

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI:

n	m
1	2
3	4
5	6

n – sklypo numeris;
m – sklypo plotas, m².

T – teritorijos naudojimo tipas:
MI – miškai ir miškingos teritorijos,
PR – pramonės ir sandėliavimo teritorijos,
PA – paslaugų teritorijos;

1 – žemės naudojimo būdas (būdas):
M2 – rekreacinių miškų sklypai,
P – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos,
V – visuomeninės paskirties teritorijos,
K – komercinės paskirties objektų teritorijos;

2 – leidinys pastatų aukštis (metrais);
3 – leidinys žemės sklypo užstatymo tankis, %;
4 – leidinys žemės sklypo užstatymo intensyvumas;
5 – užstatymo tipas:
lp – laisvo planavimo;

6 – priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %.

DETALIOJO PLANO KEITIMO PAGRINDAS:
Utenos r. sav. administracijos direktoriaus 2021-10-12 įsak. „Dėl vietovės lygmenis teritorijų planavimo dokumento (detaliojo plano) keitimo organizavimo ir planavimo tikslų nustatymo“ Nr. AJ-1231.

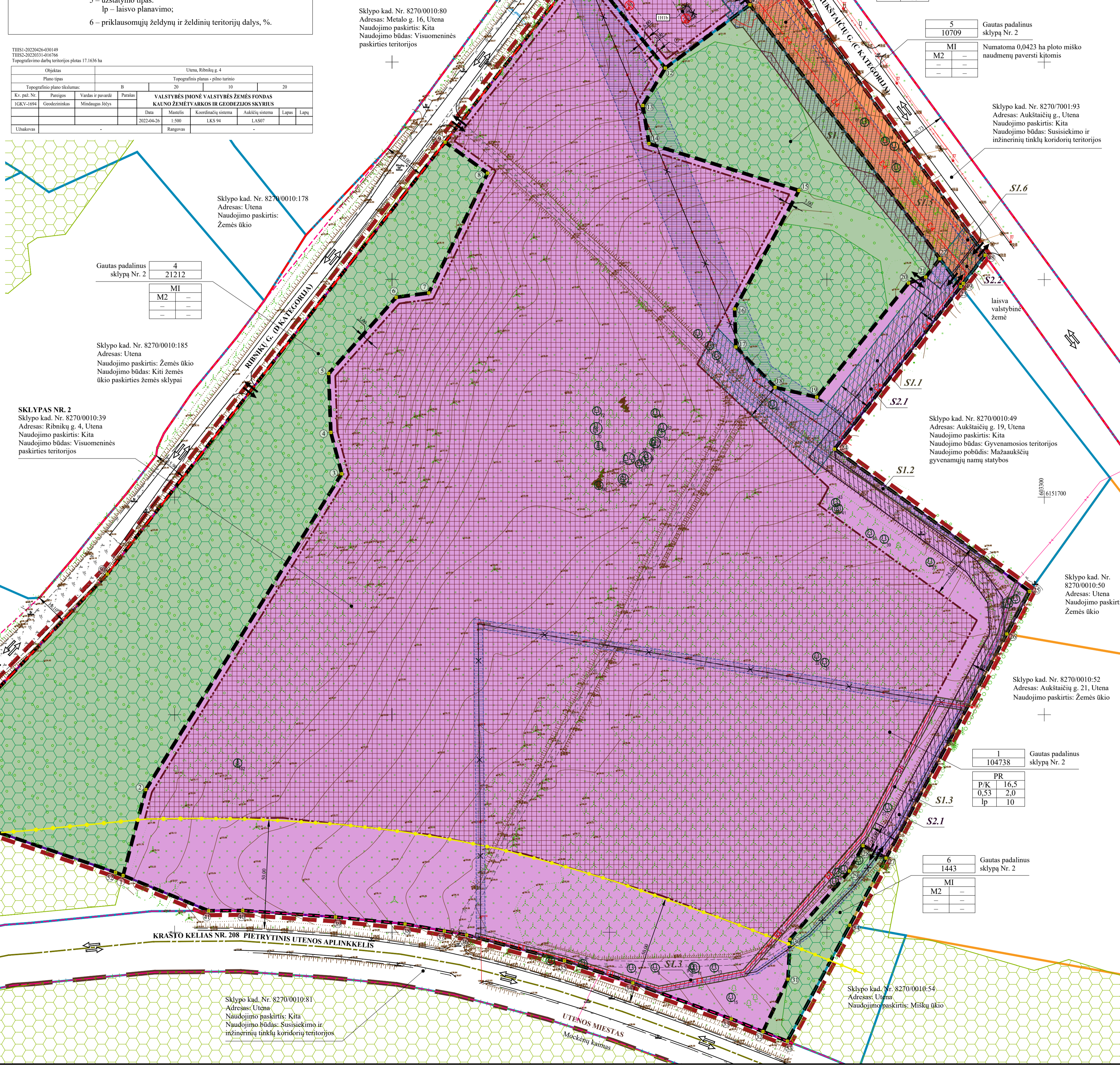
PLANAVIMO TIKSLAI:
Padidinti žemės sklypa (kadastr. Nr. 8270/0010:39 Utenos m. k. v.) į tris atskirus žemės sklypus; dviem naujai suformuotiems žemės sklypams pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį į miškų ūkio; vienam naujai suformuotam žemės sklypui pakeisti žemės naudojimo būdą į pramonės ir sandėliavimo objektų teritoriją; į detaliojo plano keitimo ribas įtraukti žemės sklypą (kadastr. Nr. 8270/0010:81 Utenos m. k. v.), esantį Aukštaičių g. 17, Utenos m., ir žemės sklypą (kadastr. Nr. 8270/0010:40 Utenos m. k. v.), esantį Ribnikų g. 2, Utenos m., nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir kitus galimus naujų žemės sklypų, kurie patenka į detaliojo plano keitimo ribas; numatyti inžinerinių tinklų rekonstravimą ir (ar) perkėlimą.

