

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. Bendroji dalis

Teritorijų planavimo dokumentas rengiamas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (toliau – TPDRIS).

Teritorijų planavimo dokumento numeris TPDRIS - K-VT-82-21-427.

Tikslus teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Detaliojo plano, patvirtinto Utenos rajono tarybos 2006 m. lapkričio 30 d. sprendimu Nr. TS-262 Dėl detaliųjų planų patvirtinimo, keitimas.

Detaliojo plano organizatorius – Utenos rajono savivaldybės administracijos direktorius (Utenio a. 4, Utena, telefonai - 8 389 64058, 8 389 43548 ir 8 389 61620, el. paštas info@utena.lt).

Detaliojo plano iniciatorius – UAB „VTV“ (Traidienio g. 39, Vilnius).

Detaliojo plano rengėjas - UAB „Romas ir Virgis“ (Utenio a. 6, Utena), tel. 8 389 56554. Projekto vadovė Lolita Šeduikytė k. a. (A685), tel. 8 616 70223, el. paštas lseduikyte@gmail.com.

Planuojamos teritorijos dislokacija – planuojama teritorija – keturi sklypai (kad. Nr. 8270/0006:164, 8270/0006:163, 8270/0006:162, 8270/0006:182 Utenos m. k.v.) esantys centrinėje Utenos miesto dalyje, adresais A. Baranausko g. 23,25,27 ir Meldų g. 4A, Utenos m. Visas planuojamos teritorijos plotas – 0,6408 ha.

Planavimo pagrindas – Utenos rajono savivaldybės administracijos direktorius 2021 m. gegužės 26 d. įsakymas Nr. AĮ-622 “Dėl iniciatoriaus pateikto pasiūlymo tenkinimo dėl vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento (detaliojo plano) keitimo”.

Utenos rajono savivaldybės administracijos direktorius 2021 m. liepos 13 d. įsakymas Nr. AĮ-880 „Dėl vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento (detaliojo plano) keitimo organizavimo ir planavimo tikslų nustatymo“.

Utenos rajono savivaldybės administracijos direktorius 2021 m. liepos 21 d. įsakymas Nr. AĮ-910 „Dėl planavimo darbų programos patvirtinimo vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento (detaliojo plano) keitimui rengti“.

Detaliojo planavimo dokumento tikslai:

1) išplėsti galiojančio detaliojo plano ribas, numatant keturių žemės sklypų (kad. Nr. 8270/0006:164, 8270/0006:163, 8270/0006:162, 8270/0006:182 Utenos m. k.v.) esančių A. Baranausko g. 23,25,27 ir Meldų g. 4A, Utenos m., sujungimą į vieną žemės sklypą;

2) sujungtą žemės sklypą padalinti į tris atskirus sklypus;

3) vienam žemės sklypui nustatyti komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdą;

4) dviems žemės sklypams nustatyti vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdą;

5) nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir kitus galimus naudojimo būdus žemės sklypuose, kurie patenka į detaliojo plano ribas.

Detaliojo planavimo dokumento uždaviniai :

1) sujungti ir padalinti žemės sklypus;

2) pakeisti žemės sklypų naudojimo būdą;

3) nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus;

4) nustatyti ir / ar patikslinti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas;

5) nustatyti ir / ar panaikinti servitutus;

6) numatyti ir / ar patikslinti susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridorius.

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

SPAV atlikimo būtinumas – detaliojo plano keitimas rengiamas vadovaujantis Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniais (2017 m. rugpjūčio 31 d. Sprendimo Nr. TS-225 redakcija) SPAV nebus atliekamas, nes rengiant Utenos miesto teritorijos bendrojo plano keitimą (patvirtintas Utenos rajono savivaldybės tarybos 2017 m. rugpjūčio 31 d. sprendimu Nr. TS-225), SPAV procedūros buvo atliktos.

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

Konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti - atviras konkursas nerengiamas.

Teritorijos vystymo koncepcijos rengimas – nerengiama.

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 2008 m. spalio 30 d. sprendimu Nr. TS-276 „Dėl Utenos miesto teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“ (2017 m. rugpjūčio 31 d. sprendimo Nr. TS-225 redakcija).
- Detaliojo plano, patvirtinto tarybos 2006 m. lapkričio 30 d. sprendimu Nr. TS-262 „Dėl detaliųjų planų patvirtinimo“, sprendiniai.

Teritorijų planavimo sąlygos:

- Telia Lietuva AB teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG198887, 2021-11-10;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG198892, 2020-11-10;
- Utenos rajono savivaldybės administracijos planavimo sąlygos Nr. REG199012, 2021-11-11;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG199057, 2021-11-12;
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG199248, 2021-11-15;
- UAB „Utenos vandenys“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG199813, 2021-11-18;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG199921, 2021-11-19;
- UAB „Utenos šilumos tinklai“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG199944, 2021-11-19;
- Aplinkos apsaugos agentūros Taršos prevencijos departamento raštas „Dėl prašymo išduoti teritorijų planavimo sąlygas“ Nr. (30.2)-A4E-; REG198749, 2021-11-10.

