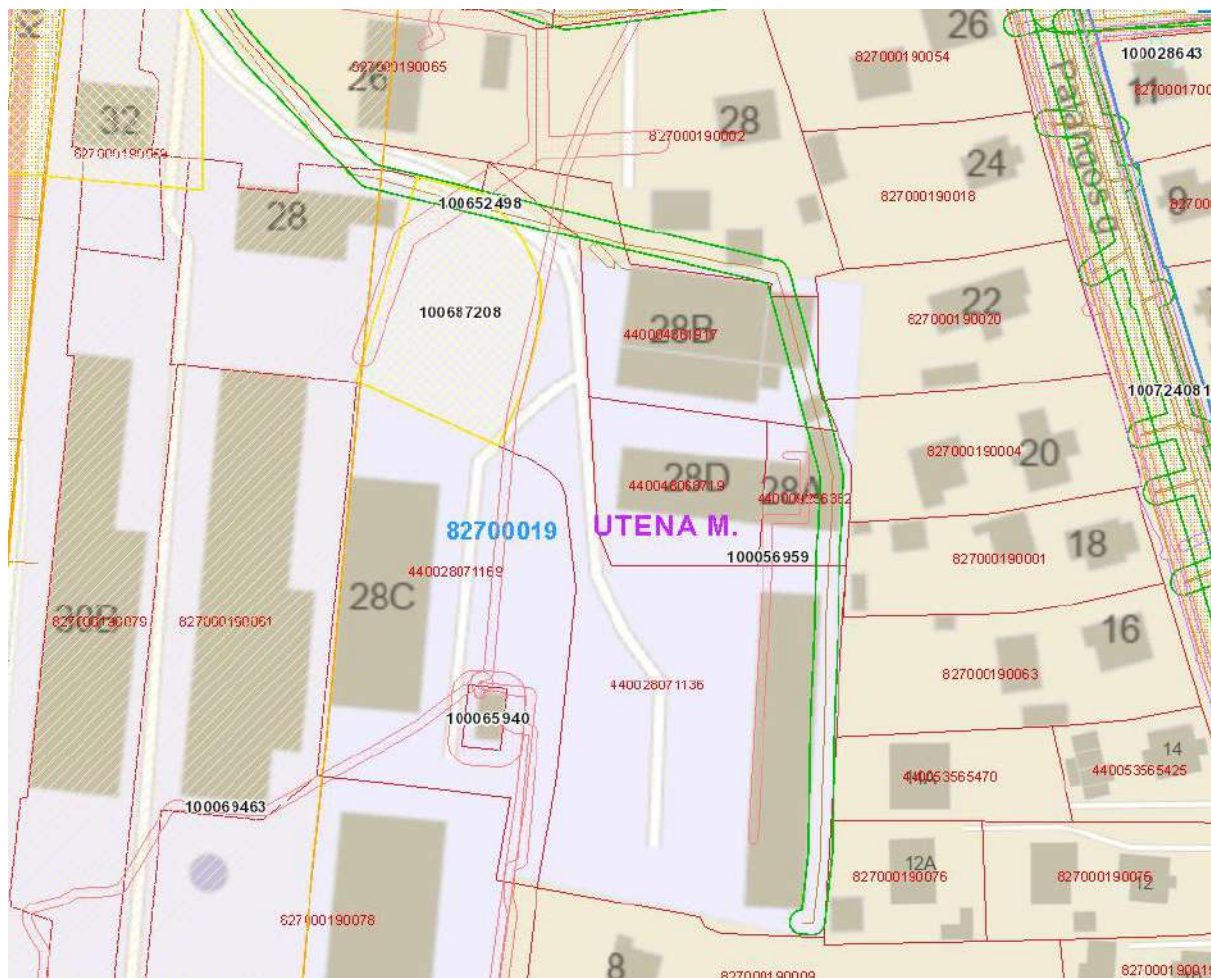
Elektros tinklai. Planuojamame sklype esantys pastatai turi jų eksploatacijai reikalingus elektros tiekimo tinklus, taip pat sklypo ribose praeina esami magistraliniai elektros tiekimo tinklai, kurių aptarnavimui nustatomi servitutai S10, S11, S12, S13, S14, kurie apima plotą minėtų inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose – S10 – 0,0039 ha, S11 – 0,0141 ha, S12 – 0,0056 ha, S13 – 0,0073 ha, S14 – 0,035 ha (222 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)). Statant naujus pastatus ir statinius, techninio projekto stadijoje gavus atskiras prisijungimo sąlygas bus galimybė prisijungti prie centralizuotų elektros tiekimo inžinerinių tinklų.

Ryšių tinklai. Planuojamos teritorijos ribose yra esami ryšių inžineriniai tinklai (šiaurinėje planuojamos teritorijos dalyje). Techninio projekto stadijoje gavus atskiras prisijungimo sąlygas pagal poreikį gali būti projektuojami elektroninių ryšių inžineriniai tinklai,

Dujotiekis. Arčiausiai esantys dujotiekio tinklai yra Molėtų gatvėje, todėl techninio projekto stadijoje gavus atskiras prisijungimo sąlygas pagal poreikį gali būti projektuojami dujotiekio inžineriniai tinklai.

Inžinerinių tinklų sprendiniai naujai suformuotuose sklypuose šiuo metu nenumatomi. Sprendiniai turi būti numatomi pastatų ir statinių bei jiems reikalingų inžinerinių tinklų techninio projekto rengimo metu pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių žinybų išduotas prisijungimo ar iškėlimo sąlygas. Vykdam inžinerinių 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.

Situacijos schema su esamais inžineriniais tinklais ir jų apsaugos zonomis.