PLANAVIMO UŽDAVINIAI:
Pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį; pakeisti žemės naudojimo būdą; nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus; nustatyti ir ar patikslinti specialias žemės naudojimo sąlygas; nustatyti ir ar patikslinti servitusus; numatyti ir ar patikslinti susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridorius.

PLANUOJAMOS TERITORIJOS DUOMENYS:
Planuojama teritorija apima VI „Registrų centras“ registruotą žemės sklypą, kad. Nr. 8270/0010:39, esantį adresu Ribnikų g. 4, Utenoje, kuris galiojančiame detaliojo plano pažymėtas numeriu 2, bei kaimyninius žemės sklypus A (kad. Nr. 8270/0010:40, adresu Ribnikų g. 2, Utenoje), ir B (kad. Nr. 8270/0010:81, adresu Aukštaičių g. 17, Utenoje).

Planuojamos teritorijos plotas - 14,6229 ha.
Planuojamoje teritorijoje registruotų servitūtų nėra; registruotų statinių yra planuojamos teritorijos sklype Nr. A.
Pagal Utenos miesto teritorijos BP keitimo sprendimus, beveik vis planuojama teritorija patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo planavimo zoną (28% kvartala), skirta vis miesto ar jo rajono gyvenotojų aptarnavimui reikalingiems prekybos, paslaugų objektams, administracines paskirties pastatams, kiems negyvenamosios paskirties pastatams, kuriuose vykdoma veikla, tame tarpe ir naujai planuojama, nesukelia neigiamo poveikio esamai ar planuojamai aplinkai.

Lietuvos atskiros planuojamos teritorijos dalys patenka į miškų zoną – neurbanizuojama teritorija, kurioje dominuoja apsauginių ir ūkinį miškų pogrupių priklausantys miškų plotai, Utenos miesto teritorijos BP keitimo sprendimas numatomi keisti į rekreacines miškų zonas.
Į planuojamą teritoriją patenka esamais įvaizavimais iš D kategor. Ribnikų ir C kategor. Aukštaičių gatvių bei Pietrytinio Utenos aplinkkelio - valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 208, kuriame pagal Utenos miesto teritorijos BP keitimo sprendimus yra numatyta magistralinio kelio reikšmė.
Galiojančių detaliojo plano planuojamos teritorijos sklypas Nr. 2 suformuotas, padalinant jį į du atskirus žemės sklypus, vieną jų prijungiant į sklypą, skirtą Pietrytinio Utenos aplinkelio - krašto kelio Nr. 208, eksploatavimui. Galiojančių detaliojo plano sklypui Nr. 2 nustatyta pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdas - visuomeninės paskirties teritorijos.
Planuojamoje teritorijoje saugotųjų gamtos ar kultūros paveldo vertybių nėra, į Lietuvos kultūros paveldo teritorijas bei jų apsaugos zonas planuojama teritorija nepatenka.
Į planuojamą teritoriją patenka Miškų valstybės kadastrę registruoti valstybinės reikšmės miško plotai. Gamtinio parko atžvilgiu vakarinė planuojamos teritorijos dalis patenka į vidinio, o pietrytinė - į išorinio ekologinio stabilizavimo arealus.
Saugomų teritorijų planuojamoje teritorijoje nėra, su Europos Sąjungos saugomų teritorijų tinklu „Natura 2000“ - nesiriboja.



TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠOJOI LENTELĖ

Sklypo (jo dalies) servitūto Nr.	Sklypo (jo dalies) servitūto žymėjimas plane	Sklypo (jo dalies) servitūto plotas, m²	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai						Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai					
			Teritorijos naudojimo tipas	Žemės naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdas¹	Leidinys pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	Pastatų aukštis	Statinių paskirtys	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos	
1	1-41	104738	Pramonės ir sandėliavimo teritorija (PR)	Kita (KT)	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P)	16,5	156,65	53	2,0	Laisvo planavimo	10	1-5	Gamybos, pramonės, sandėliavimo, kitos paskirties pastatai, kitos paskirties inžineriniai statiniai² Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., 11 skirsn.)	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., 11 skirsn.)
2	11-12, 42-45	3485	Pramonės ir sandėliavimo teritorija (PR)	Kita (KT)	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P)	16,5	147,81	52	2,0	Laisvo planavimo	10	1-5	Gamybos, pramonės, sandėliavimo, kitos paskirties pastatai, kitos paskirties inžineriniai statiniai² Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., 10 skirsn.)	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., 10 skirsn.)
3	23, 22, 42-49	4642	Paslaugų teritorija (PA)	Kita (KT)	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P)	-	-	-	-	-	10	-	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., 11 skirsn.)	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., 11 skirsn.)
4	1-9, 50-52	21212	Miškai ir miškingos teritorijos (MI)	Miškų ūkio (M)	Rekreacinių miškų sklypai (M2)	-	-	-	-	-	-	-	Kelių apsaugos zonos (III sk., 3 skirsn.)	Miško žemėje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI sk., 3 skirsn.)
5	12-22, 42	10709	Miškai ir miškingos teritorijos (MI)	Miškų ūkio (M)	Rekreacinių miškų sklypai (M2)	-	-	-	-	-	-	-	Kelių apsaugos zonos (III sk., 2 skirsn.)	Miško žemėje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI sk., 3 skirsn.)
6	27-32, 53-54	1443	Miškai ir miškingos teritorijos (MI)	Miškų ūkio (M)	Rekreacinių miškų sklypai (M2)	-	-	-	-	-	-	-	Kelių apsaugos zonos (III sk., 3 skirsn.)	Miško žemėje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI sk., 3 skirsn.)

SUTARTINIAI ŽENKLAI

[Red dashed line]	Detaliojo plano keitimo teritorijos riba
[Black dashed line]	Planuojamojo sklypo riba
[Blue dashed line]	Utenos miesto administracinė riba
[Green dashed line]	Galiojančių detaliojo plano suformuoti ir registruoti sklypų ribos, pagal tikslus kadastrinius matavimus LKS-94 koord. sist.
[Orange dashed line]	Esamų registruotų sklypų ribos, pagal tikslus kadastrinius matavimus LKS-94 koord. sist.
[Yellow dashed line]	Esamų registruotų žemės sklypų ribos, pagal kadastrinius matavimus KS63 koord. sist.
[Pink dashed line]	Esamų registruotų inžinerinių statinių (Kelių (gatvių) ribos)²
[Blue dashed line]	Koordinatų kelių ašys¹
[Yellow dashed line]	Kelio 50 m apsaugos zonos riba
[Red dashed line]	Siūloma kelio/gatvės važiuojamosios dalies riba
[Red dashed line]	Gatvių raudonosios linijos
[Red dashed line]	Naikinimo linija
[Red dashed line]	Siūlomi perkelti požeminiai ryšių kabeliai
[Red dashed line]	Siūlomi perkelti žemos įtampos požeminiai 0,4 kV elektros kabeliai
[Red dashed line]	Siūlomi perkelti aukštos įtampos požeminiai 10 kV elektros kabeliai
[Red dashed line]	Statybos riba
[Red dashed line]	Statybos zona
[Red dashed line]	Visuomeninės paskirties teritorijos (V)
[Red dashed line]	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P)
[Red dashed line]	Rekreacinių miškų sklypai (M2)
[Red dashed line]	Registruoti miškų žemės plotai be valstybinės reikšmės miško²
[Red dashed line]	Registruoti valstybinės reikšmės miško plotai³
[Red dashed line]	Miško naudmen, numatomų paversti kitomis ("išmiškinti")
[Red dashed line]	Esamas užstatymas, registruotų statinių invent. Nr.
[Red dashed line]	Esamų inžinerinių tinklų apribojimų zona
[Red dashed line]	Planuojami inžinerinės infrastruktūros koridoriai
[Red dashed line]	Saugotini medžiai, jų Nr. pagal 2022-05-25 atliktos medžių takscijos duomenis¹
[Red dashed line]	Įvaizavimas į išvaizavimą iš planuojamos teritorijos
[Red dashed line]	Eismo kryptis
[Red dashed line]	Planuojamųjų sklypų kampų postikū taškai