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 keitimą jau parengiamajame etape buvo informuota visuomenė: skelbimai apie pradedamą rengti detaliojo plano keitimą patalpinti Utenos rajono savivaldybės interneto tinklalapyje, skiltyje – Teritorijų planavimo skelbimai (2022-01-06), Utenos miesto seniūnijos ir Utenos rajono savivaldybės administracijos

Teritorijų planavimo ir statybos skyriaus skelbimų lentose (2022-0-06), registruotais pranešimais buvo informuoti kaimyninių žemės sklypų savininkai ir naudotojai (2022-01-06).

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei ir sprendinių konkretizavimui atlikti panaudota 2021 m. parengta ir suderinta topografinė nuotrauka M 1 : 500. Topografinės nuotraukos rengėjas UAB „Matavimai“ (LKS-94 koordinacijų sistema, Lietuvos valstybinė aukščių sistema LAS07), žemės sklypo kadastro ir registro bei kiti planavimo organizatoriaus pateikti duomenys ir dokumentai. Planuojama teritorija ir jos gretimybės apžiūrėtos vietoje.

II. Sprendinių konkretizavimo stadija (detaliojo plano sprendiniai)

2.1. Numatoma veikla, teritorijos tvarkymas ir naudojimas.

Planuojama teritorija yra Utenos miesto pagrindinio centro zonoje, šiaurėje ribojasi su A. Baranausko, vakaruose – su J. Bertašiaus ir rytuose su Meldų gatve. Visos gatvės priskirtos D kategorijai. Pietuose ribojasi su kitais sklypais. Planuojamą teritoriją sudaro keturi žemės sklypai (kad. Nr. 8270/0006:164, 8270/0006:163, 8270/0006:162, 8270/0006:182 Utenos m. k.v.) kurių adresai A. Baranausko g. 23,25,27 ir Meldų g. 4A, Utenos mieste. Visų sklypų žemės paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Bendras planuojamos teritorijos plotas 0,6808 ha.

Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniuose planuojama teritorija patenka į Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniuose numatytą funkcinę zoną 1/4BE – pagrindinio centro zona, kur vyrauja komercinė, visuomeninė ir gyvenamoji statyba.

Planuojamoje teritorijoje yra parengtas detalusis planas, patvirtintas Utenos rajono tarybos 2006 m. lapkričio 30 d. sprendimu Nr. TS-262 „Dėl detaliųjų planų patvirtinimo“. Detaliojo plano sprendiniai nebetenkina dabartinių savininkų poreikių.

Vyraujantys teritorijos požymiai 1/4BE zonoje – tai mišrios miesto centrinės dalies zona, kuriai keliami ypatingi reikalavimai pastatų ir viešųjų erdvių architektūrai ir kokybei. Teritorijoje dominuoja užstatymas su visuomenine, komercine, gyvenamąja statyba. Galimi kitos paskirties žemės naudojimo būdai šioje zonoje – visuomeninės paskirties teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, rekreacinės teritorijos, bendrojo naudojimo teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos.

Atsižvelgiant į Utenos miesto teritorijos bendrajame plane numatytus šios teritorijos tvarkymo režimo reikalavimus, čia rekomenduojamas pastatų aukštingumas 1-5 aukštai (iki 30% teritorijos leidžiama 6-9a iki 30 m aukščio užstatymas esant viešojo intereso prioritetui). Maksimalus leistinas užstatymo intensyvumas $\leq 1,2$ (UI $\leq 2,0$ iki 30% teritorijos leidžiama esant viešojo intereso prioritetui).

Pirmiausiai visi keturi planuojami sklypai sujungiami į vieną sklypą, kurio plotas 6408,00 m² ir tik po to apjungtas sklypas dalinamas į tris atskirus sklypus – sklypas Nr. 1 – 3836,00 m² ploto; sklypas Nr. 2 – 1227,00 m² ploto; sklypas Nr. 3 – 1345,00 m² ploto. Žemės sklypui Nr. 1 nustatomas komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdas, o kitiems dviem žemės sklypams nustatomas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdas.

Naujai suformuotas sklypas Nr. 1

Sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Detaliojo plano keitimo tikslas ir uždaviniai šiam sklypui – pakeisti žemės naudojimo būdą iš vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos į komercinės paskirties objektų

Sprendinių konkretizavimas

teritoriją, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir kitus galimus žemės naudojimo būdus, patikslinti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, panaikinti esamą servitutą, kuris nebeatlieka savo funkcijos.

Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniuose planuojama teritorija patenka į Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniuose numatomą funkcinę zoną 1/4BE. Tai mišrios miesto centrinės dalies zona. Atsižvelgiant į Utenos miesto teritorijos bendrajame plane numatytus šios teritorijos tvarkymo režimo reikalavimus, čia rekomenduojamas pastatų aukštingumas 1-5 aukštai (iki 30% teritorijos leidžiama 6-9a iki 30 m aukščio užstatymas esant viešojo intereso prioritetui). Maksimalus leistinas užstatymo intensyvumas $\leq 1,2$ (UI $\leq 2,0$ iki 30% teritorijos leidžiama esant viešojo intereso prioritetui).

Detaliojo plano sprendiniai atitinka minėto bendrojo plano sprendinius. Rengiamu detalioju planu tikslinami galiojančio detaliojo plano sprendiniai ir nustatomi šie reglamentai:

Sklypo plotas – 0,3836 ha.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (nekeičiama).

Teritorijos naudojimo tipas – mišrios miesto centrinės dalies zona.

Žemės naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijos (K) nustatomas prioritetinis, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), visuomeninės paskirties teritorijos (V), bendro naudojimo teritorijos (B), rekreacinės teritorijos (R), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I).

Leistinas pastatų aukštingumas –1-5/1-3/- (komercinės, visuomeninės, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, rekreacinės paskirties teritorijos/vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos/bendro naudojimo teritorijos ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos). **Leistinas pastatų aukštis ir 16,5/12/-** (komercinės, visuomeninės, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, rekreacinės paskirties teritorijos/vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos/bendro naudojimo teritorijos ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos).

Užstatymo tankumas proc. – 70/13/50/- (komercinės paskirties teritorijos/vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos/ daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, visuomeninės, rekreacinės paskirties teritorijos/bendro naudojimo teritorijos ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos).

Užstatymo intensyvumas $\leq 1,2/\leq 0,4$ (komercinės paskirties objektų teritorijos ir bet kuris kitas žemės naudojimo būdas, kuriame galima statyba/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos).

Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10/25/30/15-50/15/40/- (komercinės paskirties teritorijos/vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos/daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos/visuomeninės paskirties teritorijos/bendro naudojimo teritorijos/rekreacinės teritorijos/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos).

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

- Elektros tinklų apsaugos zonos – 0,0020 ha (III skyrius 4 skirsnis).
- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos – 0,0094ha (III skyrius 11 skirsnis).
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 0,0044 ha (III skyrius 10 skirsnis).

Sprendinių konkretizavimas

- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos – 0,0162 ha (III skyrius 12 skirsnis).
- Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštas skirsnis) – 0,0163 ha.

Šiame sklype naikinamas kelio servitutas $S = 177,00 \text{ m}^2$, kuris nebeatlieka savo funkcijos ir nustatomi nauji servitutai $S1$ ir $S2$ esamų elektros tinklų apsaugos zonų ribose – $S1 = 12,0 \text{ m}^2$, $S2 = 8,0 \text{ m}^2$.

Naujai suformuotas sklypas Nr. 2

Sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Detaliojo plano keitimo tikslas ir uždaviniai šiam sklypui – palikti esamą žemės naudojimo būdą - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir kitus galimus žemės naudojimo būdus, patikslinti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniuose planuojama teritorija patenka į Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniuose numatomą funkcinę zoną 1/4BE. Tai mišrios miesto centrinės dalies zona. Atsižvelgiant į Utenos miesto teritorijos bendrajame plane numatytus šios teritorijos tvarkymo režimo reikalavimus, čia rekomenduojamas pastatų aukštingumas 1-5 aukštai (iki 30% teritorijos leidžiama 6-9a iki 30 m aukščio užstatymas esant viešojo intereso prioritetui). Maksimalus leistinas užstatymo intensyvumas $\leq 1,2$ ($UI \leq 2,0$ iki 30% teritorijos leidžiama esant viešojo intereso prioritetui).

Detaliojo plano sprendiniai atitinka minėto bendrojo plano sprendinius. Rengiamu detaliojo planu tikslinami galiojančio detaliojo plano sprendiniai ir nustatomi šie reglamentai:

Sklypo plotas – 0,1227 ha.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (nekeičiama).

Teritorijos naudojimo tipas – mišrios miesto centrinės dalies zona.

Žemės naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) nustatomas prioritetas, komercinės paskirties objektų teritorijos (K), daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), visuomeninės paskirties teritorijos (V), bendro naudojimo teritorijos (B), rekreacinės teritorijos (R), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I).

Leistinas pastatų aukštingumas –1-3/1-5/- (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos/komercinės, visuomeninės, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, rekreacinės paskirties teritorijos/ bendro naudojimo teritorijos ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos). **Leistinas pastatų aukštis ir 12/16,5/-** (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos/komercinės, visuomeninės, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, rekreacinės paskirties teritorijos/ bendro naudojimo teritorijos ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos).

