

AIŠKINAMASIS RAŠTAS**1. BENDRIEJI DUOMENYS****1.1. Teritorijų planavimo dokumentas:**

Detaliojo plano, patvirtinto Utenos rajono savivaldybės tarybos 2004 m. vasario 26 d. sprendimu Nr. T-54, keitimas J. Basanavičiaus g. 71A, Utenos m. (Teritorijų planavimo dokumento Nr. K-VT-82-23-38).

1.2. Keičiamas galiojantis teritorijų planavimo dokumentas:

Detalusis planas „Žemės sklypo suformavimas komercinės paskirties pastato statybai prie darželio-mokyklos „Šaltinėlis“, J. Basanavičiaus g.“, patvirtintas Utenos rajono savivaldybės tarybos 2004-02-26 sprendimu Nr. T-54, reg. Nr. T00047931 (000822000365).

1.3. Planuojama teritorija:

Planuojama teritorija apima galiojančiu detaliuoju planu suplanuotą žemės sklypą, kad. Nr. 8270/0013:77, esantį adresu J. Basanavičiaus g. 71A, Utenoje, kuris galiojančiame detaliojame plane pažymėtas numeriu – 1.

1.4. Planavimo pagrindas:

Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-01-04 įsakymas Nr. AĮ-7 „Dėl vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento (detaliojo plano) keitimo organizavimo ir planavimo tikslų nustatymo“.

1.5. Planavimo tikslai:

1. Pakeisti žemės sklypo (kadastro Nr. 8270/0013:77 Utenos m. k. v.) naudojimo būdą į susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritoriją;
2. Pakeisti žemės sklypo (kadastro Nr. 8270/0013:77 Utenos m. k. v.) teritorijos naudojimo tipą (statinių paskirtį), numatant automobilių stovėjimo aikštelės statybą;
3. Nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir kitus galimus žemės naudojimo būdus.

1.6. Planavimo uždaviniai:

1. Pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą;
2. Numatyti statinio paskirtį;
3. Nustatyti ir/ ar patikslinti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas;
4. Nustatyti pagal poreikį servitutus;
5. Įvertinti J. Basanavičiaus gatvės apsaugos zoną.

1.7. Atliekami tyrimai ir/ ar galimybių studijos – neatliekami.**1.8. Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) – neatliekamas.****1.9. Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti – nereikalingas.****1.10. Konceptija ir/ ar sprendinių nepriklausomas profesinis vertinimas – neatliekamas.****1.11. Detalusis planas rengiamas vadovaujantis šiomis teritorijų planavimo sąlygomis:**

1. Telia Lietuva, AB 2023-01-24 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG260783;
2. VĮ „Plačiajuostis internetas“ 2023-01-24 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG260800;
3. AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ 2023-01-24 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG260813;

Kval. patv. dok. Nr.	VĮ Žemės ūkio duomenų centras Žemės tvarkymo ir geodezijos departamentas Kauno žemėtvarkos ir geodezijos skyrius K. Donelaičio 33, LT-44240 Kaunas, el. p. visi.kaunas@zudc.lt , tel. Nr. 8 686 57194				Projekto pavadinimas: Detaliojo plano, patvirtinto Utenos rajono savivaldybės tarybos 2004 m. vasario 26 d. sprendimu Nr. T-54, keitimas J. Basanavičiaus g. 71A, Utenos m.			
	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Dokumento pavadinimas: Aiškinamasis raštas		Laida	
A 2005	Arch. PV	G. Sakavičienė					0	
LT	Organizatorius: Utenos r. sav. administracijos direktorius				Dokumento žymuo: ŽUDC-2023-22-DPkt-SK-BSŽ		Lapas 1	Lapų 23

4. UAB „Utenos šilumos tinklai“ 2023-01-24 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG260833;
5. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2023-01-25 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG260970;
6. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2023-01-26 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG261289;
7. UAB „Utenos vandenys“ 2023-01-27 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG261338;
8. AB Lietuvos automobilių kelių direkcijos 2023-01-30 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG261552;
9. Utenos rajono savivaldybės administracijos 2023-02-01 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG261940;
10. Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2023-02-06 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG262177;
11. UAB „Utenos komunalininkas“ 2023-02-28 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG265731.

1.12. Projekto rengimui buvo naudojama:

- 2023 m. parengta skaitmeninė topografinė nuotrauka, M1:500;
- VĮ „Registru centro“ 2023 m. informacija;
- Kita kartografinė medžiaga.

1.13. Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai:

1.13.1. *Bendrieji planai*

- Utenos miesto teritorijos bendrojo plano keitimas, T00088994, 2023-03-31.

1.13.2. *Specialieji planai*

- Utenos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas, T00087508, 2022-03-29.

1.13.3. *Detalieji planai*

- Žemės sklypo suformavimas komercinės paskirties pastato statybai prie darželio-mokyklos „Šaltinėlis“, J. Basanavičiaus g., T00047931, 2023-08-21.

1.14. Detaliojo plano keitimo iniciatorius ir organizatorius:

Utenos rajono savivaldybės administracijos direktorius, įm. k. 188710442, Utenio a. 4, LT-28503 Utena, tel. Nr. (8 389) 64058, 64030, 43548, el. p.: info@utena.lt, jolana.bivainiene@utena.lt.

1.15. Detaliojo plano keitimo rengėjas:

VĮ Žemės ūkio duomenų centro Žemės tvarkymo ir geodezijos departamento Kauno žemėtvarkos ir geodezijos skyrius, įm. k. 306205513, K. Donelaičio g. 33, LT-44240 Kaunas. Projekto vadovė architektė Greta Sakavičienė, atestato Nr. A 2005, tel. Nr. 8 669 51 733, el. p.: greta.sakaviciene@zudc.lt.

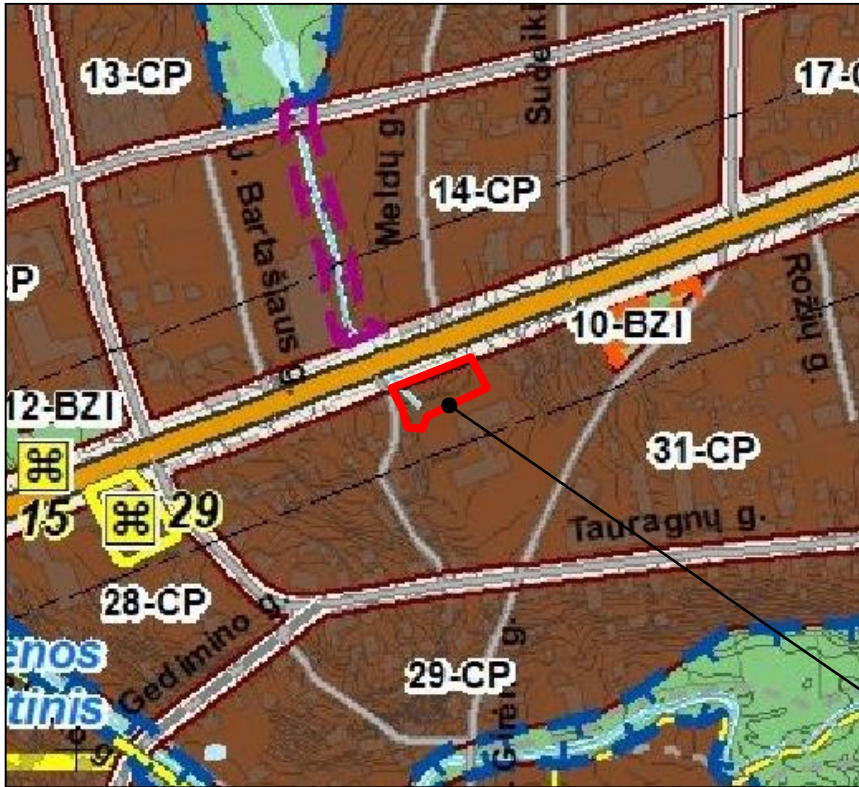
Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2023-22-DPkt-SK-AR	2	23	0

2. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

2.1. Planuojamai ir nagrinėjamai teritorijoms taikomų aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų apžvalga

2.1.1. Utenos miesto teritorijos bendrojo plano keitimas (T00088994, 2023-03-31) (toliau – Utenos miesto teritorijos BP keitimas)

- Ištrauka iš Pagrindinio brėžinio:



- FUNKCINĖS ZONOS**
- Funkcinės zonos riba
 - 1-GM Funkcinės zonos indeksas
- Urbanizuotos ir numatomos urbanizuoti teritorijų funkcinės zonos**
- Centrų zona**
 - CP Pagrindinio centro zona
 - Gyvenamoji zona**
 - BZI Intensyviai naudojamų želdynų zona

Planuojamos teritorijos vieta

- SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI**
- Bendrojo plano galiojimo riba
 - Seniūnijos riba
 - Utenos miesto administracinė riba
 - Gyvenamosios vietovės riba
 - Susisiekimo infrastruktūra**
 - A6 Magistralinis kelias ir jo numeris
 - 111 Krašto kelias ir jo numeris
 - 4902 Rajoninis kelias ir jo numeris
 - Miesto gatvės, kiti keliai
 - Geležinkelis
 - Kelio, geležinkelio apsaugos zona
 - Anksčiau suplanuota pagrindinė gatvė (B kategorija)
 - Anksčiau suplanuota aptarnaujanti gatvė (C kategorija)
 - Anksčiau suplanuota pagalbinė gatvė (D kategorija)
 - Autobusų stotis
 - Saugomos teritorijos**
 - Draustinio riba
 - NATURA 2000 teritorijos
 - Buveinių apsaugai svarbi teritorija
 - Saugomi gamtos paveldo objektai**
 - 1 Hidrogeologinis gamtos paveldo objektas su buferine apsaugos zona
 - 1. Rašės versmės Laumės akys
 - Nekilnojamo kultūros paveldo objektai ir teritorijos**
 - 1 Nekilnojamo kultūros paveldo objektas ir eksplicacijos numeris
 - Senojo miesto vieta
 - Nekilnojamo kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorija
 - Nekilnojamo kultūros paveldo objektų ir vietovių apsaugos zona

- Mišakai (pagal Valstybinės miškų tarnybos DB)**
- Valstybiniai miškai
- Mišakai
- Kertinės miško buveinės
- Žemės gelmių išteklių telkiniai**
- (Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos DB)
- Du/Pž Neeksploatuojamas (parengtinai išžvalgytas) durpių telkinys (už BP galiojimo ribos)
- Europos Bendrijos svarbos natūralios buveinės**
- Pievų buveinės
- Miškų buveinės
- Gamtinis karkasas**
- Geosistemų vidinio stabilizavimo arealai
- Migraciniai koridoriai
- Degraduotos migracinių koridorių atkarpos
- Kitos teritorijos**
- Vandenys
- Pelkės
- Kapinės
- Kiti žymėjimai**
- Ypač saugotino estetinio potencialo arealai ir vietovės (pagal LR nacionalinio kraštovaizdžio tvarkymo planą)
- Geotapai
- Aukštybinių pastatų vieta

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2023-22-DPkt-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	3	23	0

Įvertinus *Utenos miesto teritorijos BP keitimo* sprendinius, planuojama teritorija patenka į pagrindinio centro funkcinę zoną 31-CP.