1 Kai detaliojo plane nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi kiti galimi žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai, pirmuoju įrašytas žemės naudojimo būdas yra prioritetingas, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdas tvirtintam detaliojo plano, o kitais detaliojo plano pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytas žemės naudojimo būdais žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai keičiami administracinės direktoriaus sprendimu.
2 Aisinaujančios energijos objektų statyba negalima.
3 Leidinys priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys pasirinkus visuomeninės paskirties teritorijos (V) naudojimo būdą turi būti atitinkamai nustatomas atsižvelgiant į numatomą pastatų naudojimo paskirtį.

PASTABOS:

1. Detaliojo plano keitimo sprendiniai neprieštarauja Utenos miesto teritorijos bendrojo planavimo, patv. Utenos r. sav. tarybos 2017-09-11 sprend. Nr. TS-225, sprendimams.
2. Detaliojo plano keitimo sprendimais galiojančių detaliojo plano suplanuotame sklype Nr. 2 keičiami galiojančio detaliojo plano sprendiniai - žemės sklypas Nr. 2 padalinamas į atskirus žemės sklypus, papildomai apimant kaimyninius žemės sklypus A (proj. skl. Nr. 2) ir B (proj. skl. Nr. 3), tačiau nekeičiant esamų registruotų šių sklypų ribų, nustatomas planuojamos teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimai statinių statybos projektams rengti ir suformuotiems žemės sklypams naudoti.
3. Detaliojo plano keitimo rengimo eigoje išanalizavus ir įvertinus registruotą valstybinės reikšmės miško plotą išsidėstymą planuojamoje teritorijoje, skirtingai nei nurodyta planavimo tiksluose, galiojančių detaliojo plano suformuotas žemės sklypas Nr. 2 dalinamas į keturis (ne tris) atskirus žemės sklypus (proj. Nr. 1, 4-6), iš kurių trims (ne dviem) keičiamas pagrindinė žemės naudojimo paskirtis į miškų ūkio.
4. Objektų statyba turi būti sprendžiama techniniais projektais pagal užsakovo technines užduotis projektavimui bei sutierintose institucijų išduodamas projektavimo sąlygas.
5. Patekiami į planuojamas žemės sklypus organizavimui tik iš esamų Aukštaičių ir Ribnikų gatvių. Detaliojo plano keitimu siūloma naikinti ties 3,473 km esančią naująją į planuojamą teritoriją iš Pietrytinio Utenos aplinkkelio, kuri, vadovaujantis KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“ XI sk. 2 skirsnio reikalavimais, yra perteklinė. Susisiekimo sistemos sprendiniai sudaro vieningą sistemą su esama aplinkine susisiekimo infrastruktūra.
6. 5.1. Į planuojamas žemės sklypus Nr. 1, Nr. 2, ir Nr. 4 patekiami numatomi iš Ribnikų g., į sklypą Nr. 3 numatomas tiesioginis patekimas iš Aukštaičių.
- 5.2. Iš Aukštaičių g. numatomas papildomas patekimas į sklypą Nr. 1, numatant Kelių servitusą S2.2 sklype Nr. 3. Šiuo patekimu ir papildomai žemės sklype Nr. 1 siūloma nustatyti Kelių servitusą S2.1 numatomi patekimui į kitus planuojamus žemės sklypus Nr. 5 ir Nr. 6.
- 5.3. Iš Aukštaičių g. taip pat numatomas papildomas patekimas į sklypą Nr. 2, numatant Kelių servitusą S2.3 sklype Nr. 3.
- 5.4. Įvaizavimų/ išvaizavimų į planuojamos žemės sklypus vietas gali būti tikslinamos techniniu projektu rengimo metu.
- 5.5. Tiksli vidinė susisiekimo sistema ir esimo organizavimas planuojamos žemės sklypuose turi būti numatyti konkrečių statinių statybos techniniu projektu rengimo metu, žinant tikslus planuojamų pastatų parametrus, jų išsidėstymą sklypuose bei kitus aktualius rodiklius.