Užstatymo tankumas proc. – 28/70/50/- (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos/ komercinės paskirties teritorijos/ daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, visuomeninės, rekreacinės paskirties teritorijos/bendro naudojimo teritorijos ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos).

Užstatymo intensyvumas $\leq 0,4/\leq 1,2$ (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos/komercinės paskirties objektų teritorijos ir bet kuris kitas žemės naudojimo būdas, kuriame galima statyba).

Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 25/10//30/15-50/15/40/- (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos/komercinės paskirties teritorijos/daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos/visuomeninės paskirties teritorijos/bendro naudojimo teritorijos/rekreacinės teritorijos/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos).

Sprendinių konkretizavimas

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

- Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštas skirsnis) – 0,0052 ha.

Naujai suformuotas sklypas Nr. 3

Sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Detaliojo plano keitimo tikslas ir uždaviniai šiam sklypui – palikti esamą žemės naudojimo būdą - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir kitus galimus žemės naudojimo būdus, patikslinti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniuose planuojama teritorija patenka į Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniuose numatomą funkcinę zoną 1/4BE. Tai mišrios miesto centrinės dalies zona. Atsižvelgiant į Utenos miesto teritorijos bendrajame plane numatytus šios teritorijos tvarkymo režimo reikalavimus, čia rekomenduojamas pastatų aukštingumas 1-5 aukštai (iki 30% teritorijos leidžiama 6-9a iki 30 m aukščio užstatymas esant viešojo intereso prioritetui). Maksimalus leistinas užstatymo intensyvumas $\leq 1,2$ ($UI \leq 2,0$ iki 30% teritorijos leidžiama esant viešojo intereso prioritetui).

Detaliojo plano sprendiniai atitinka minėto bendrojo plano sprendinius. Rengiamu detaliuoju planu tikslinami galiojančio detaliojo plano sprendiniai ir nustatomi šie reglamentai:

Sklypo plotas – 0,1345 ha.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (nekeičiama).

Teritorijos naudojimo tipas – mišrios miesto centrinės dalies zona.

Žemės naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) nustatomas prioritetas, komercinės paskirties objektų teritorijos (K), daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), visuomeninės paskirties teritorijos (V), bendro naudojimo teritorijos (B), rekreacinės teritorijos (R), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I).

Leistinas pastatų aukštingumas –1-3/1-5/- (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos/komercinės, visuomeninės, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, rekreacinės paskirties teritorijos/ bendro naudojimo teritorijos ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos). **Leistinas pastatų aukštis ir 12/16,5/-** (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos/komercinės, visuomeninės, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, rekreacinės paskirties teritorijos/ bendro naudojimo teritorijos ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos).

Užstatymo tankumas proc. – 27/70/50/- (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos/ komercinės paskirties teritorijos/ daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, visuomeninės, rekreacinės paskirties teritorijos/bendro naudojimo teritorijos ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos).

Užstatymo intensyvumas $\leq 0,4/\leq 1,2$ (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos/komercinės paskirties objektų teritorijos ir bet kuris kitas žemės naudojimo būdas, kuriame galima statyba).

Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 25/10//30/15-50/15/40/- (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos/komercinės paskirties teritorijos/daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos/visuomeninės paskirties teritorijos/bendro naudojimo teritorijos/rekreacinės teritorijos/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos).

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

Sprendinių konkretizavimas

- Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštas skirsnis) – 0,0011 ha.

2.2. Architektūriniai planiniai sprendiniai.

Architektūrinius – planinius sprendinius sąlygoja Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniai. Planuojama teritorija apima keturis atskirus kitos paskirties sklypus į kuriuos yra esami įvažiavimai - išvažiavimai A. Baranausko, J. Bartašiaus ir Meldų gatvių, kurių vietos keičiant detalų planą nenumatoma keisti. Sujungus visus keturis sklypus (kad. Nr. 8270/0006:164, 8270/0006:163, 8270/0006:162, 8270/0006:182 Utenos m. k.v.) į vieną sklypą, sklypai dalinami į tris atskirus sklypus.

Sklypas Nr. 1

Planuojamas kitos paskirties sklypas, kurio plotas - 0,3836 ha. Vienas iš šio detaliojo plano tikslų - nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir kitus galimus naudojimo būdus žemės sklypuose, kurie patenka į detaliojo plano ribas, todėl šiam sklypui nustatomi galimi žemės naudojimo būdai – **komercinės paskirties objektų teritorijos (K) nustatomas prioritetas**, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), visuomeninės paskirties teritorijos (V), bendro naudojimo teritorijos (B), rekreacinės teritorijos (R), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I).