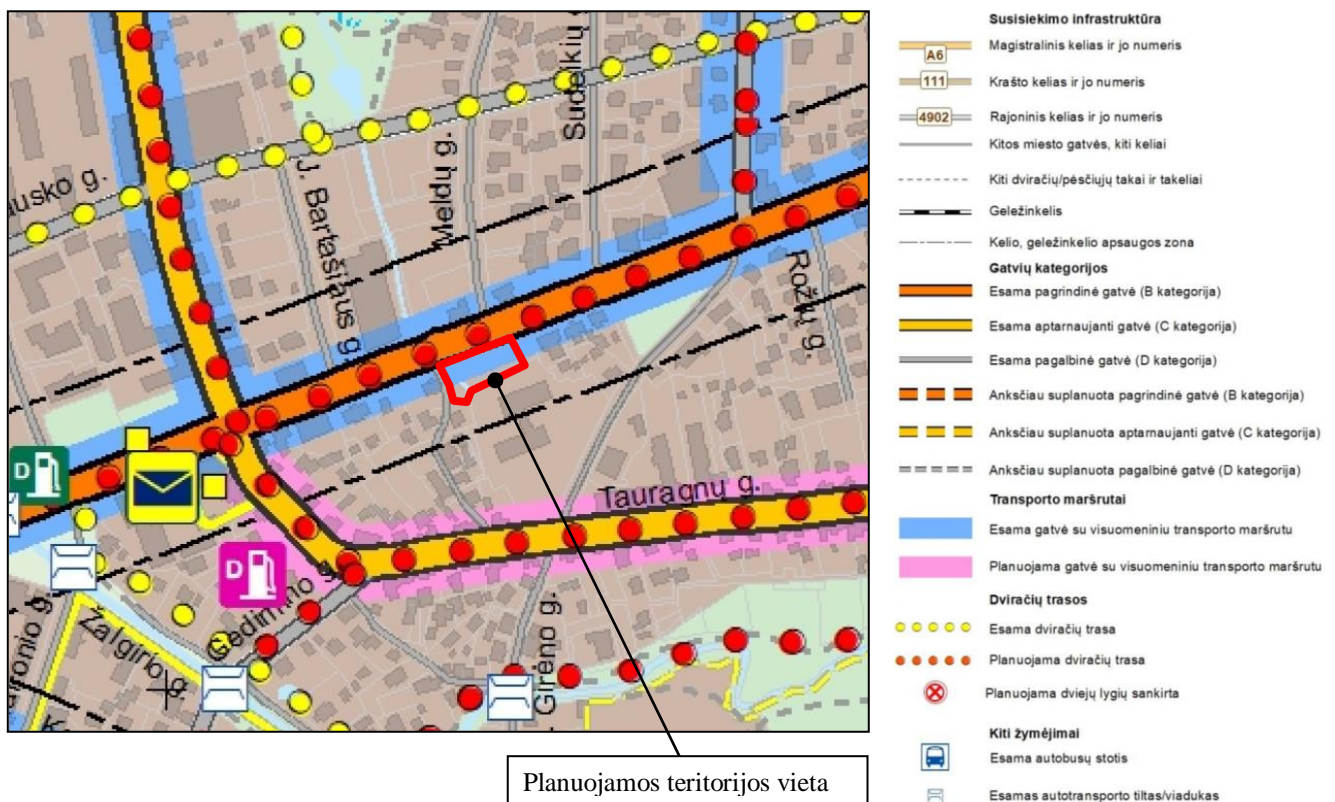
Pagrindinio centro zona – didelio užstatymo intensyvumo teritorijos, kuriose vyrauja gyvenamoji aplinka, administravimo, paslaugų, prekybos ir kitos taršos nesukeliančios ūkinės veiklos kartu su šių veiklų aptarnavimui reikalinga socialine, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis. Pagrindinio centro funkcinėse zonose užstatymo formavimas susietas su nauja architektūrine išraiška, teritorijos intensyvinimu, funkcijos konversija ir išbaigtos urbanistinės struktūros formavimu. Taikomos architektūrinės priemonės ryškinti miesto centro identitetą, tausoti tai, kas jame vertinga, kurti patogias ir patrauklias erdves.

Pagrindinio centro funkcinė zona 31-CP yra prioritetinga plėtros teritorija, kurioje galima pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemės (KT); galimi komercinės paskirties teritorijų (K), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų (G1), daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų (G2), visuomeninės paskirties teritorijų (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), inžinerinių tinklų koridorių teritorijų (I2), bendrojo naudojimo teritorijų (B) ir atskirųjų želdynų teritorijų (E) naudojimo būdai; galimi teritorijos naudojimo tipai – mišri centro teritorija (GC), paslaugų teritorija (PA), socialinės infrastruktūros teritorija (SI), inžinerinės infrastruktūros teritorija (TI), inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK), bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ), mišri gyvenamoji teritorija (GM).

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis UT – 80%, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas UI – 2,0. Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 20 metrų; didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 5; didžiausias leistinas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 500 m²; užstatymo tipas – kitas (kt). Pagrindinis šios funkcinės zonos plėtojimo būdas yra modernizavimas (mod) – atgaivinimas, humanizavimas ir atnaujinimas.

Planuojama teritorija taip pat patenka į pirmą išorinės reklamos išdėstymo funkcinę zoną – I ZONA – pagrindinio miesto centro dalies bei gyvenamosios teritorijos reprezentacinę dalį, kurioje ribojamas išorinės reklamos įrenginių išdėstymas, numatant mažo mastelio reklamos įrenginius ir siūloma labiau išvystyti miesto, turizmo informacinę sistemą.

- Ištrauka iš *Susisiekimo infrastruktūros brėžinio*:



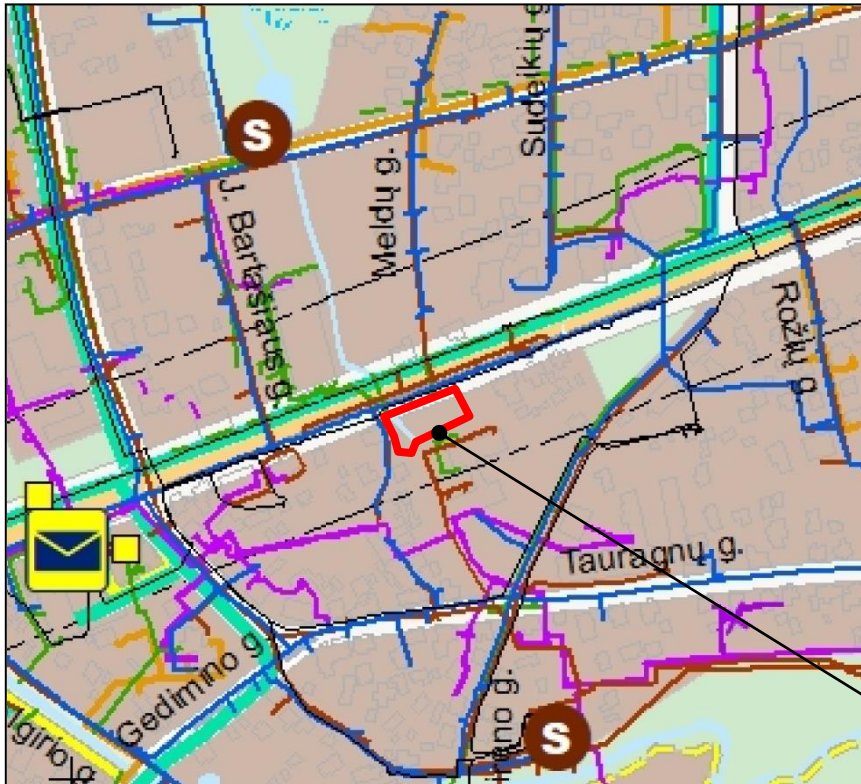
Pagal *Susisiekimo brėžinio* sprendinius, planuojama teritorija išsi-dėsčiusi prie valstybinės reikšmės magistralinio kelio Nr. A6 (Kaunas-Zarasai-Daugpilis), kuris Utenos mieste sutampa su esama B kategorijos J. Basanavičiaus gatve, ir prie esamos D kategorijos Ugniagesių gatvės.

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2023-22-DPkt-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	4	23	0

Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 33 punktą, minimalus atstumas tarp B kategorijos gatvės raudonųjų linijų (toliau RL) – 30 m, tarp D kategorijos gatvės RL – 12 m.

Abi gatvės yra asfaltuotos, tačiau tik J. Basanavičiaus gatve vyksta visuomeninio transporto eismas, o perspektyvoje planuojama dviračių trasa.

- Ištrauka iš *Inžinerinės infrastruktūros brėžinio*:



Planuojamos teritorijos vieta

INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Elektros tiekimo infrastruktūra

TP

Esama transformatorinė pastotė 110 kV

110kV

110 kV oro linija

35kV

35 kV oro linija

10 kV oro linija

Esama 10 kV kabelinė linija

Oro linijos AZ

Anksčiau suplanuota 10 kV kabelinė linija (pagal galiojantį BP)

× — × Anksčiau numatyta naikinti 10 kV oro linija (pagal galiojantį BP)

Vandentvarkos infrastruktūra

V

Esama vandenvietė

S

Esama siurblinė

S

Planuojama siurblinė

NV

Esama buitinių nuotekų valykla ir jos sanitarinė apsaugos zona

LV

Esami paviršinių (lietaus) nuotekų valymo įrenginiai

LV

Anksčiau suplanuoti paviršinių (lietaus) nuotekų valymo įrenginiai (pagal galiojantį BP)

Esami vandentiekio tinklai

Esami buitinių nuotekų tinklai

Esami paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai

Anksčiau suplanuoti vandentiekio tinklai (pagal galiojantį BP)

Anksčiau suplanuoti buitinių nuotekų tinklai (pagal galiojantį BP)

Anksčiau suplanuoti paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai (pagal galiojantį BP)

Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2023-22-DPkt-SK-AR

Lapas

5

Lapų

23

Laida

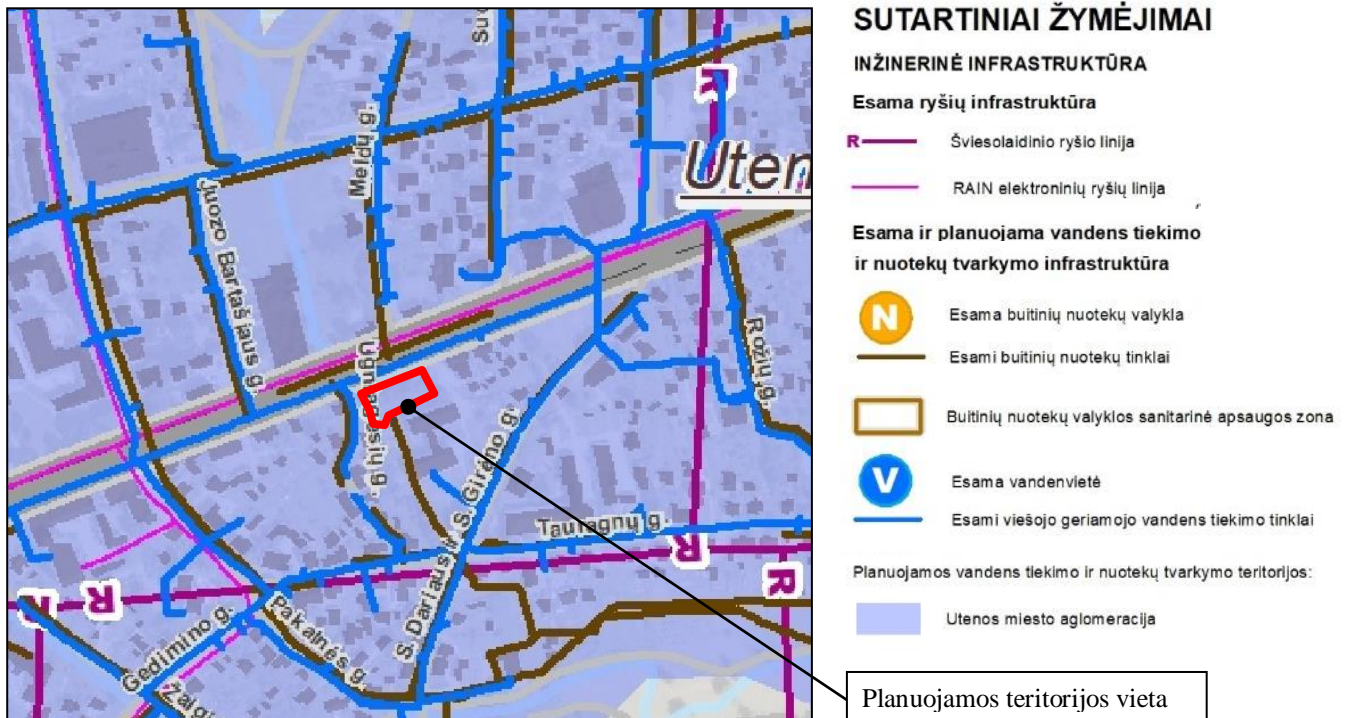
0

Vandenviečių apsaugos juostos		— Esamas garotiekis	
I	1-oji juosta - griežto režimo apsaugos	—	Esami šilumos tiekimo tinklai
II	2-oji juosta - mikrobiologinės taršos apribojimo	× ×	Naikinami šilumos tiekimo tinklai
III	3-oji juosta - cheminės taršos apribojimo	- - -	Anksčiau suplanuoti šilumos tiekimo tinklai (pagal gal)
III A	3-oji juosta - cheminės taršos apribojimo (3a sektorius)	Ryšų infrastruktūra	
III B	3-oji juosta - cheminės taršos apribojimo (3b sektorius)	✉	AB "Lietuvos paštas" skyrius
50	50 m taršos apribojimo juosta	—	Esamos plačiajuosčio tinklo RAIN linijos
Dujų tiekimo infrastruktūra		Atliekų tvarkymas	
⊙	Dujų skirstymo stotis	⊠	Didžiųjų atliekų surinkimo aikštelė
⊙	Dujų reguliavimo punktas	⊠	Biologiškai skaidžių atliekų kompostavimo aikštelė
—	Esamas magistralinis dujotiekis	⊠	Utenos regiono nepavojingų atliekų sąvartynas
—	Esamo magistralinio dujotiekio pirmos vietovės klasės teritorijos riba (po 200 m į abi puses nuo vamzdžio ašies).	Sanitarinės apsaugos zonos	
—	Esamas skirstomasis dujotiekis	- - -	Meteorologinės stoties apsaugos zona
—	Anksčiau suplanuotas skirstomasis dujotiekis (pagal galiojantį BP)	- - -	Kietųjų buitinių atliekų sąvartyno apsaugos zona
Šilumos ūkio infrastruktūra		- - -	Gamybinių objektų sanitarinė apsaugos zona
⊠	Esama katilinė		
—	Esamas garotiekis		

Pagal *Inžinerinės infrastruktūros brėžinio* sprendinius, planuojama teritorija išsidėsčiusi prie J. Basanavičiaus ir Ugniagesių gatvių susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridorių, kuriuose išsidėstę pagrindinės inžinerinės komunikacijos – vandentiekio ir savitakinei buitinių nuotekų tinklai, plačiajuosčio tinklo RAIN linijos bei aukštos 10 kV įtampos elektros kabelių trasa. J. Basanavičiaus gatvės atkarpoje ties planuojama teritorija taip pat numatyta perspektyvinė paviršinių (lietaus) nuotekų linija.

2.1.2. Utenos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas (T00087508, 2022-03-29)

- Ištrauka iš *Pagrindinio brėžinio*:

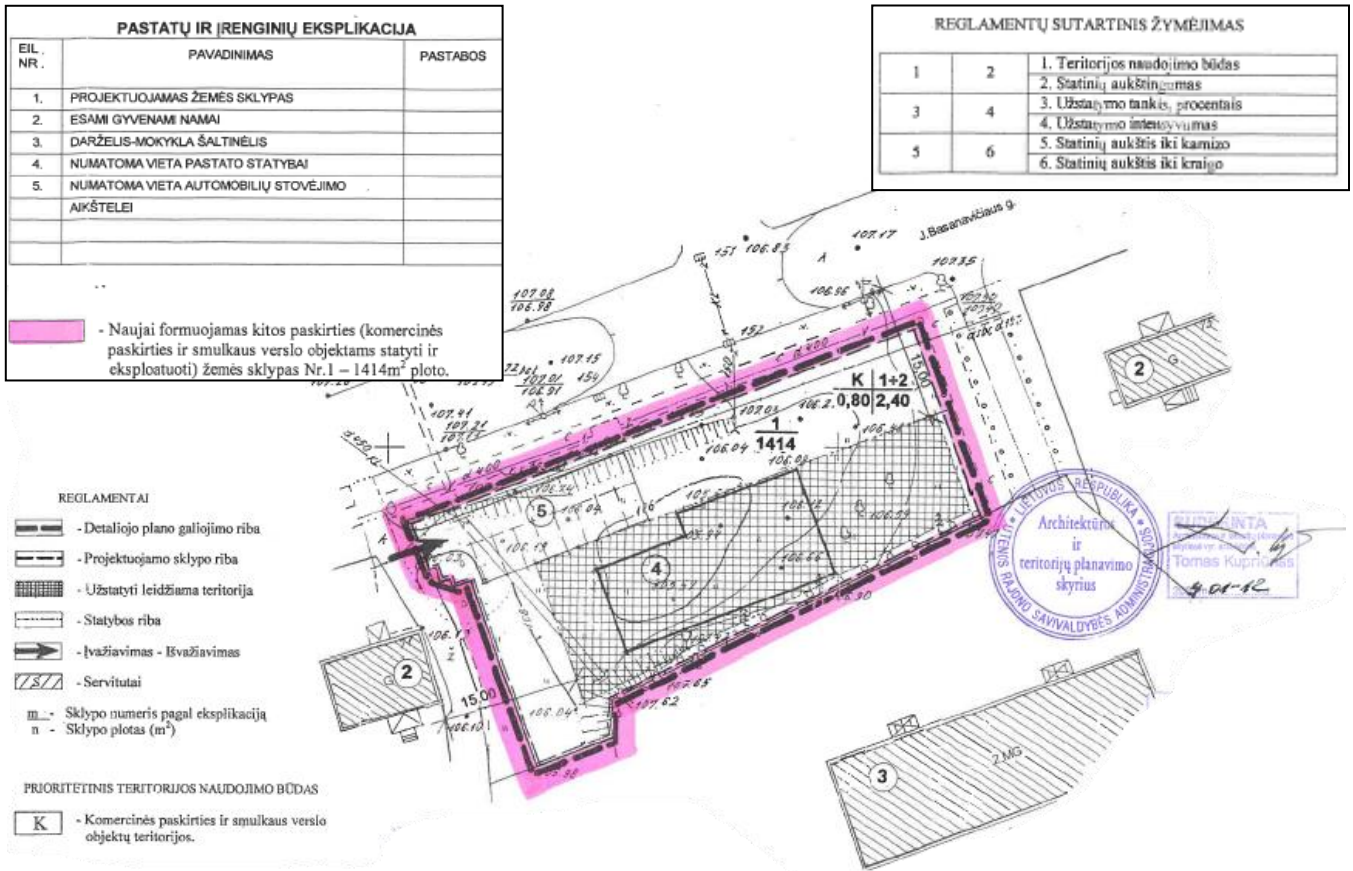


Įvertinus *specialiojo plano* sprendinius, planuojama teritorija patenka į planuojamas vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorijas Utenos mieste.

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2023-22-DPkt-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	6	23	0

2.1.3. Žemės sklypo suformavimas komercinės paskirties pastato statybai prie darželio-mokyklos „Šaltinėlis“, J. Basanavičiaus g. (T00047931, 2023-08-21)

- Ištrauka iš Pagrindinio brėžinio:



Skł. Nr.	Tikslinė žemės naudojimo paskirtis		Sklypo plotas kv.m	Tame tarpe servitutai kv.m	Maksimalus užstatymo plotas		Maks. aukštinių-gamas	Maks. aukšt. žemė-kraigas, m	Reglamentai
	Esama	Projektuojama			%	kv.m			
1	Valstybinis žemės fondas	Kita paskirtis (komerc. pask. ir smulkaus verslo terit.)	1414	-	80	12 105	2	>10,00	Galima 2-jų aukštų su slatiniais stogais ir mansarda komercinio pastato statyba su galimybe 2-ame a. įrengti gyvenamas patalpas.
visoc			1414						
Teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimas									
Projektuojamas sklypas Nr.1.			Kitos veiklos apribojimai		Elektros linijų apsaugos zona – VI, saugotini medžių ir krūmių želdiniai augantys ne miško žemėje – XXVII, vandens telkiniai – XXVIII, vandentiekio, lietus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona – XLIX.				

Šis detalusis planas yra galiojantis planuojamos teritorijos žemės sklype, kad. Nr. 8270/0013:77, esančiame adresu J. Basanavičiaus g. 71A, Utenoje.

Galiojančiu detalioju planu suformuotam žemės sklypui yra nustatyta kita (KT) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektams statyti ir eksploatuoti.

Rengiamu teritorijų planavimo dokumentu keičiami galiojančio detaliojo plano sprendiniai, siekiant pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą automobilių stovėjimo aikštelės statybai ir nustatyti teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, naudojimo reglamentus bei papildomus sprendinius pagal šiuo metu galiojančius aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus, vadovaujantis išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis, neprieštaraujant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2023-22-DPkt-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	7	23	0

2.2. Planuojamos teritorijos vieta

Planuojama teritorija apima VĮ „Registrų centre“ įregistruotą žemės sklypą, kad. Nr. 8270/0013:77, esantį adresu J. Basanavičiaus g. 71A, Utenoje, kuris galiojančiame detalijame plane pažymėtas numeriu – 1.

Planuojamos teritorijos plotas – 0,1414 ha.

(Planuojama teritorija atitinka kvartalo apibrėžtį).

- *Situacijos schema* (ištrauka iš www.regia.lt):



Pagal parengtą planuojamos teritorijos topografinę medžiagą, žemės paviršiaus altitudės kinta nuo 105,98 m iki 107,80 m (Baltijos aukščių sistema). Priimama vidutinė sklypo paviršiaus altitudė – 106,89 m.

2.3. Pagrindiniai planuojamos teritorijos sklypų duomenys

(VĮ „Registrų centro“ informacija)

Eil. Nr.	Sklypo kadastro Nr.	Adresas	Sklypo plotas, ha	Pagr. naudojimo paskirtis; Naudojimo būdas (-ai)	Sklypo nuosavybė
1.	8270/0013:77	J. Basanavičiaus g. 71A, Utena	0,1414	Kita; Komercinės paskirties objektų teritorijos	Lietuvos Respublika; patikėjimo teisė – Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos

2.4. Planuojamos teritorijos užstatymas

Remiantis VĮ „Registrų centro“ duomenimis, planuojamoje teritorijoje (sklype kad. Nr. 8270/0013:77), įregistruotų pastatų ar statinių nėra.

2.5. Gretimybės

Šiaurinėje pusėje planuojama teritorija ribojasi su valstybinės reikšmės magistraliniu keliu Nr. A6 Kaunas-Zarasai-Daugpilis, kuriam suformuotas ir VĮ „Registrų centre“ įregistruotas *Kelio* inžinerinis statinys, unik. Nr. 4400-2100-1512, išsidėstęs VĮ „Registrų centre“ registruotame žemės sklype, kad. Nr. 82707001:21. kuris apima tik kelio važiuojamąją dalį.

Įvertinus esamą situaciją, magistralinio kelio Nr. A6 inžinerinis statinys apima tik kelio važiuojamąją dalį, o su planuojama teritorija ribojasi *Kita inžinerinis statinys – Šaligatvis*, unik. daikto Nr. 4400-5511-2948, kuris vadovaujantis Kelių įstatymo 2 straipsnio 5 punktu, yra magistralinio kelio Nr. A6 dalis, išsidėčiusi nesuformuotame laisvos valstybinės žemės sklype tarp magistralinio kelio Nr. A6 žemės sklypo ir planuojamos teritorijos.

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2023-22-DPkt-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	8	23	0

Rytinėje pusėje planuojama teritorijoje ribojasi su žemės sklypais nesuformuotu laisvu valstybinės žemės plotu, kuriame yra pravažiavimas. Visur kitur planuojama teritorija ribojasi su įregistruotais žemės sklypais.