6. Planuojamosios sklypuose vykdoma ūkinė veikla gretinoms teritorijoms sklypus neturės. Gretimos teritorijos vykdoma ūkinė veikla taip pat neturės įtakos vykdomai ūkinėi veiklai planuojamoje teritorijoje.

- 6.1. Kadangi tikslai planuojama pramonės imonių rūšis ir veikla šiuo detaliojo plano keitimu nėra apibrėžiama, planuojamų aktualių žemės sklypų pritaikymas konkrečiai pramonės veiklai vykdyti turi būti tikslinamas atskirais projektais. Kai bus žinoma konkrečiai planuojama ūkinė veikla, prieš rengiant techninius projektus, turi būti atliktas atranka dėl planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo būtinumo, remiantis aktualia Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo redakcija.
- 6.2. Numatant veiklas, kurioms nustatomas sanitarinis apsaugos zonos, šios zonos turi būti nustatytos techniniu projektu rengimo metu ar atliekant poveikio visuomenės sveikatai ir/ ar aplinkai vertinimą, vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu bei kitais teisės aktais.
7. Konkretus techninio projekto rengimo metu planuojamos žemės sklypuose turi būti įvertinti esami medžiai, galintys patekti į perspektyvoje numatomas konkrečių statinių užstatymo zonas.
- 7.1. Duomenys apie planuojamoje teritorijoje augančius medžius, informacija apie jų būklę bei šių medžių tvarkymo rekomendacijos pateiktos 2022-05-25 atliktos Medžių takscijos apraše.
- 7.2. Planuojamoje teritorijoje augantys želdiniai turi būti tvarkomi, vadovaujantis Utenos r. sav. tarybos 2022-04-28 sprend. Nr. TS-127 patv. „Utenos rajono savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklėmis“ bei aktualios redakcijos „Kriterijais, kuriais atitinkamas medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniems želdiniams“ (LKV 2008-03-12 nutar. Nr. 206).
8. Detaliojo plano keitimo sprendimais inžineriniai tinklai nėra projektuojami. Siūlomas inžinerinių komunikacijų sprendimus žiūrėti *Infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinyje*, dok. Nr. VZF-2022-09-DPKI-SK-BR-02.
9. Visus planuojamųjų žemės sklypų duomenis žiūrėti *Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje*.
10. Projektuojamas sklypų ir servitūtų ribų postikū taškų koordinatės bei sklypų ir servitūtų ribų linijų ilgiai žiūrėti *Planuojamųjų žemės sklypų ir servitūtų ribų nuėmėjimo brėžinyje*, dok. Nr. VZF-2022-09-DPKI-SK-BR-03.
11. Projektuojamas koordinatės, matmenų dydžius, sklypų ir servitūtų plotus, papildomų veiklos apribojimų plotus tikslinti geodezinį matavimų metu.
12. Detaliojo plano keitimo *Pagrindinį brėžinį* skaityti kartu su *Aiskinamoju raštu*, dok. Nr. VZF-2022-09-DPKI-SK-AR, kuris yra neatsiejama detaliojo plano keitimo dalis.

Kval. patv. dok. Nr.	VĮ Valstybės Žemės Fondas K. Čiurlionis 11, LT-04400 Kaunas p. kaunas@vzf.lt, tel. Nr. 8466 57144	Projekto pavadinimas: Detaliojo plano, patvirtinto Utenos rajono savivaldybės tarybos 2012 m. rugpjūčio 30 d. sprendimu Nr. TS-267, keitimas	LADA
Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data
Organizatorius:	I. Apanavičienė	G. Sakavičienė	
Organizatorius:	Utenos r. sav. administracijos direktorius	VZF-2022-09-DPKI-SK-BR-01	LAPAS LAPU
LT			1 1