Sklype siūlomas taškinis laisvo planavimo užstatymas. Laisvas užstatymas turėtų užtikrinti galimybę 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 esamų pastatų ir statinių nėra. Nurodoma maksimali užstatyti leistina teritorija, siekiant kad ateityje projektuojantis architektas parinktų tinkamiausią vietą pastatams, o ateityje projektuojant ir statant naujus pastatus pagal pasirinktą naudojimo būdą būtų galimybė įsiliesti į bendrą gretimų teritorijų ir gatvių kompozicinį siluetą, išlaikyti reglamentuose nurodytus reikalavimus (pastatų aukštis ir aukštingumas, užstatymo tankumas ir intensyvumas, numatomų želdynų plotas). Yra trys įvažiavimai į planuojamą sklypą iš esamų D kategorijos A Baranausko ir J. Bartašiaus gatvių. Ateityje rengiant numatomų pastatų techninius projektus – įvažiavimų vietą galima tikslinti. Atsižvelgiant į naudojimo būdą siūlomas užstatymo tankumas – 70/13/50%, intensyvumas $\leq 1,2$ ($UI \leq 2,0$ iki 30% teritorijos leidžiama esant viešojo intereso prioritetui), o vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose intensyvumas – 0.4. Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10%/25%/30%/15-50%/15%/40%/- (želdynų plotai skaičiuojami atsižvelgiant į pasirinktą galimą žemės naudojimo būdą, o visuomeninės paskirties teritorijoje turi būti atsižvelgiama į numatomų pastatų paskirtį).

Sklypui nustatytas apribojimas - paviršiniai vandens telkiniai, tai kažkada buvęs ir žole apaugęs griovys, todėl palei rytinę sklypo ribą numatomas infrastruktūros koridorius inžineriniams tinklams tiesti, tuo pačiu pagal poreikį sukanalizuoti minėtą griovį. Numatomos 3,0 m pločio juostos inžineriniams tinklams įrengti (infrastruktūros koridoriai) palei A. Baranausko ir J. Bartašiaus gatves. Dar vienas 3,0 m pločio infrastruktūros koridorius numatomas palei rytinę sklypo ribą.

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 rašytinį sutikimą.

Sprendinių konkretizavimas

Šiame sklype nustatomi servitutai S1 ir S2 esamų elektros tinklų apsaugos zonų ribose – S1 – 12,0 m², S2 – 8,0 m². Abiejų servitutų kodas 207-teisė aptarnauti 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 (m ²)	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis PAGR_PASK/ Žemės naudojimo būdai NAUD_BUD	Leistinas pastatų aukštis		Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	priklausomųjų želdynų ir teritorijų	Pastatų aukščių skaičius	*Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos (skyriaus, skirsnio Nr./plotas, m ²)
				Nuo žemės paviršiaus (m)	Altitudė, m						
Su jungiamieji keturi sklypai kad. Nr. 8270/0006:164, 8270/0006:163, 8270/0006:162, 8270/0006:182 Utenos m. k.v. Sujungtas sklypas padalinamas į tris atskirus sklypus - sklypą Nr. 1, Nr. 2 ir Nr.3 (bendras planuojamos teritorijos plotas 0,6408 ha)	1	3836	<u>Kitos paskirties žemė/ komercinės paskirties teritorijos</u>	16,5	122,0	70	≤1,2	Laisvo planavimo	10	1-5	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos - 0,0044 ha (III skyrius 10 skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos - 0,0020 ha (III skyrius 4 skirsnis. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos - 0,0094 ha (III skyrius 11 skirsnis) Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos – 0,0162 ha (III skyrius 12 skirsnis). Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštas skirsnis) – 0,0163 ha.
			Kitos paskirties žemė/Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos	16,5	122,0	50			30	1-5	
			Kitos paskirties žemė/visuomeninės paskirties teritorijos	16,5	122,0	50			15-50	1-5	
			Kitos paskirties žemė/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	12	117,5	13	≤0,4		25	1-3	
			Kitos paskirties žemė/rekreacinės teritorijos	16,5	122,0	50	≤1,2		40	1-5	
			Kitos paskirties žemė/Bendro naudojimo teritorijos	-	-	-	-		15	-	
			Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	-	-	-	-		-	-	
	S1	12									
	S2	8									

Sklypas Nr. 2.

Planuojamas kitos paskirties sklypas, kurio plotas - 0,1227 ha. Vienas iš šio detaliojo plano tikslų - nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir kitus galimus naudojimo būdus žemės sklypuose, kurie patenka į detaliojo plano ribas, todėl šiam sklypui nustatomi galimi žemės naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) nustatomas prioritetas, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), bendro naudojimo teritorijos (B), rekreacinės teritorijos (R), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I).