Lentelėje pateikta VĮ „Registrų centro“ informacija apie planuojamos teritorijos gretimybes:

Eil. Nr.	Sklypo kadastro Nr.	Adresas	Pagr. naudojimo paskirtis; Naudojimo būdas (-ai)	Sklypo nuosavybė	Pastatai ir statiniai (unik. daikto Nr.)	Pastatų ir statinių nuosavybė
1.	82707001:21	J. Basanavičiaus g., Utena	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Lietuvos Respublika; patikėjimo teisė – AB Lietuvos automobilių kelių direkcija	Kelias – Valstybinės reikšmės magistralinis kelias Nr. A6 Kaunas-Zarasai-Daugpilis (4400-2250-1660)	Lietuvos Respublika; patikėjimo teisė – AB Lietuvos automobilių kelių direkcija
2.	–	J. Basanavičiaus g., Utena	–	–	Kiti inžineriniai statiniai – Šaligatvis (4400-5511-2948)	Utenos rajono savivaldybė; patikėjimo teisė – UAB „Utenos komunalininkas“
3.	8270/0013:46	J. Basanavičiaus g. 75, Utena	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo	Pastatas – Gyvenamasis namas (4400-2524-5143)	Fizinis asmuo
4.	8270/0013:44	J. Basanavičiaus g. 73, Utena	Kita; Visuomeninės paskirties teritorijos	Lietuvos Respublika; patikėjimo teisė – Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos; panaudos sutartis – Utenos vaikų lopšelis-darželis „Šaltinėlis“	Pastatas – Lopšelis-darželis (8297-7000-1014); Kiti inžineriniai statiniai – Kieno statiniai (Pavėsinės 12 vnt.) (8297-7000-1025); Kiti inžineriniai statiniai – Aikštelė (4400-6141-9210); Kiti inžineriniai statiniai – Aikštelė (4400-6141-9222); Kiti inžineriniai statiniai – Aikštelė (4400-6141-9230); Kiti inžineriniai statiniai – Aikštelė (4400-6141-9241); Kiti inžineriniai statiniai – Aikštelė (4400-6141-5496)	Utenos rajono savivaldybė; patikėjimo teisė – Utenos vaikų lopšelis-darželis „Šaltinėlis“
5.	8270/0013:72	Ugniagesių g. 8, Utena	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo; hipoteka	Pastatas – Gyvenamasis namas (8292-5000-1018); Pastatas – Sandėlis (8292-5000-1020); Kiti inžineriniai statiniai – Kieno statiniai (šulinys) (8292-5000-1030)	Fizinis asmuo; hipoteka
6.	8270/0013:96	J. Basanavičiaus g. 71B, Utena	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys	–	–
7.	8270/7001:129	Ugniagesių g., Utena	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Lietuvos Respublika; patikėjimo teisė – Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos; panaudos sutartis – Utenos rajono savivaldybė	Kelias (gatvė) – Ugniagesių Gatvė (4400-4859-4294)	Utenos rajono savivaldybė
8.	8270/0013:95	J. Basanavičiaus g. 71, Utena	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Lietuvos Respublika, fiziniai asmenys; patikėjimo teisė – Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos	Pastatas – Gyvenamasis namas (8294-0001-6012); Pastatas – Garažas (8294-0001-6030); Pastatas – Ūkinis pastatas (8294-0001-6026); Kiti inžineriniai statiniai – Kieno statiniai (V lauko tualetas, tvora, š šulinys, takai) (8294-0001-6052)	Fiziniai asmenys

Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2023-22-DPkt-SK-AR

Lapas

9

Lapų

23

Laida

0

Su planuojama teritorija besiribojantys žemės sklypai ir inžineriniai statiniai (keliai (gatvės)), o taip pat ir kiti aktualūs žemės sklypai, yra įtraukti į detaliojo plano brėžinius.

2.6. Susisiekimo sistema

Prie planuojamos teritorijos galima privažiuoti iš trijų pusių – valstybinės reikšmės magistraliniu keliu Nr. A6 (Kaunas-Zarasai-Daugpilis), Utenos mieste sutampančio su B kategorijos J. Basanavičiaus gatve, kurios komunikacinis koridorius riboja planuojamą teritoriją šiaurinėje pusėje, D kategorijos Ugniagesių gatve, kurios komunikacinis koridorius riboja planuojamą teritoriją vakarinėje pusėje, bei pravažiavimo keliu (atsišakojančiu iš J. Basanavičiaus gatvės), kurio komunikacinis koridorius riboja planuojamą teritoriją rytinėje pusėje.

Tiesioginio patekimo į planuojamą teritoriją nėra.

J. Basanavičiaus gatvė sutampa su valstybinės reikšmės magistraliniu keliu Nr. A6 (Kaunas-Zarasai-Daugpilis). Magistraliniam keliui Nr. A6 nustatyta 70 m apsaugos zona, į kuria patenka visa planuojama teritorija.

Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus antrojo skirsnio 19 straipsnio 1 dalimi, kelių apsaugos zonose draudžiama:

1) statyti ir (ar) rekonstruoti pastatus (jeigu rekonstravimo metu didėja pastato išorės matmenys), kurie nesuję su kelių transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu, išskyrus pastatus miestuose, miesteliuose, kompaktiškai užstatytose kaimų teritorijose, kurie statomi ir (ar) rekonstruojami pagal šio straipsnio 2 dalies reikalavimus;

2) įrengti išorinę reklamą;

3) naudoti reklamą, imituojančią kelio ženklus ir (arba) naudojančią kelio ženklų simboliką.

Pagal 19 straipsnio 2 dalį, kelių apsaugos zonose, Teritorijų planavimo įstatyme, Statybos įstatyme ar Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro nustatyta tvarka gavus kelio savininko ar valdytojo pritarimą (derinimą) projektui ar numatomi veiksmai, leidžiama:

1) statyti, rekonstruoti statinius ar įrengti įrenginius, išskyrus pastatus, kurių statyba nėra draudžiama pagal šio straipsnio 1 dalies 1 punktą, taip pat laikinus sniegą sulaikančius įrenginius rudens, žiemos ir pavasario laikotarpiais;

2) statyti paminklinius akcentus-simbolius;

3) įrengti naujus karjerus, vandens telkinius;

4) statinio statybos ar įrenginio įrengimo reikmėms vykdyti grunto kasimo, supylimo, tankinimo darbus (toliau – žemės darbai), sandėliuoti bet kokias medžiagas;

5) miestuose, miesteliuose ir kaimų kompaktiškai užstatytose teritorijose statyti ir (ar) rekonstruoti pastatus (jeigu rekonstravimo metu didėja pastato išorės matmenys), kurie nesuję su kelių transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu;

6) kelių apsaugos zonos dalyje, sutampančioje su kelio juostos dalimi, organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu, vykdyti prekybinę veiklą ir (ar) kitus darbus, nurodytus šios dalies 1-5 punktuose.

Kelio savininkas ar valdytojas nepritaria projektui ar numatomi veiksmai, jeigu šio straipsnio 2 dalyje nurodyti darbai trukdys numatytam kelių plėtros vystymui ir priežiūrai, pablogins kelio techninę būklę, neužtikrins kelių transporto eismo saugumo reikalavimų laikymosi ir (ar) kels pavojų aplinkai, žmonių turtui, gyvybei ar sveikatai.

2.7. Inžinerinė infrastruktūra

Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos esantys inžineriniai tinklai bei jų apsaugos zonų apribojimai pateikti detaliojo plano brėžiniuose.

PASTABA: Visi esami inžinerinės infrastruktūros objektai pateikti detaliojo plano brėžiniuose yra gauti iš Topografijos ir inžinerinės infrastruktūros informacinės sistemos (TIIS), kurioje pagal prašymą Nr. TIIS2-20230802-040865 inžinerinių tinklų savininkai pateikė visus turimus duomenis apie jiems priklausančius inžinerinės infrastruktūros objektus planuojamoje teritorijose.

2.7.1. Elektros tinklai:

Planuojamą teritoriją ties šiaurine jos riba kerta aukštos 10 kV įtampos požeminiai elektros kabeliai. Šalia planuojamos teritorijos yra išvedžioti žemos 0,4 kV įtampos požeminiai elektros kabeliai ir gatvės apšvietimo tinklai.

Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus ketvirtuoju skirsniu „Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“, požeminių elektros kabelių

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
	ŽŪDC-2023-22-DPkt-SK-AR	10	23

linijos apsaugos zona – išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.

2.7.2. *Ryšių tinklai:*

Planuojamoje teritorijoje ryšių tinklų nėra.

2.7.3. *Vandentiekio, buitinių ir paviršinių (lietaus) nuotekų, drenažo tinklai:*

Planuojamoje teritorijoje vandentiekio, buitinių nuotekų ir drenažo tinklų nėra. Šalia planuojamos teritorijos J. Basanavičiaus ir Ugniagesių gatvių komunikaciniuose koridoriuose išvedžioti įvairaus diametro vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai.

Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus dešimtojo skirsnio 42 straipsniu, vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo vamzdynų, įrengiamų iki 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos. Magistralinių vamzdynų, kurių skersmuo yra 400 mm ir didesnis, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 10 metrų į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos.

Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus dešimtojo skirsnio 43 straipsniu:

1. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonose draudžiama:

1) pilti druskas (išskyrus atvejus, kai druska barstomi keliai);
2) sandėliuoti pašarus, trąšas bei chemines medžiagas, išskyrus šio straipsnio 2 dalies 8 punkte nurodytus atvejus;

3) statyti ir (ar) įrengti sąvartynus, didelių gabaritų atliekų surinkimo aikštes;

4) pilti chemines medžiagas ir jų tirpalus, naftą ir jos produktus;

5) vykdyti grunto sprogdinimo darbus;

6) vandens telkiniuose nuleisti inkarus, plaukti su nuleistais inkarais ir kitais vandens telkinių dugną siekiančiais įrankiais. Šis reikalavimas negalioja magistralinių vamzdynų, kurių skersmuo yra 400 milimetrų ir didesnis, įgilintų ne mažiau kaip 10 metrų nuo vandens telkinio dugno, apsaugos zonose, įvertinant galimą vandens telkinio dugno išplovimą ir pasikeitimą;

7) vandens telkiniuose cheminėmis medžiagomis naikinti augaliją;

8) gadinti, užverti ar užversti kelius, skirtus privažiuoti prie vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros.

2. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonose, Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar aplinkos ministro nustatyta tvarka negavus šios infrastruktūros savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomai veiklai, draudžiama:

1) statyti, rekonstruoti, griauti statinius ir įrengti, išardyti įrenginius, išskyrus statinius ir įrenginius, kurių statyba (įrengimas) draudžiama pagal šio straipsnio 1 dalį;

2) sodinti ir auginti želdinius (išskyrus žolinius augalus);

3) melioruoti, drėkinti ir sausinti žemę;

4) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį) ar vykdyti požeminius darbus;

5) gilinti vandens telkinius, kasti bei siurbti jų dugną;

6) vykdyti tiesioginius žemės gelmių geologinius tyrimus ir kitus darbus, susijusius su gręžinių įrengimu ir grunto (išskyrus dirvą) bandinių ėmimu;

7) sandėliuoti bet kokias medžiagas, išskyrus medžiagas, skirtas vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros statybos ir remonto darbams, ir medžiagas, nurodytas šio straipsnio 1 dalies 1 punkte;

8) uosto teritorijoje – sandėliuoti pašarus, trąšas ir chemines medžiagas.

3. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros savininkas ar valdytojas nepritaria projektui ar numatomai veiklai, jeigu šio straipsnio 2 dalyje nurodyti darbai pažeis vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros techninės saugos reikalavimus ir (ar) kels pavojų aplinkai, žmonių turtui, jų gyvybei ar sveikatai.

Planuojamos teritorijos ribose yra kanalizacijos melioracijos griovys, į kurį nuvestos paviršinės (lietaus) nuotekos. Beveik pusė planuojamos teritorijos patenka į melioracijos griovio apsaugos zoną.

Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo VI skyriaus antruoju skirsniu „Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos“, melioracijos griovio apsaugos zona – žemės juosta išilgai šio griovio, kurios ribos yra 15 metrų nuo griovio šlaito viršutinės briaunos. Melioracijos statinių apsaugos zonose draudžiama: statyti pastatus, sodinti medžius, įrengti dirbtinius vandens telkinius.

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
	ŽŪDC-2023-22-DPkt-SK-AR	11	23

2.7.4. Dujotiekio tinklai:

Planuojamoje teritorijoje dujotiekio tinklų nėra.

2.7.5. Šilumos tinklai:

Planuojamoje teritorijoje šilumos tinklų nėra.