Susisiekimo infrastruktūra. Palei šiaurinę planuojamos teritorijos ribą praeina D kategorijos Stoties gatvės atkarpa iš kurios yra esami įvažiavimai į esamus ir planuojamus sklypus. Vidaus keliai ir privažiavimai prie sklypų esančių į pietus nuo planuojamos teritorijos sprendžiami servitutiniais privažiavimo keliais. Tai kelio servitutai S1, S2, S3, S4, S5 (214– teisė važiuoti transporto priemonėms, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis daiktas)).

Kaip minėta Kupiškio gatvė yra kartu ir magistralinis kelias Nr. A14 Vilnius – Utena, kurio apsaugos zona nuo kelio briaunos yra 70 metrų, todėl beveik visas planuojamas sklypas Nr. 1 ir maža dalis sklypo Nr. 2 patenka į kelio apsaugos zoną.

Į planuojamą teritoriją yra du esami įvažiavimai tiesiogiai iš D kategorijos Stoties gatvės – šiaurinėje planuojamos teritorijos dalyje esantčios bendros įvažos į keletą esamų sklypų. Gavus kaimyninio sklypo (kadastro Nr. 8270/0019:61 Utenos m. k.v.), esančio Stoties g. 30A, Utenos m., savininko UAB “Utenos agro prekyba” prašymą numatyti privažiavimą į minėtą žemės sklypą, formuojamas atskiras infrastruktūros sklypas Nr. 4, kuriam nustatomas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdas - tai projektuojamas susisiekimo komunikacijų ir inžinerinių tinklų infrastruktūros koridorius, kuris plotas 458 m². Suformuojant šį sklypą naikinami 3 servitutai S1, S2, S3 ir visas naujai suformuotas sklypas yra kartu ir servitutas S15. Servitutas apima visą sklypą – tai sklypas skirtas

privažiavimui ir inžineriniams tinklams tiesti. Šio sklypo būtinumą sąlygojo ir tas faktas, kad minėtame kaimyniniame sklype esantičio pastato siena sutampa su pietine planuojamo sklypo riba.

Ateityje projektuojant naujus pastatus tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius sklypuose 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 automobilių stovėjimo vietos šio detaliojo plano sprendiniuose 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. Planuojamam sklypui 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.

Esamam sklypui yra nustatytas apribojimas - kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,1703 ha. Kupiškio gatvė yra magistralinis kelias Nr. A14 Vilnius – Utena, kurio apsaugos zona nuo kelio briaunos yra 70 metrų, todėl didelė dalis naujai suformuotų sklypų Nr.1 ir Nr.4 patenka į kelio apsaugos zoną - 0,1242 ha ir 0,0455 - kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis). Į kelio apsaugos zoną patenka ir maža dalis sklypo Nr. 2 - 0,0003 ha - kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).

Sklypo ribose esančių esamų vandentiekio ir nuotekų inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose visuose trijuose naujai suformuotuose sklypuose yra nustatyti apribojimai - vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), elektros tiekimo tinklų apsaugos zonų ribose visuose trijuose sklypuose yra nustatyti apribojimai - elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), ryšių inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 nustatyti apribojimai - viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

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. Komercinės paskirties objektų teritorijose turi būti - ne mažiau 10% nuo viso žemės sklypo ploto. Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų dalis (procentiniai punktai) 5 %.

Saugomų teritorijų ribų ir jų apsaugos zonų reglamentai. Vadovaujantis LR saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis, planuojamas sklypas saugomų kategorijai nepriskiriamas. Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją, nepatenka ir nesiriboja su kitomis saugomomis teritorijomis ar „Natura 2000“ teritorijomis. Arčiausiai esanti saugoma „Natura 2000“ teritorija - Ažuolijos miškas - nutolusi 2,5- 3,0 km atstumu.

Kultūros paveldo objektų, jų teritorijų ir apsaugos zonų reglamentai. Pagal Kultūros paveldo departamento kultūros vertybių žemėlapi planuojama teritorija patenka į nekilnojamojo kultūros paveldo teritoriją – vienas iš planavimo tikslų ir yra pakeisti vieno žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį į konservacinės paskirties žemę. Sklypas formuojamas aplinkui kultūros paveldo objektą - Utenos žydų senųjų kapinių dalis – unikalus kodas Kultūros vertybių registre 38807. Sklypas formuojamas atsižvelgiant apibrėžtą teritorijos ribų planą, pagal pateiktas sklypo kampų koordinatas.

Šiaurės vakarinis naujai formuojamo sklypo Nr. 1 kampas – 21,0 m² ploto patenka į registruoto kultūros paveldo objekto - Siaurojo geležinkelio Utenos stoties statinių kompleksas (kodas 25806) - teritoriją. Rengiamo detaliojo plano koregavimo sprendiniai minėtam kultūros paveldo objektui įtakos nedarys.

Gamtos paveldo objektų, jų apsaugos teritorijų ir apsaugos zonų reglamentai. Įregistruotų gamtos paveldo objektų planuojamos teritorijos ribose nėra. Detaliajame plane numatytų sprendinių įgyvendinimas pratęs besiformuojančios paslaugų zonos plėtrą ir užtikrins tolimesnę teritorijos panaudojimo galimybę, įrengiant šioje zonoje galimą sunkiasvorio autotransporto aikštelę.

Visa planuojamoje teritorijoje vykdoma veikla numatyta aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumente – Utenos rajono teritorijos bendrajame plane (patvirtintas 2023-03-23 Utenos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-62), todėl detaliojo plano sprendiniai atitiks aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendinius.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka šią 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 priimančiam 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.

Detaliojo plano, patvirtino Utenos rajono savivaldybės tarybos 2004 m. rugpjūčio 26 d. sprendimu Nr. T-215, koregavimas.

Sprendinių konkretizavimas

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 erdvių 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