Sklype siūlomas taškinis laisvo planavimo užstatymas. Laisvas užstatymas turėtų užtikrinti galimybę ateityje sukurti naujos kokybės erdvę bei suformuoti patogų žmonių ir transporto judėjimą, sprendžiant verslo ir

Sprendinių konkretizavimas

viešojo intereso poreikius, pasirinkus bet kurį iš numatomų galimų žemės naudojimo būdų. Šiuo metu sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Nurodoma maksimali užstatyti leistina teritorija, siekiant kad ateityje projektuojantis architektas parinktų tinkamiausią vietą pastatams, o ateityje projektuojant ir statant naujus pastatus pagal pasirinktą naudojimo būdą būtų galimybė įsiliesti į bendrą gretimų teritorijų ir gatvių kompozicinį siluetą, išlaikyti reglamentuose nurodytus reikalavimus (pastatų aukštis ir aukštingumas, užstatymo tankumas ir intensyvumas, numatomų želdynų plotas). Yra esamas įvažiavimas į planuojamą sklypą iš esamos D kategorijos A. Baranausko gatvės. Ateityje rengiant numatomų pastatų techninius projektus – įvažiavimo vietą galima tikslinti. Atsižvelgiant į naudojimo būdą siūlomas užstatymo tankumas – **28/70/50/-** intensyvumas $\leq 1,2$ ($UI \leq 2,0$ iki 30% teritorijos leidžiama esant viešojo intereso prioritetui), o vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose intensyvumas – 0.4. Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10%/25%/30%/15-50%/15%/40%/- (želdynų plotai skaičiuojami atsižvelgiant į pasirinktą galimą žemės naudojimo būdą, o visuomeninės paskirties teritorijoje turi būti atsižvelgiama į numatomų pastatų paskirtį). Sklype numatomos 3,0 m pločio juostos inžineriniams tinklams įrengti (infrastruktūros koridoriai) palei A Baranausko gatvę ir palei vakarinę sklypo ribą.

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.

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 teritorijų	Pastatų aukštų skaičius	*Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos (skyriaus, skirsnio Nr./plotas, m²)
				Nuo žemės paviršiaus	Altitudė, m						
Sujungiami keturi sklypai kad. Nr. 8270/0006:164, 8270/0006:163, 8270/0006:162, 8270/0006:182 Utenos m. k.v. Sujungtas sklypas padalinamas į tris atskirus sklypus - sklypą Nr. 1, Nr. 2 ir Nr.3 (bendras planuojamos teritorijos plotas 0,6408 ha)	2	1227	<u>Kitos paskirties žemė/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos</u>	12	117,5	28	$\leq 0,4$	Laisvo planavimo	25	1-3	Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštas skirsnis) – 0,0053 ha.
			Kitos paskirties žemė/Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos	16,5	122,0	50	$\leq 1,2$		30	1-5	
			Kitos paskirties žemė/visuomeninės paskirties teritorijos	16,5	122,0	50			15-50	1-5	
			Kitos paskirties žemė/ komercinės paskirties teritorijos	16,5	122,0	70	$\leq 1,2$		10	1-5	
			Kitos paskirties žemė/reakracinės teritorijos	16,5	122,0	50	$\leq 1,2$		40	1-5	
			Kitos paskirties žemė/Bendro naudojimo teritorijos	-	-	-	-		15	-	

Sprendinių konkretizavimas

			Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	-	-	-	-	-	-	
--	--	--	---	---	---	---	---	---	---	--

Sklypas Nr.3

Planuojamas kitos paskirties sklypas, kurio plotas - 0,1345 ha. Vienas iš šio detaliojo plano tikslų - nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir kitus galimus naudojimo būdus žemės sklypuose, kurie patenka į detaliojo plano ribas, todėl ir šiam sklypui nustatomi žemės naudojimo būdai, kurie pagal Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius yra galimi šioje teritorijoje – **vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) nustatomas prioritetas, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), bendro naudojimo teritorijos (B), rekreacinės teritorijos (R), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I).**

Sklype siūlomas taškinis laisvo planavimo užstatymas. Laisvas užstatymas turėtų užtikrinti galimybę 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 esamų pastatų ir statinių nėra. Nurodoma maksimali užstatyti leistina teritorija, siekiant kad ateityje projektuojantis architektas parinktų tinkamiausią vietą pastatams, o ateityje projektuojant ir statant naujus pastatus pagal pasirinktą naudojimo būdą būtų galimybė įsiliesti į bendrą gretimų teritorijų ir gatvių kompozicinį siluetą, išlaikyti reglamentuose nurodytus reikalavimus (pastatų aukštis ir aukštingumas, užstatymo tankumas ir intensyvumas, numatomų želdynų plotas).

Numatomas įvažiavimas į planuojamą sklypą iš esamos D kategorijos Meldų gatvės. Ateityje rengiant numatomų pastatų techninius projektus – įvažiavimo vietą galima tikslinti. Atsižvelgiant į naudojimo būdą siūlomas užstatymo tankumas – 27/70/50/- intensyvumas $\leq 1,2$ ($UI \leq 2,0$ iki 30% teritorijos leidžiama esant viešojo intereso prioritetui), o vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose intensyvumas – 0.4. Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10%/25%/30%/15-50%/15%/40%/- (želdynų plotai skaičiuojami atsižvelgiant į pasirinktą galimą žemės naudojimo būdą, o visuomeninės paskirties teritorijoje turi būti atsižvelgiama į numatomų pastatų paskirtį). Sklype numatomos 3,0 m pločio juostos inžineriniams tinklams įrengti (infrastruktūros koridoriai) palei Meldų gatvę ir palei vakarinę sklypo ribą.