2.8. Apribojimai

Lentelėje pateikta VĮ „Registrų centro“ informacija apie planuojamoje teritorijoje (žemės sklype, kad. Nr. 8270/0013:77) galiojančius įregistruotus apribojimus:

Eil Nr.	Kodas	Apribojimai	Žemės plotas, ha
1.	106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	0,0064

2.9. Servitutai

Planuojamoje teritorijoje įregistruotų servitutų nėra.

2.10. Atliekų surinkimas ir tvarkymas

Visiems planuojamoje teritorijoje esantiems daugiabučiams gyvenamiesiems namams aptarnauti kietos dangos vieša mišrių komunalinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelė yra įrengta pietinėje pusėje planuojamą kvartalą ribojančios gatvės komunikacinio koridoriaus ribose už gatvės važiuojamosios dalies.

2.11. Planuojamos teritorijos želdiniai

Planuojama teritorija yra apželdinta veja, auga pavieniai medžiai ir krūmai ar jų grupės.

2.12. Vandens telkiniai

Planuojamoje teritorijoje vandens telkinių nėra.

2.13. Saugomos teritorijos. „Natura 2000“

Planuojamoje teritorijoje saugomų teritorijų nėra. Planuojama teritorija nesiriboja su Europos Sąjungos saugomų teritorijų tinklu „Natura 2000“ ir į jį nepatenka. Į gamtinio karkaso teritoriją planuojama teritorija, taip pat, nepatenka.

2.14. Gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo objektai

Vadovaujantis informacija iš Kultūros vertybių registro (www.kpd.lt) planuojamoje teritorijoje saugotinių gamtos ar kultūros paveldo vertybių nėra, į Lietuvos kultūros paveldo teritorijas bei jų apsaugos zonas planuojamas kvartalas nepatenka.

2.15. Teritorijos vystymo tendencijos

Pagal Utenos miesto teritorijos BP keitimo sprendinius, planuojama teritorija patenka į pagrindinio centro funkcinę zoną 31-CP – didelio užstatymo intensyvumo teritoriją, kurioje vyrauja gyvenamoji aplinka, administravimo, paslaugų, prekybos ir kitos taršos nesukeliančios ūkinės veiklos kartu su šių veiklų aptarnavimui reikalinga socialine, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis.

Planuojama teritorija yra potenciali vieta sudaryti galimybes plėtoti centro zoną susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų vystymo perspektyvoje, stiprinant kvartalo urbanistinę struktūrą.

Perspektyviniai planuojamos teritorijos sprendiniai neprieštarauja Utenos miesto teritorijos BP keitimo sprendiniams. Iš pateiktų Utenos miesto teritorijos BP keitimo brėžinių ištraukų matoma palanki situacija numatomų rengiamo detaliojo plano tikslų ir uždavinių įgyvendinimui.

2.16. Probleminės situacijos

Planuojamos teritorijos gretimybėse pavojingų objektų, turinčių poveikį planuojamai aplinkai ir gyventojų sveikatai bei detaliojo plano keitimo sprendiniams nėra. Nėra veikiančių fermų, pramonės ir (ar) kitų objektų, kurie darytų įtaką planuojamai teritorijai. Planuojama teritorija nesiriboja su teritorijomis, kurių vykdomoje ūkinėje veikloje numatytas pavojingų, radioaktyvių medžiagų naudojimas ir saugojimas, todėl neigiamo poveikio žmonių sveikatai nėra. Tačiau įvertinus dabartinę situaciją pati planuojama teritorija nėra sutvarkyta ir pritaikyta vykdyti veiklą, užtikrinant visuomenės sveikatos saugą.

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2023-22-DPkt-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	12	23	0

Planuojama teritorija jau yra suplanuota detaliuoju planu „Žemės sklypo suformavimas komercinės paskirties pastato statybai prie darželio-mokyklos „Šaltinėlis“, J. Basanavičiaus g.“, patvirtintu Utenos rajono savivaldybės tarybos 2004-02-26 sprendimu Nr. T-54, reg. Nr. T00047931 (000822000365), tačiau galiojantys detaliojo plano sprendiniai netenkina pasikeitusių perspektyvinių teritorijos vystymo poreikių, neatitinka higienos normų reikalavimų, kelių techninio reglamento KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“ keliamų reikalavimų bei kitų aktualių teisės aktų reikalavimų teritorijos tvarkymo režimų ir naudojimo reglamentų nustatymui. Dabartinis žemės sklypo, kad. Nr. 8270/0013:77, išplanavimas nesuteikia galimybės vykdyti teritorijos tvarkymo ir/ ar statybos darbus.

3. SPRENDINIAI

Detaliojo plano keitimo *Sprendinių konkretizavimo stadija* parengta vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, teritorijų planavimo sąlygose nustatytais reikalavimais, planuojamai teritorijai galiojančiais aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais.

3.1. Sklypų suformavimas. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai

Įvertinus detaliojo plano keitimo tikslus bei uždavinius, planavimo darbų programoje ir teritorijų planavimo sąlygose nustatytus reikalavimus bei išanalizavus planuojamos teritorijos esamos būklės duomenis, planuojamoje teritorijoje keičiami galiojančio detaliojo plano sprendiniai – nekeičiant esamos įregistruotos žemės sklypo Nr. 1 ribos bei ploto, keičiamas naudojimo būdas (įvertinant ir kitus galimus žemės naudojimo būdus), keičiamas teritorijos naudojimo tipas, nustatomi planuojamos teritorijos naudojimo reglamentai ir tvarkymo režimai statinių statybos projektams rengti ir žemės sklypui naudoti.

Planuojamas žemės sklypas Nr. 1 skirtas įrengti antžeminę automobilių stovėjimo aikštelę, kurios pirminė paskirtis aptarnauti gretimame žemės sklype, adresu J. Basanavičiaus g. 73, Utenoje, įsikūrusį Utenos vaikų lopšelių-darželį „Šaltinėlis“.

Detaliojo plano keitimo sprendiniais planuojamam žemės sklypui Nr. 1 teritorijos naudojimo reglamentai nustatyti detalizuojant *Utenos miesto teritorijos BP keitimo* (T00088994, 2023-03-31) sprendinius.

– SKLYPAS NR. 1

Sklypo plotas – 0,1414 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC) (keičiamas);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Žemės naudojimo būdai:

- **prioritetinis** – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2),
- **kiti galimi** – komercinės paskirties teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), atskirųjų želdynų teritorijos (E) (įvertinus *Utenos miesto teritorijos BP keitimo* sprendinius);

Leistinas užstatymo tankis: – (I2)/ 80% (K, V, G2)/ 25% (G1)/ – (B)/ – (E);

PASTABA: Galimam vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) žemės sklypui maksimali sklypo užstatymo tankio reikšmė nustatyta interpoliacijos būdu.

Leistinas užstatymo intensyvumas: – (I2)/ ≤ 2,0 (K, V, G2)/ ≤ 0,4 (G1)/ – (B)/ – (E);

PASTABA: Galimam vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) žemės sklypui maksimali sklypo užstatymo intensyvumo reikšmė nustatyta vadovaujantis STR 2.02.09:2005 9 priedo 1 punktu.

Leistinas pastatų aukštis ir aukštingumas: – (I2)/ 20 m (1-5 aukštai) (K, V, G2)/ 12 m (1-3 aukštai) (G1)/ – (B)/ – (E);

Užstatymo tipas: – (I2)/ kitas (kt) – priklausomai nuo perspektyvoje pagal poreikį nustatomo vieno iš galimų naudojimo būdų, kitas (kt) užstatymo tipas gali atitikti laisvo planavimo užstatymo (lp), sodybinio užstatymo (su) arba atskirai stovinčių pastatų (pavienio užstatymo) (ap) tipą (K, V, G2, G1)/ – (B)/ – (E);

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2023-22-DPkt-SK-AR	13	23	0

PASTABA: Prioritetinis naudojimo būdas (I2) ir kiti galimi naudojimo būdai (B, E) priklauso neužstatomoms urbanizuotoms ir urbanizuojamoms teritorijoms, todėl pastatų statyba negalima ir neplanuojama, o leistini užstatymo tankio, intensyvumo ir pastatų aukščio rodikliai – neregamentuojami, užstatymo tipas – nenustatomas.

Statinių paskirtys, kai naudojimo būdas:

I2 – kiti transporto statiniai [8.6.] (antžeminė automobilių stovėjimo aikštelė):

K – viešbučių paskirties pastatai [7.1.], administracinės paskirties pastatai [7.2.] (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administracinius pastatus), prekybos [7.3.], paslaugų [7.4.] (išskyrus autoservisus, plovyklas, laidojimo namus, krematoriumus), maitinimo [7.5.] paskirties pastatai, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai, kitos paskirties pastatai [7.22.];

V – administracinės paskirties pastatai [7.2.], kultūros paskirties pastatai [7.10.], mokslo paskirties pastatai [7.11.], gydymo paskirties pastatai [7.12.], sporto paskirties pastatai [7.14.], kitos paskirties pastatai [7.22.];

G2 – gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai [6.3.], gyvenamosios paskirties (įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai [6.4.];

G1 – vieno ir dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai [6.1., 6.2.].

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – neregamentuojamos (I2)/ ne mažiau 10% (K)/ 15-50% (V)/ 30% (G2)/ 25% (G1)/ 15% (B)/ neregamentuojamos (E).

Apribojimai:

102. Kelių apsaugos zonos (III sk., antrasis skirsn.),

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., ketvirtasis skirsn.),

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.),

149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., dešimtas skirsn.);

Servitutai – neplanuojami.

Visi planuojamo žemės sklypo Nr. 1 duomenys pateikti *Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje* Pagrindiniame brėžinyje, dok. Nr. ŽŪDC-2023-22-DPkt-SK-BR-01.

3.2. Urbanistiniai ir architektūriniai sprendiniai

Planuojama teritorija statiniais neužstatyta. Planuojamas žemės sklypas Nr. 1 skirtas įrengti antžeminę automobilių stovėjimo aikštelę, gretimame žemės sklype įsikūrusio Utenos vaikų lopšelio-darželio „Šaltinėlis“ aptarnavimui.

Žemės sklypui Nr. 1 nustatytas prioritetinis susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) naudojimo būdas priklauso neužstatomoms urbanizuotoms ir urbanizuojamoms teritorijoms, todėl pastatų statyba negalima ir šiuo detaliojo plano keitimu neplanuojama, o leistini užstatymo tankio, intensyvumo ir pastatų aukščio rodikliai – neregamentuojami, užstatymo tipas – nenustatomas. Įvertinus esamo kelio ir melioracijos griovio apsaugos zonas bei gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų teisėtus interesus, žemės sklype Nr. 1 nustatyta planuojamų automobilių stovėjimo aikštelės zona.

Tačiau atsižvelgiant į tai, kad detaliojo plano galiojimo laikas yra neterminuotas ir siekiant, kad pasikeitus aplinkybėms planuojamai teritorijai ateityje išliktų galimybė įsiliesti į bendrą pagrindinio miesto centro kompozicinį siluetą, papildomai žemės sklypui Nr. 1 numatomi ir kiti galimi žemės naudojimo būdai, kuriems detaliojo plano keitimo sprendiniais nustatyti principiniai maksimalūs teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai.

Įvertinus Utenos miesto teritorijos BP keitimo sprendinius bei vadovaujantis detaliojo plano keitimo tikslais, žemės sklype Nr. 1 priklausomai nuo galimų pasirinkti kitų naudojimo būdų numatoma maksimali statybos zona, statybos riba, užstatymo tipas, maksimalūs užstatymo tankio, intensyvumo bei leistino pastatų aukščio rodikliai. Statybos zona ir statybos riba numatyta taip, kad nebūtų pažeisti gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai.

Žemės sklype Nr. 1 statant pastatus ir statinius neturi būti pažeisti trečiųjų asmenų interesai, priešgaisriniai, aplinkosauginiai ir kiti reikalavimai bei normatyviniai atstumai nuo pastatų bei statinių iki žemės sklypo ribų. Mažiausias atstumas nuo pastatų, kurių aukštis iki 8,5 m, iki gretimų sklypo ribų turi būti ne mažesnis kaip 3,0 m; inžinerinių statinių, esančių sklype, išskyrus sklypo aptvarus – ne mažesnis kaip 1,0 m. Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
	ŽŪDC-2023-22-DPkt-SK-AR	14	23

nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, gavus gretimo žemės sklypo savininko raštišką sutikimą.

Planuojamame žemės sklype Nr. 1 statybos zona ir statybos riba vietomis atitaukta didesniu atstumu įvertinus esamo kelio ir melioracijos griovio apsaugos zonas.

Konkrečios statinių vietos ir statinių kiekis bei tipas, jų užimamas plotas sprendžiamas pagal poreikius statinių techninių projektų rengimo metu, nepažeidžiant statybos ribos bei statybos normatyvų. Planuojant statybos darbus ir parenkant architektūrinius sprendimus turi būti tinkamai įvertintas kraštovaizdžio pobūdis, gretimų pastatų architektūra, nauji pastatai turi sudaryti darnią bendrą visumą su gretima aplinka.

Magistralinio kelio apsaugos zonoje neplanuoti ir neįrengti vizualiosios reklamos.

Statant naujus statinius turi būti išlaikomi gretimuose žemės sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai.

Objektų statyba žemės sklype Nr. 1 turi būti sprendžiama techniniais projektais pagal užsakovo techninę užduotį projektavimui bei suinteresuotų institucijų išduodamas projektavimo sąlygas. Konkrečios pastatų vietos turi būti nustatytos (tikslinamos) techninių projektų rengimo metu, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų (įvertinus atsparumą ugniai), inžinerinių tinklų (taip pat, įvertinant ir jų apsaugos zonas) ir įrenginių bei vadovaujantis galiojančiais teisės aktais. Pastatų užimamą plotą, aukštį (nekeičiant reglamentuoto) spręsti atsižvelgiant į socialinius poreikius, finansines galimybes ir kitus faktorius.

3.3. Insoliacija

Šiuo detaliojo plano keitimu naujų pastatų statyba neplanuojama, tačiau perspektyvoje atsiradus poreikiui pakeisti prioritetinį žemės naudojimo būdą (I2) į vieną iš kitų galimų (K, V, G2 ar G1) žemės naudojimo būdų, kuriuose naujų pastatų statyba yra galima, privaloma laikytis pastraipose žemiau išdėstytų reikalavimų.

Projektuojant gyvenamąjį pastatą (išskyrus vienbučius ir dvibučius gyvenamuosius pastatus), būtina vadovautis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 213 punktu, pagal kurį kiekviename 1-3 kambarių bute turi būti bent vienas, o 4 ir daugiau kambarių butuose – 2 gyvenamieji kambariai, kuriuose bendras insoliacijos laikas lygiadieniais (kovo 22 d. ir rugsėjo 22 d.) – ne trumpesnis kaip 2 valandos. (Kaip nurodyta 185 punkte, vaikų žaidimų aikštelių insoliacijos laikas lygiadieniais (kovo 22 d. ir rugsėjo 22 d.) turi būti ne trumpesnis už nustatytą 213 punkte).

Projektuojant vienbutį arba dvibutį gyvenamąjį pastatą, būtina vadovautis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ 19 punktu, pagal kurį 1–3 kambarių name bent viename kambaryje, o 4 ir daugiau kambarių namuose, – bent dviejuose kambariuose kovo 22 d. arba rugsėjo 22 d. insoliacijos trukmė turi būti ne trumpesnė kaip 2,5 valandos.

Techninio projekto metu privaloma vadovautis aukščiau nurodytomis taisyklėmis (insolijuojamas laikas atitinka normatyvinį). Insoliacijos skaičiavimus tikslinti techninio projekto rengimo metu.

Planuojama gyvenamoji teritorija neturi sukelti vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios (elektromagnetinės) spinduliuotės. Taip pat negali sklįs kvapai, galintys sukelti neigiamą poveikį aplinkai ar žmonių sveikatai.

Pasirinkus, komercinės paskirties objektų teritorijos arba visuomeninės teritorijos žemės naudojimo būdą, planuojamame žemės sklype Nr. 1 taip pat turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos, vadovaujantis atitinkamuose teisės aktuose nustatytais insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimais, atsižvelgiant į numatomo (-ų) pastato (-ų) paskirtį (-is).

Gretimų sklypų pastatų insoliacija ir natūralus apšvietimas negali pablogėti.

3.4. Susisiekimo sistema

Detaliojo plano keitimo susisiekimo sistemos sprendiniai sudaro vientisą sistemą su esama aplinkine susisiekimo infrastruktūra, kuri užtikrina gerą planuojamos teritorijos integralumą tiek su išoriniu, tiek su vidiniu Utenos miesto susisiekimo tinklu.

Naujos nuovažos nuo magistralinio kelio neplanuojamos. Pagrindinis pateikimas į planuojamą teritoriją numatomas iš rytinėje pusėje su planuojama teritorija besiribojančio pravažiavimo kelio (J. Basanavičiaus g. atšaka), kuriuo patenkama ir į gretimame žemės sklype įsikūrusio Utenos vaikų lopšelio-darželio „Šaltinėlis“ teritoriją.

Rengiant pastatų techninius projektus įvažiavimo/ išvažiavimo vieta gali būti tikslinama.

Planuojamos teritorijos transporto ryšius su gretimomis teritorijomis užtikrina valstybinės reikšmės magistralinis kelias Nr. A6 (Kaunas-Zarasai-Daugpilis), Utenos mieste sutampantis su B kategorijos J. Basanavičiaus gatve, kurios komunikacinis koridorius riboja planuojamą teritoriją šiaurinėje pusėje.

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2023-22-DPkt-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	15	23	0

Tiksli vidinė susisiekimo sistema ir eismo organizavimas planuojamame žemės sklype Nr. 1 turi būti numatyti konkrečių statinių statybos techninių projektų rengimo metu, žinant tikslus planuojamų pastatų parametrus, jų išsidėstymą sklype bei kitus aktualius rodiklius.

Planuojamų teritorijos sprendinių įgyvendinimui reikalingą vidinės susisiekimo sistemos infrastruktūros įrengimą žemės sklypo Nr. 1 savininkai turi spręsti savo lėšomis.

3.5. Inžinerinė infrastruktūra

Į planuojamą žemės sklypą Nr. 1 patenkantiems esamiems inžineriniams tinklams ir statiniams taikomi Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo apribojimai. Esami planuojamo žemės sklypo Nr. 1 apribojimai pagal VĮ „Registrų centro“ duomenis turi būti keičiami atsižvelgiant į detaliojo plano keitimo sprendinius. Įrengus naujus ar perkėlus esamus inžinerinius tinklus ir inžineriniams tinklams nustatytas apsaugos zonas į žemės sklypo Nr. 1 registro duomenis turi būti įrašyti nauji apribojimai pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus.

Šiuo detaliojo plano keitimu inžineriniai tinklai nėra projektuojami. Detaliojo plano keitimo sprendiniais numatoma sąlyginė vieta žemos 0,4 kV įtampos požeminio elektros tinklo atvedimui iki planuojamos automobilių stovėjimo aikštelės elektromobilių krovimo stotelei (-ėms) įrengti. (Sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

Nauji inžinerinių komunikacijų tinklai turi būti planuojami už magistralinio kelio juostos ribų. Žemės sklypo Nr. 1 ribose esantis kanalizuoatas melioracijos griovys, į kurį yra nuvestos paviršinės nuotekos, turi būti išsaugotas. Vandens nuvedimas nuo planuojamos teritorijos negali būti planuojamas į magistralinio kelio vandens nuvedimo įrenginius.

Konkretus planuojamos teritorijos aprūpinimas inžinerinėmis komunikacijomis turi būti nustatytas (tikslinamas) statinių techninių projektų rengimo metu, įvertinus esamų inžinerinių tinklų pajėgumus ir nustatytus naujų komunikacijų poreikį.

3.6. Automobilių stovėjimo vietos

Detaliojo plano keitimo sprendiniais žemės sklype Nr. 1 numatoma įrengti naują antžeminę automobilių stovėjimo aikštelę, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (toliau – Reglamentas) 31 lentelėje pateiktais automobilių stovėjimo vietų įrengimo principais. Šios automobilių stovėjimo aikštelės pirminė paskirtis aptarnauti gretimame žemės sklype, adresu J. Basanavičiaus g. 73, Utenoje, įsikūrusį Utenos vaikų lopšėlių-darželį „Šaltinėlis“.

Kadangi planuojamame susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdo žemės sklype Nr. 1 naujų pastatų statyba neplanuojama, vadovaujantis Reglamentas 30 lentelė minimalus automobilių stovėjimo vietų toliau – a/v) skaičius nėra reglamentuojamas.

Žemės sklype Nr. 1 nustatyta automobilių stovėjimo aikštelės zona, kurioje telpa 17 a/v. Vadovaujantis STR 2.03.01:2019 „Statinių prienamumas“ IV skyriaus reikalavimais, 1 a/v skirta žmonių su negalia poreikiams. Automobilių stovėjimo vietos planuojamos ne arčiau kaip 15 metrų nuo magistralinio kelio briaunos.

Remiantis Reglamentas 107³ punktu, statant, rekonstruojant, atnaujinant (modernizuojant) ar kapitališkai remontuojant automobilių saugyklas (nuo 5 ir daugiau automobilių stovėjimo vietų) ne mažiau kaip 20 procentų bendro privalomo automobilių stovėjimo vietų turi būti užtikrinta galimybė įkrauti elektromobilius. Įrengiant krovimo stoteles, vietoje apskaičiuotų (privalomų suprojektuoti) 5 lėto krovimo stotelių gali būti įrengiama 1 greito arba itin greito krovimo stotelė.

Vadovaujantis aukščiau pastraipoje išdėstyta informacija, žemės sklype Nr. 1 turi būti įrengtos 3 lėto krovimo stotelės arba 1 greito arba itin greito krovimo stotelė elektromobiliams. Automobilių stovėjimo vietos turi būti įrengiamos taip, kad būtų išlaikomas minimalus atstumas iki objektų, iki kurių nustatyti atstumai, pagal Reglamentas 123 punktą. (Elektromobiliams Reglamentas 123 punkto nuostatos netaikomos).

Automobilių stovėjimo vietos turi būti sprendžiamos techninio projekto metu ir įrengiamos taip, kad būtų išlaikomi visi normatyviniai atstumai pagal Reglamentas 32¹ lentelę.

Detaliojo plano keitimu planuojamos automobilių stovėjimo vietos žemės sklype Nr. 1 yra sąlyginės ir gali būti tikslinamos techninio projekto metu, išlaikant sanitarinius atstumus bei normas. Automobilių stovėjimo vietos turi būti numatomos sklypo ribose.

Perspektyvoje atsiradus poreikiui pakeisti prioritetinį žemės naudojimo būdą (I2) į vieną iš kitų galimų (K, V, G2 ar G1) žemės naudojimo būdų, kuriuose naujų pastatų statyba yra galima, privaloma laikytis pastraipose žemiau išdėstytų reikalavimų.

Automobilių stovėjimo vietos turi būti numatomos sklypo ribose ir (arba) pastato tūryje. (Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 112 punkte nurodytais atvejais, privalomos automobilių stovėjimo vietos (išskyrus vietas

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2023-22-DPkt-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	16	23	0

specialiajam transportui ir žmonėms su negalia) taip pat gali būti įrengtos ir už žemės sklypų ribų). Automobilių stovėjimo vietos turi būti sprendžiamos pastatų techninių projektų rengimo metu, žinant konkrečius planuojamų pastatų parametrus bei kitus aktualius rodiklius, išlaikant sanitarinius atstumus bei normas.

Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius įvairios paskirties pastatams žemės sklypuose turi būti nustatomas, vadovaujantis Reglamento 30 lentele bei 109 punktu. Automobilių stovėjimo vietos turi būti įrengiamos taip, kad būtų išlaikomas minimalus atstumas iki objektų, iki kurių nustatyti atstumai, pagal Reglamento 123 punktą. (Elektromobiliams 123 punkto nuostatos netaikomos).