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 rašytinį sutikimą.

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	*Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos (skyriaus,skirsnio Nr./plotas,m²
				Nuo žemės paviršiaus (m)	Alitudė, m				

Sprendinių konkretizavimas

Sujungiami keturi sklypai kad. Nr. 8270/0006:164, 8270/0006:163, 8270/0006:162, 8270/0006:182 Utenos m. k.v. Sujungtas sklypas padalinamas į tris atskirus sklypus - sklypą Nr. 1, Nr. 2 ir Nr.3 (bendras planuojamos teritorijos plotas 0,6408 ha)	3	1345	<u>Kitos paskirties žemė/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos</u>	12	118,0	27	≤0,4	Laisvo planavimo	25	1-3	Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštas skirsnis) – 0,0011 ha.
			Kitos paskirties žemė/Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos	16,5	122,5	50	≤1,2		30	1-5	
			Kitos paskirties žemė/visuomeninės paskirties teritorijos	16,5	122,5	50			15-50	1-5	
			Kitos paskirties žemė/ komercinės paskirties teritorijos	16,5	122,5	70	≤1,2		10	1-5	
			Kitos paskirties žemė/reakracinės teritorijos	16,5	122,5	50	≤1,2		40	1-5	
			Kitos paskirties žemė/Bendro naudojimo teritorijos	-	-	-	-		15	-	
			Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	-	-	-	-		-	-	

Pastabos:

1. Rengiamu detaliuoju planu keičiami galiojančio detaliojo plano sprendiniai ir nustatomi reglamentai, vadovaujantis Utenos miesto bendrojo plano sprendiniais. Visuose sklypuose numatoma pagal Utenos miesto bendrojo plano sprendinius po kelis leistinus žemės naudojimo būdus ir maksimalūs galimi užstatymo rodikliai. Šioje zonoje rekomenduojamas užstatymo tankumas – 50 -70%, intensyvumas ≤ 1,2 (UI ≤ 2,0 iki 30% teritorijos leidžiama esant viešojo intereso prioritetui) – nepriklausomai, koks žemės naudojimo būdas bus pasirinktas, išskyrus vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijas, kuriose užstatymo tankumą ir intensyvumą reglamentuoja STR 2.02.09:2005 “Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai”. Priklausomųjų želdynų ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10%/25%/30%/15-50%/15%/40%/- (želdynų plotai skaičiuojami atsižvelgiant į pasirinktą galimą žemės naudojimo būdą).

2. Atsižvelgiant į Utenos miesto 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.

3. 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.

4. Rengiant statinių techninį projektą, galimas statybos zonos tikslinimas atsižvelgiant į planuojamų statinių aukštingumą bei teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 8 punktą. “Detaliuosiuose planuose nustatyta statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos, pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas, automobilių stovėjimo

Sprendinių konkretizavimas

vietai išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis gali būti koreguojami, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių, savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimų statinio projekto rengimo metu. Prieš tai šiam kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimui turi raštu pritarti visi žemės sklypo valdytojai ir naudotojai bei Teritorijų planavimo komisija, jai pateikiant statinio projekto sklypo sutvarkymo dalį (sklypo planą)“.

5. 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.

6. Kai detaliojame 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.

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 – H71, H74, H78, H80, H189, H213, H214 nuo planuojamos teritorijos nutolę mažesniu nei 200 metrų atstumu ir užtikrina galimybę gesinti gaisrus visuose planuojamuose sklypuose mažiausiai iš dviejų gaisrinių hidrantų. Pridedama gaisrinių hidrantų išdėstymo schema.



Sprendinių konkretizavimas

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.

Kelių gaisrų gesinimo ir glbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas. Prie planuojamoje teritorijoje esančių sklypų ir juose ateityje numatomų statyti pastatų gaisrų gesinimo ir glbėjimo automobiliams privažiuoti bus naudojami esami privažiavimai, nes sklypai yra miesto centre, 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 2 - 2,4 km atstumu. Kiti priešgaisriniai sprendiniai bus įgyvendinami rengiant konkretaus pastato techninį projektą.