Žemiau pateikta Reglamento 30 lentelės ištrauka, bendru atveju įvertinus tik galimus planuojamame žemės sklype Nr. 1 statyti pastatus pagal detaliojo plano keitimo sprendiniais numatomus kitus galimus žemės naudojimo būdus planuojamoje teritorijoje:

Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
1.	Gyvenamosios paskirties pastatai	
1.1.	gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 m ² – 1 vieta; Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m ² , bet neviršija 140 m ² – 2 vietos; Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m ² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m ² didesniai kaip 140 m ² esančiam naudingajam plotui
1.2.	gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 140 m ² – 2 vietos; Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m ² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m ² didesniai kaip 140 m ² esančiam naudingajam plotui
1.3.	gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai) pastatai	1 vieta vienam butui
1.4.	gyvenamosios paskirties įvairioms socialinėms grupėms (vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) pastatai	0,4 vietos vienam butui ar kambariui atsižvelgiant į apgyvendinimo tipą
1.5.	gyvenamosios paskirties įvairioms socialinėms grupėms (bendrabučiai) pastatai	0,8 vietos vienam butui ar kambariui atsižvelgiant į apgyvendinimo tipą
2.	Viešbučių paskirties pastatai	
2.1.	viešbučiai	1 vieta 2 kambariams (numeriams)
2.2.	moteliai	1 vieta kambariui (numerui)
2.3.	svečių namai	1 vieta 2 kambariams (numeriams)
4.	Administracinės paskirties pastatai	1 vieta 25 m ² pagrindinio ploto
5.	Prekybos paskirties pastatai	
5.1.	maisto produktų parduotuvės	1 vieta 20 m ² prekybos salės ploto
5.2.	prekybos centrai	1 vieta 30 m ² prekybos salės ploto
5.3.	ne maisto produktų parduotuvės	1 vieta 30 m ² prekybos salės ploto
5.4.	Specializuotos vienos prekių grupės parduotuvės	1 vieta 60 m ² prekybos salės ploto
7.	Maitinimo paskirties pastatai	1 vieta 15 m ² salės ploto
8.	Kultūros paskirties pastatai	
8.1.	teatrai, konferencijų, koncertų salės, kino teatrai	1 vieta 10 m ² salės ploto
8.2.	muziejai, meno galerijos, parodų rūmai	1 vieta 40 m ² salės ploto
8.3.	bibliotekos	1 vieta 40 m ² salės ploto
9.	Mokslo paskirties pastatai	
9.1.	aukštosios mokyklos	1 vieta 10 studentų
9.2.	profesinės mokyklos	1 vieta 30 mokinių
9.3.	bendrojo lavinimo mokyklos	1 vieta 30 mokinių
9.4.	vaikų darželiai, lopšeliai	1 vieta 40 vaikų
10.	Gydymo paskirties pastatai	
10.1.	ligoninės, klinikos	1 vieta 30 m ² pagrindinio ploto
10.2.	poliklinikos	3 vietos konsultaciniam kabinetui
10.3.	sanatorijos	1 vieta 30 m ² pagrindinio ploto
10.4.	veterinarijos gydyklos	2 vietos konsultaciniam kabinetui
11.	Sporto paskirties statiniai	

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2023-22-DPkt-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	17	23	0

11.1.	stadionai, arenos, aikštelės	1 vieta 10 m ² tribūnų ploto
11.2.	sporto klubai, baseinai	1 vieta 30 m ² pagrindinio ploto

Lentelėje aukščiau privalomos automobilių stovėjimo vietos nurodytos statant, rekonstruojant, remontuojant statinius ir (ar) keičiant jų paskirtį (rekonstruojant, remontuojant statinius Reglamento 30 lentelėje nurodytam padidėjusiam plotui, naujiems kambariams (numeriams), butams, kabinetams, gyventojų, įrenginių, remonto vietų, mokinių, studentų, vaikų skaičiui).

Vadovaujantis Reglamento 107¹ punktu, statomų, rekonstruojamų, atnaujinamų (modernizuojamų) ar kapitališkai remontuojamų negyvenamųjų pastatų automobilių saugyklose (nuo 5 ir daugiau automobilių stovėjimo vietų) ne mažiau kaip 20% bendro privalomo automobilių stovėjimo vietų turi būti užtikrinta galimybė įkrauti elektromobilius. Šis reikalavimas taikomas ir rekonstruojant ar remontuojant atviras negyvenamųjų pastatų automobilių stovėjimo aikšteles (nuo 5 ir daugiau stovėjimo vietų), jų elektros tinklų infrastruktūrą.

Remiantis Reglamento 107² punktu, statomų, rekonstruojamų, atnaujinamų (modernizuojamų) ar kapitališkai remontuojamų gyvenamųjų pastatų (kai Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka balsų dauguma priimtas namo butų ir kitų patalpų savininkų sprendimas) automobilių saugyklose (nuo 5 ir daugiau automobilių stovėjimo vietų) ne mažiau kaip 20% bendro privalomo automobilių stovėjimo vietų turi būti užtikrinta galimybė įkrauti elektromobilius. Likusiose automobilių saugyklos automobilių stovėjimo vietose įrengiama elektros tinklų infrastruktūra (elektros kabelių kanalai su elektros kabeliais), kad prireikus jose būtų užtikrinta galimybė įkrauti elektromobilius. Šis reikalavimas taikomas ir rekonstruojant ar remontuojant atviras gyvenamųjų pastatų automobilių stovėjimo aikšteles (nuo 5 ir daugiau stovėjimo vietų), jų elektros tinklų infrastruktūrą.

Įrengiant automobilių stovėjimo vietas turi būti įvertinti žmonių su negalia poreikiai, vadovaujantis STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“ IV sk. reikalavimais.

Automobilių stovėjimo vietos turi būti sprendžiamos techninio projekto metu ir įrengiamos taip, kad būtų išlaikomi visi normatyviniai atstumai pagal Reglamento 32¹ lentelę. Automobilių stovėjimo vietos turi būti numatomos sklypo ribose ir (arba) pastato tūryje.

3.7. Vaikų žaidimo aikštelė

Atsižvelgiant į žemės sklypui Nr. 1 perspektyvoje numatomą kitą galimą pasirinkti žemės naudojimo būdą gyvenamojo (trijų ir daugiau butų – daugiabučio) pastatų statybai (G2), techninio projekto rengimo metu būtina numatyti vaikų žaidimo aikštelės, jaunimui ir vyresnio amžiaus žmonėms skirtų vietų įrengimą.

Remiantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 10.4 punktu, želdynai su vaikų žaidimo ir sporto aikštelėmis, ramaus poilsio vietomis vyresnio amžiaus ir neįgaliems žmonėms yra viena iš privalomų minimalių sklypo struktūrą sudarančių dalių.

Kaip nurodo 242 punktas, vaikų žaidimo aikštelė, elementari sporto aikštelė paaugliams ir vieta ramiam vyresnio amžiaus namo gyventojų poilsiui sklype turi tilpti, o tam gali būti naudojamas želdynų plotas. Sporto aikštelė turi būti aptverta ažūriniu aptvaru. Projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip 1×b, m² (kur b – butų skaičius), tačiau minimalus leistinas projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip 50 m².

Vadovaujantis 243 punktu, vaikų žaidimo aikštelė turi būti projektuojama ne arčiau kaip 10 m nuo buitinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelių, automobilių stovėjimo aikštelių ir gatvių. Techninio projekto metu žaidimų ir sporto aikštelės, kurių ribos nutolusios nuo gatvės važiuojamosios dalies mažiau nei 20 m, turi būti aptvertos tvora ar gyvatvore, kaip prevencine priemone išvengti vaikų išbėgimų į gatvę. Vaikų žaidimo aikštelės projektiniai sprendiniai turi tenkinti saugos reikalavimus, reglamentuojamus HN 33:2011, HN 131:2015 ir LST EN 1176-(1-7):2008 dokumentuose.

Detaliojo plano keitimo sprendiniais vaikų žaidimo aikštelė jaunimui ir vyresnio amžiaus žmonėms skirtų vietų įrengimas nenumatomas – tai turi būti sprendžiama techninio projekto metu, žinant konkrečius pastato sprendinius, jo vietą sklype.

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2023-22-DPkt-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	18	23	0

3.8. Teritorijos želdiniai

Planuojama teritorija į gamtinio karkaso teritoriją nepatenka. Žemiau pateikta Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694, priedo ištrauka, bendru atveju įvertinus tik galimus pagal detaliojo plano keitimo sprendiniais nustatytus žemės naudojimo būdus žemės sklypui Nr. 1:

Eil. Nr.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, %	Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų dalis, %
1.	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1): 1.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai 1.2. esami užstatyti žemės sklypai	25 25	– 5
2.	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2): 2.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai 2.2. esami užstatyti žemės sklypai	30 30	– 5
3.	Visuomeninės paskirties teritorijos (V)*: 3.1. žemės sklypai, skirti šiems mokslo paskirties pastatams: vaikų darželiams, lopšeliams; bendrojo lavinimo mokykloms	50 40	– –
	3.2. žemės sklypai, skirti šiems gydymo paskirties pastatams: sanatorijoms; ligoninėms, klinikoms, reabilitacijos centrams	45 35	– –
	3.3. žemės sklypai, skirti 3.1 ir 3.2 papunkčiuose nepamintiems pastatams visuomeninės paskirties teritorijose	15	–
5.	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)	10	5
6.	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)	20	10
8.	Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos (B)	15	–

* Visuomeninės paskirties teritorijų naudojimo būdo žemės sklype mažiausias priklausomiesiems želdynams priskiriamas plotas nustatomas atsižvelgus į pastatų paskirtį.

PASTABA: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų (I2) žemės sklypams mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo – neregamentuojamas, todėl detaliojo plano sprendiniais planuojamame žemės sklype Nr. 1 nustatius prioritetinį žemės naudojimo būdą (I2), numatomas želdinių plotas (~ 817 m² / , t. y. 58% žemės sklypo ploto) ir jo išsidėstymas planuojamoje teritorijoje pavaizduoti sąlygiškai ir gali kisti techninio projekto rengimo metu.

Remiantis aukščiau lentelėje išdėstyta informacija, mažiausia priklausomųjų želdynų ploto norma žemės sklype Nr. 1, kai pasirinktas kitas galimas naudojimo būdas yra:

- K, turi būti ~141 m² (1414 m² x 10%);
- V (atsižvelgiant į numatomų pastatų paskirtį), turi būti nuo ~212 m² (1414 m² x 15%) iki 707 m² (1414 m² x 50%);
- G2, turi būti ~424 m² (1414 m² x 30%);
- G1, turi būti ~354 m² (1414 m² x 25%);
- B, turi būti ~212 m² (1414 m² x 15%).

Planuojamoje teritorijoje žaliųjų erdvių užimamas plotas šiuo metu atitinka normatyvinius reikalavimus. Priklausomai nuo statinių klasifikavimo pagal jų paskirtį, želdinių teritorijos dalis procentais nustatoma techninių projektų rengimo metu. Rengiant žemės sklypo sutvarkymo techninius projektus, žemės sklypas Nr. 1 turi būti planuojamas taip, kad būtų išlaikyta priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo viso žemės sklypo ploto.

Konkreto techninio projekto rengimo metu žemės sklype Nr. 1 turi būti įvertinti esami medžiai, galintys patekti į perspektyvoje numatomą statinio užstatymo zoną.

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2023-22-DPkt-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	19	23	0

Tose atkarpose, kur bus numatomi statybos darbai, nuimamas humusingas dirvožemio sluoksniu ir laikinai sandėliuojamas teritorijos pakraštyje. Baigiant statybos darbus, dirvožemis paskleidžiamas apželdinamoje teritorijoje, išlyginamas ir užsėjamas žole, perteklius išvežamas bei panaudojamas kitų teritorijų rekultivavimui.

Planuojamame žemės sklype Nr. 1 esantys želdiniai turi būti tvarkomi, vadovaujantis Utenos rajono savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklėmis, patvirtintomis 2021-03-25 Utenos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-60, bei Kriterijais, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtintais 2008-03-12 Lietuvos Respublikos vyriausybės nutarimu Nr. 206.

3.9. Atliekų tvarkymas ir surinkimas

Pagal ekologinę specializaciją, atliekos turi būti rūšiuojamos. Atliekų tvarkymą reglamentuoja Atliekų tvarkymo įstatymas, poįstatyminiai aktai, Utenos rajone organizuojamos atliekų tvarkymo sistemos. Visos susidarancios 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.

Buitinėms atliekoms planuojamame žemės sklype Nr. 1 numatoma pastatyti buitinių atliekų konteinerius. Detaliojo plano keitimo sprendiniais žemės sklype Nr. 1 buitinių atliekų konteinerių aikštelės vieta nurodyta priimant, kad šiame žemės sklype bus įrengta antžeminė automobilių stovėjimo aikštelė. Nurodyta buitinių atliekų konteinerių aikštelės vieta ir konteinerių žemės sklype Nr. 1 gali būti tikslinama techninio projekto rengimo metu. Tikslus antrinių žaliavų ir buitinių atliekų konteinerių vienetų skaičius detaliojo plano keitimo sprendiniais nenustatomas ir turi būti tikslinamas techninio projekto rengimo metu.

Perspektyvoje pakeitus detaliojo plano keitimo sprendiniais nustatytą prioritetinį žemės naudojimo būdą (I2) kitu numatytu galimu žemės naudojimo būdu, buitinių atliekų konteinerių aikštelės vieta turi būti sprendžiama techninių projektų rengimo metu atskirai įvertinus konkrečius pastatų sprendinius, jų vietas sklype.

Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 259.5 punktu, buitinėms atliekoms laikinai saugoti konteinerių aikštelė turi būti įrengiama vadovaujantis Minimalių komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimų nuostatomis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012-10-23 įsakymu Nr. D1-857. Atliekų aikštelė turi būti įrengta ne mažesniu kaip 10 m atstumu nuo pastato langų ir (ar) durų arba 5 m atstumu nuo pastato langų ir (ar) durų gavus visų nekilnojamojo turto objekto savininkų ar jų įgaliotų asmenų sutikimą. Turi būti užtikrinamas saugus atliekų surinkimas. Atliekos bus tvarkomos individualiai, tuo tikslu sudarius sutartį su atliekų perdirbimo įmone.

Visais atvejais objektų statybos bei eksploatacijos metu susidariusios atliekos turi būti surenkamos, saugomos ir rūšiuojamos taip, kad nekeltų pavojaus žmonių sveikatai ir aplinkai. Kiek įmanoma daugiau atliekų turi būti perdirbama. Konteinerių ar talpyklų aikštelės turi būti padengtos vandeniu nelaidžia danga. Aikštelės paviršiaus nuolydis turi būti ne didesnis kaip 10%.

Ateityje vykdant numatomų statinių statybą, statytojas privalo vadovautis Statybinių atliekų tvarkymo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006-12-29 įsakymu Nr. D1-637.

3.10. Gaisrinė sauga

Detaliojo plano keitimo sprendiniai atitinka Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintų 2013-12-31 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Valstybinės reikalų ministerijos (toliau – PAGD prie VRM) direktoriaus įsakymu Nr. D1-995/1-312, reikalavimus.

Remiantis Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, patvirtintų 2010-12-07 PAGD prie VRM direktoriaus įsakymu Nr. 1-338, 6 lentelė, saugūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, priklausomai nuo jų ugniai atsparumo laipsnio yra:

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

Minimalūs priešgaisriniai atstumai iki gretimų pastatų išlaikomi. Numatoma užstatymo zona išsidėsčiusi saugiu atstumu nuo aplink planuojamą teritoriją išsidėsčiusių žemės sklypų, kuriuose yra pastatų.

Arčiausiai planuojamos teritorijos esantys priešgaisriniai hidrantai – H71 (prie J. Basanavičiaus g. 79, Utenoje), išsidėstę ~ 68 m atstumu nuo žemės sklypo Nr. 1 ribos šiaurės rytų kryptimi, H74 (prie J. Basana-

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2023-22-DPkt-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	20	23	0

vičiaus g. 65, Utenoje), išsidėstęs ~87 m atstumu pietvakarių pusėje, užtikrina galimybę gesinti gaisrą planuojamoje teritorijoje mažiausiai iš dviejų gaisrinių hidrantų.

Žemiau pateikta gaisrinių hidrantų išsidėstymo schema:



Planuojamos teritorijos vieta

Vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių, patvirtintų 2007-02-22 PAGD prie VRM direktoriaus įsakymu Nr. 1-66, VII skyriaus 74 punktu, užstatytose pastais ir statiniuose teritorijose gaisriniai hidrantai vandentiekio tinkluose turi būti įrengiami kas 150-200 m. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m.

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kiliančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Gaisrinė sauga planuojamoje teritorijoje bus užtikrinta priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos komandų pajėgomis. Prie žemės sklypo Nr. 1 ir jame ateityje numatomų statyti statinių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti bus naudojami esami privažiavimai, nes žemės sklypas Nr. 1 yra miesto centre, kur susisiekimo infrastruktūra yra pilnai išvystyta. Arčiausiai planuojamos teritorijos esanti (~2 km atstumu) priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos komanda yra adresu, Pramonės g. 2, Utenos mieste.

Kiti priešgaisriniai sprendiniai bus įgyvendinami rengiant konkretaus statinio techninį projektą. Galimos avarijos ar techniniai sutrikimai papildomos neigiamos įtakos neturės.

Gaisrų gesinimo įranga turi tenkinti Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus, Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklių, Visuomeninių pastatų gaisrinės saugos taisyklių bei Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti reikalavimus. Pasikeitus projektavimą reglamentuojantiems dokumentams, statiniai turi būti projektuojami pagal tuo metu galiojančius Lietuvos Respublikos projektavimą normuojančius teisės aktus.

3.11. Aplinkos apsauga

Planuojamoje ūkinėje veikloje nenumatomas pavojingų medžiagų naudojimas ir saugojimas. Planuojamoje ūkinėje veikloje nenumatomas radioaktyviųjų medžiagų naudojimas ir saugojimas. Planuojama ūkinė veikla nesukels triukšmo, vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės. Planuojama ūkinė veikla neturės neigiamo poveikio gyvenamajai ar rekreacinei aplinkai ar gyventojų sveikatai.

Planuojamuose sklypuose vykdoma ir numatoma vykdyti ūkinė veikla gretimoms teritorijoms įtakos neturės. Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla taip pat neturės įtakos planuojamai teritorijai.

Jei esamoje ar planuojamoje gyvenamoje aplinkoje triukšmo lygis neatitiks HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ reikalavimų, rengiant gyvenamųjų, komercinių ar visuomeninių pastatų techninius projektus sklypo savininkai turės numatyti ir įrengti kompensacines priemones, mažinančias triukšmo lygį – numatyti medžių sodinimą, numatyti geresnes akustines

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2023-22-DPkt-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	21	23	0

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.

3.12. Sprendinių pasekmių vertinimas

Detaliojo plano keitimo sprendinių pasekmių poveikio vertinimas atliktas šiais aspektais:

Teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklai:

Įgyvendinus detaliojo plano keitimo sprendinius, teritorija bus išnaudota gyvenamosios, visuomeninės bei kitos galimos veiklos plėtojimui. Teritorija išliks patraukli potencialiems investuotojams, bus vykdoma ūkinė veikla, galinti mokesčiais papildyti savivaldybės biudžetą. Detaliojo plano keitimo sprendiniai teigiamai paveiks miesto centro plėtrą bei socialinį gyvenimą.

Socialinei aplinkai:

Detaliojo plano keitimo sprendinių įgyvendinimas turės teigiamos įtakos socialinei aplinkai, kadangi bus sutvarkyta – pritaikyta visuomeninei, gyvenamajai bei kitai galimai veiklai – planuojamos teritorijos aplinka. Detaliojo plano keitimo sprendinių įgyvendinimas teigiamai paveiks gyventojų užimtumą, kadangi bus sukurtos naujos darbo vietos.

Sutvarkius planuojamą teritoriją, bus sukurtos prielaidos žmonių socialiniams santykiams vystytis, kas teigiamai paveiks žmonių gyvenimą. Sutvarkius planuojamą teritoriją, bus užtikrinta miesto centro plėtra, kuri teigiamai paveiks žmonių gyvenimo kokybę.

Gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui:

Detaliojo plano keitimo sprendinių įgyvendinimas nepaveiks dirvožemio išteklių ir žemės ūkio naudmenų, ekosistemų ir biologinės įvairovės, saugomų gamtos vertybių, gamtinės rekreacinės aplinkos, nepaveiks kraštovaizdžio ekologinės pusiausvyros.

Planuojama ūkinė veikla neigiamo poveikio augalijai ir gyvūnijai nepadarys, kadangi įgyvendinus detaliojo plano keitimo sprendinius, planuojama teritorija bus sutvarkyta ir apželdinta, kas teigiamai paveiks gamtinės aplinkos išsaugojimą ir dėl ko pagerės kraštovaizdžio estetinė kokybė.

Ekonominei aplinkai:

Planuojamoje teritorijoje, bus sukuriama papildomų darbo vietų, suaktyvės miesto ekonominė veikla, tuo užtikrindama pastovias ir ilgametes pajamas į savivaldybės biudžetą. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimų nustatymas padės parengti atitinkamus techninius projektus.

Aplinkos kokybės (taršos):

Detaliojo plano keitimo sprendinių įgyvendinimas nepablogins aplinkos kokybės, nustačius teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimus, teritorija bus prižiūrima ir tvarkoma.

Galimas nežymus triukšmo padidėjimas dėl suintensyvėjusio autotransporto srauto, tačiau triukšmo ribiniai dydžiai nebus viršijami. Galimas triukšmo padidėjimas statybos darbų metu dėl veikiančių statybinių mechanizmų, tačiau tai tik laikinas ir lokalus fizinės taršos šaltinis. Statybos darbus rekomenduojama vykdyti darbo dienomis nuo 8 iki 17 val.

Buitinių bei statybinių šiukšlių išvežimas planuojamas centralizuotas, atitinkamai žemės sklypo savininkams ar naudotojams sudarius sutartis su įmonėmis, atliekančiomis atliekų išgabenimą į sąvartyną ar utilizavimo įmones.

Aplinka ir privažiavimai bus sutvarkyti, konfliktai neprognozuojami.

Visuomenės sveikatos saugos aspektu:

Žemės sklypo paskirtis ir galimi naudojimo būdai bei teritorijos naudojimo režimai yra numatyti vadovaujantis *Utenos miesto teritorijos BP keitimo* sprendiniais ir jiems neprieštarauja, todėl nėra nustatomi visuomenės sveikatos rizikos veiksniai normuojamų dydžių/ lygių viršijimai.

Planuojama ūkinė veikla nesukels papildomo triukšmo. Planuojama teritorija nesiriboja su aplinką teršiančiomis gamybinėmis zonomis, todėl neigiamo poveikio žmonių sveikatai vykdoma ūkinė veikla nesukels.

Detaliojo plano keitimo sprendiniai higienos sąlygų nepablogins. Planuojama teritorija bus sutvarkyta atsižvelgiant į higienos normas, reikalavimus bei normatyvinius atstumus, todėl detaliojo plano keitimo sprendiniai neturės neigiamos įtakos higienos būklei.

Detaliojo plano keitimo sprendinių įgyvendinimas pagerins žmonių saugumą, kadangi yra numatomos priemonės žmonių sveikatos saugumui užtikrinti naudojantis planuojama teritorija.

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2023-22-DPkt-SK-AR	22	23	0

PASTABOS:

- Aiškinamasis raštas turi būti skaitomas kartu su Pagrindiniu brėžiniu, dok. Nr. ŽŪDC-2023-22-DPkt-SK-BR-01, kuris yra neatsiejama šio detaliojo plano keitimo dalis;
- Detaliojo plano keitimo sprendiniai neprieštaruoja aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms, įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams;
- Detaliojo plano teritorijos riba sutampa su planuojamo žemės sklypo ribomis;
- Visa, kas nepatenka į detaliojo plano keitimo ribas – laikyti projektiniu pasiūlymu.

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2023-22-DPkt-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	23	23	0