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 Utenos miesto centre, tarp A. Baranausko, J. Bartašiaus ir Meldų gatvių. Visi trys planuojami sklypai neužstatyti. Viename iš jų planuojama komercinė veikla, kituose - vienbučių dvibučių gyvenamųjų pastatų statyba, tačiau visuose sklypuose numatomi visi galimi žemės naudojimo būdai leistini šiems sklypams. Visuose sklypuose nurodoma maksimali galima užstatyti teritorija, kad ateityje projektuojantis architektas galėtų parinkti tinkamiausią užstatymo variantą. Šiaurės pusėje planuojama teritorija ribojasi su J. Basanavičiaus gatve, rytuose su Meldų gatve, vakaruose su J. Bartašiaus gatve, pietuose su kitais gyvenamosios ir komercinės paskirties sklypais. Tai centrinė miesto teritorija su esamu užstatymu. Jei esamoje ar planuojamoje gyvenamoje aplinkoje triukšmo lygis neatitiks HN 33:2011 reikalavimų, rengiant gyvenamųjų ar 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“.

Visiems 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 bus nustatomas konkretaus statinio 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. Visi planuojami sklypai šiuo metu neužstatyti, tačiau aplink planuojamą teritoriją esančiose gatvėse praeina visi numatomų pastatų eksploatacijai būtini inžineriniai tinklai, todėl visuose trijuose naujai formuojamuose sklypuose numatomi infrastruktūros koridoriai numatomų inžinerinių tinkle įrengimui. Ateityje

Sprendinių konkretizavimas

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 Utenos miesto dalyje, kur inžinerinė infrastruktūra yra išvystyta.

Vandentiekio tinklai. Ūkio ir buitės nuotekų tinklai. Palei planuojamą teritoriją esančiose A. Baranausko, J. Bartašiaus ir Meldų gatvėse yra centralizuoti vandentiekio ir fekalinųjų nuotekų tinklai, todėl bus galimybė prisijungti prie minėtų inžinerinių tinklų.

Lietaus nuotekų tinklai. Lietaus nuotekų inžineriniai tinklai yra palei planuojamą sklypą esančiose gatvėse, todėl rengiant naujų pastatų techninius projektus įvertinus lietaus nuotekų kiekius bus galimybė prisijungti prie minėtų inžinerinių tinklų.

Šildymas. Planuojamoje teritorijoje esantys sklypai yra centralizuoto šilumos tiekimo zonoje, todėl yra galimybė prisijungti prie centralizuotų šilumos tiekimo tinklų. Statant naujus pastatus, techninio projekto stadijoje gavus atskiras prisijungimo sąlygas – gali būti pasirenkamas pažangesnis šilumos tiekimo šaltinis, tenkinantis energinio naudingumo reikalavimus. Detaliajame plane numatomi infrastruktūros koridoriai inžineriniams tinklams įrengti visuose trijuose sklypuose palei A. Baranausko, J. Bartašiaus ir Meldų gatves.

Elektros tinklai. J. Bartašiaus gatve praeina elektros tiekimo tinklai, todėl taip pat yra galimybė prisijungti prie Utenos miesto elektros tiekimo tinklų. Techninio projekto stadijoje gavus atskiras prisijungimo sąlygas bus nustatyta tiksli inžinerinių tinklų vieta.

Ryšių tinklai. Techninio projekto stadijoje gavus atskiras prisijungimo sąlygas pagal poreikį gali būti projektuojami ryšių inžineriniai tinklai.

Dujotiekis. Techninio projekto stadijoje gavus atskiras prisijungimo sąlygas pagal poreikį gali būti projektuojami dujotiekio inžineriniai tinklai.

Inžinerinių tinklų sprendiniai kiekviename sklype bus tikslinami 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. Sklypams išnagrinėta galima inžinerinių tinklų plėtra, todėl visiems trims sklypams palei gatves numatomi inžinerinės infrastruktūros koridoriai. Vienas 6 metrų pločio infrastruktūros koridorius numatomas centrinėje planuojamos teritorijos dalyje tarp planuojamų sklypų.

Susisiekimo infrastruktūra. Į visus planuojamoje teritorijoje esančius sklypus yra esami įvažiavimai - išvažiavimai iš D kategorijos A. Baranausko, J. Bartašiaus ir Meldų gatvių. Įvažiavimo išvažiavimo vietos į sklypus D kategorijos gatvėse yra neregamentuojamos. Ateityje projektuojant naujus pastatus ir įvertinus planuojamos ūkinės veiklos specifiką, įvažų vietą galima tikslinti, o 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, 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.

Sprendinių konkretizavimas

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Visiems 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 - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose turi būti - ne mažiau 25%, 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), rekreacinėse teritorijose - ne mažiau 40%, bendrojo naudojimo teritorijose - ne mažiau 15%, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijose - ne mažiau 30%, 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. Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją bei nepatenka ir nesiriboja su saugomomis ar "Natura 2000" teritorijomis.

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 pagyvins šios Utenos miesto dalies kraštovaizdį, nes bus galimybė sutvarkyti planuojamus sklypus.

TDP vadovė



Lolita Šeduikytė