

## **AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

### **I. Bendroji dalis**

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

#### **Teritorijų planavimo dokumento Nr. K-VT-82-20-217.**

**Tikslus teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:** Detaliojo plano, patvirtinto Utenos rajono tarybos 1999 m. kovo 30 d. 28-ojo posėdžio sprendimu „Dėl detaliųjų planų patvirtinimo“, keitimas

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

**Detaliojo plano iniciatorius** – UAB „Utenos šilumos tinklai“ (Pramonės g. 11, Utena).

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

**Planuojamos teritorijos vieta** – planuojama teritorija - sklypas esantis pramoninėje Utenos miesto dalyje, adresu Pramonės g. 9, kad. Nr. 8270/0010:46 plotas – 1,9533 ha.

**Planavimo pagrindas** – Utenos rajono savivaldybės administracijos direktorius 2020 m. kovo 16 d. įsakymas Nr. AĮ-277 „Dėl pritarimo iniciatoriaus pateiktam pasiūlymui dėl vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento (detaliojo plano) keitimo”.

Utenos rajono savivaldybės administracijos direktorius 2020 m. gegužės 4 d. įsakymas Nr. AĮ-487 „Dėl vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento (detaliojo plano) keitimo organizavimo ir planavimo tikslų nustatymo“.

Utenos rajono savivaldybės administracijos direktorius 2020 m. gegužės 7 d. įsakymas Nr. AĮ-472 „Dėl planavimo darbų programos patvirtinimo vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento (detaliojo plano) keitimui rengti“.

#### **Detaliojo planavimo dokumento tikslai:**

1. Žemės sklypo (kadastro Nr. 8270/0010:46 Utenos m. k. v.), esančio Pramonės g. 9, Utenos m. padalijimas į du atskirus sklypus;
2. Vieno sklypo žemės naudojimo būdo keitimas iš susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų objektų teritorijos į pramonės ir sandėliavimo objektų teritoriją;
3. Teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas žemės sklypuose.

#### **Detaliojo planavimo dokumento uždaviniai :**

1. Pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą;
2. Nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus;
3. Nustatyti ir / ar patikslinti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas;
4. Pagal poreikį numatyti servitutus;
5. Numatyti ir / ar patikslinti susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridorius.

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

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

**Konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti** - atviras konkursas nerengiamas.

**Teritorijos vystymo koncepcijos rengimas** – nerengiama.

**Planavimo procesas** - Detalusis planas – vietovės lygmens.

**Detaliojo plano viešo svarstymo su visuomene tvarka** – bendra.

**Detaliojo plano derinimo ir tvirtinimo tvarka** – bendra.

**Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai:**

- Utenos miesto teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Utenos rajono savivaldybės tarybos 2008 m. spalio 30 d. sprendimu Nr. TS-276 „Dėl Utenos miesto teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“ (2017 m. rugpjūčio 31 d. sprendimo Nr. TS-225 redakcija).
- Detaliojo plano, patvirtinto Utenos rajono tarybos 1999 m. kovo 30 d. 28-ojo posėdžio sprendimu „Dėl detaliųjų planų patvirtinimo“, sprendiniai.

**Teritorijų planavimo sąlygos:**

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG142470, 2020-05-28;
- UAB „Utenos šilumos tinklai“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG142632, 2020-06-01;
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG142724, 2020-06-01;
- Telia Lietuva AB teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG142835, 2020-06-02;
- Utenos rajono savivaldybės administracijos planavimo sąlygos Nr. REG142837, 2020-06-02;
- UAB „Utenos vandenys“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG142938, 2020-06-03;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG144312, 2020-06-15;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG144495, 2020-06-17;
- UAB „Utenos komunalininkas“ planavimo sąlygos Nr. REG144873, 2020-06-22.

Atsižvelgiant į gautose teritorijų planavimo sąlygose įrašytą sąlygą, kad prieš pradėdant teritorijų planavimo dokumento rengimo etapą, informuoti visuomenę ir kaimyninių žemės sklypų savininkus ir naudotojus apie pradėtą rengti detaliojo plano keitimą jau parengiamajame etape buvo informuota visuomenė: skelbimai apie pradėdantį rengti detaliojo plano keitimą patalpinti Utenos rajono savivaldybės interneto tinklalapyje (2020-06-25), Utenos miesto seniūnijos ir Utenos rajono savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir statybos skyriaus skelbimų lentose (2020-06-25), registruotais laiškais buvo informuoti kaimyninių žemės sklypų savininkai ir naudotojai (2020-06-26).

Planuojamos teritorijos sprendinių konkretizavimui atlikti panaudota 2020 m parengta ir suderinta topografinė nuotrauka M 1 : 500. Topografinės nuotraukos rengėjas UAB „Matavimai“ (LKS-94 koordinacių sistema, Baltijos

aukščių sistema LAS07), žemės sklypo kadastro ir registro bei kiti planavimo organizatoriaus pateikti duomenys ir dokumentai. Planuojama teritorija ir jos gretimybės apžiūrėtos vietoje.

## **II. Sprendinių konkretizavimo stadija (detaliojo plano sprendiniai)**

### **2.1. Numatoma veikla, teritorijos tvarkymas ir naudojimas.**

Planuojama teritorija yra Utenos miesto pramoniniame rajone, šalia Pramonės ir Metalų gatvių sankryžos. Šiaurės vakarų pusėje teritorija ribojasi su C2 kategorijos Metalų gatve, šiaurės rytų pusėje su C1 kategorijos Pramonės gatve, pietryčiuose ir pietvakariuose su kitais sklypais. Planuojamą teritoriją sudaro vienas kitos paskirties žemės sklypas, kurio žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos.

Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniuose planuojama teritorija patenka į Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniuose numatytą funkcinę zoną 8/24E - vidutinio užstatymo intensyvumo paslaugų zona. Vyraujantys teritorijos požymiai 8/24E zonoje – teritorijos skirtos viso miesto ar jo rajono gyventojų aptarnavimui reikalingiems prekybos, paslaugų objektams, administracinės paskirties pastatams, kitiems negyvenamosios paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla, tarp jų ir naujai planuojama, nesukelia neigiamo poveikio esamai ar planuojamai aplinkai, taip pat kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesusijusi su taršia gamyba.

Galimi kitos paskirties žemės naudojimo būdai šioje zonoje – visuomeninės paskirties teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (jeigu leidžia higienos normos ir papildomi reglamentai), rekreacinės teritorijos, bendrojo naudojimo teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo teritorijos, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (galima numatoma veikla neturi daryti neigiamo poveikio greta esančioms gyvenamosioms teritorijoms), atskirųjų želdynų teritorijos.

Atsižvelgiant į Utenos miesto teritorijos bendrajame plane numatytus šios teritorijos tvarkymo režimo reikalavimus, čia rekomenduojamas pastatų aukštingumas 1-5 aukštai, maksimalus galimas užstatymo intensyvumas  $\leq 2,0$ , todėl įvertinant galimybę ateityje statyti statinius - numatomi maksimalūs galimi užstatymo intensyvumo ir aukštingumo reglamentai.

Planuojamas sklypas ir jame esantys pastatai, statiniai ir inžineriniai tinklai nuosavybės teise priklauso dviem savininkams – UAB „Antada“ (1/64 žemės sklypo) ir UAB „Utenos šilumos tinklai“ (63/64 žemės sklypo). Yra gautas UAB „Antada“ sutikimas, kad UAB „Utenos šilumos tinklai“ inicijuotų ir rengtų detalių planą, numatant sklypo padalijimą į du atskirus sklypus ir vieno žemės sklypo naudojimo būdo pakeitimą iš susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos į pramonės ir sandėliavimo objektų teritoriją bei patikslinti sklypų naudojimo reglamentus.

Žemės sklypas (kadastro Nr. 8270/0010:46 Utenos m. k. v.), padalinamas į du atskirus sklypus atsižvelgiant į nuosavybės dokumentuose užfiksuotą kiekvienam savininkui priklausančią sklypo dalį – naujai formuojamas sklypas Nr. 1 sudaro 63/64 nuo bendro ploto ir sklypas Nr. 2 sudaro 1/64 nuo bendro ploto, numatant pirmojo sklypo žemės naudojimo būdo keitimą iš susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų objektų teritorijos į pramonės ir sandėliavimo objektų teritoriją.

**Sklypas Nr. 1,**

Sklypas užstatytas esamais pastatais ir statiniais. Detaliojo plano keitimo tikslas ir uždaviniai šiam sklypui – pakeisti žemės naudojimo būdą iš susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų objektų teritorijos į pramonės ir sandėliavimo objektų teritoriją, nustatyti ir patikslinti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, pagal poreikį numatyti servitutus, numatyti ir patikslinti susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridorius.

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

**Sklypo plotas – 1,9228 ha.**

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (nekeičiama).**

**Teritorijos naudojimo tipas – vidutinio užstatymo intensyvumo paslaugų zona.**

**Žemės naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija (P).**

**Leistinas pastatų aukštis ir aukštingumas - 1-5 aukštai.**

**Užstatymo tankumas – 0,6.**

**Užstatymo intensyvumas ≤ 2,0 .**

**Priklausomųjų želdynų ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10%.**

**Šiam sklypui tikslinamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, atsižvelgiant į tai, kad dalis sklypo ribose esančių inžinerinių tinklų yra neveikiantys. Nustatomi papildomi veiklos apribojimai, pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6d., Nr.XIII-2166) reikalavimus:**

- **Elektros tinklų apsaugos zonos – 826,00 m<sup>2</sup> (III skyrius 4 skirsnis).**
- **Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos – 820,00m<sup>2</sup> (III skyrius 11 skirsnis).**
- **Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos – 395,00 m<sup>2</sup> (III skyrius 10 skirsnis).**
- **Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos – 1627,00m<sup>2</sup> (III skyrius 12 skirsnis).**
- **Kelio servitutas S1 – teisė važiuoti transporto priemonėms – 295,00 m<sup>2</sup>.**

**Sklypas Nr. 2,**

Sklypas užstatytas - jame yra lietaus nuotekų valymo įrenginiai. Detaliojo plano keitimo tikslas ir uždaviniai šiam sklypui – nustatyti ir patikslinti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, pagal poreikį numatyti servitutus, numatyti ir patikslinti susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridorius.

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

**Sklypo plotas – 0,0305 ha.**

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (nekeičiama).**

**Teritorijos naudojimo tipas – vidutinio užstatymo intensyvumo paslaugų zona.**

**Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų objektų teritorijos (I1).**

**Leistinas pastatų aukštis ir aukštingumas - 1-5 aukštai.**

**Užstatymo tankumas – 0,8.**

**Užstatymo intensyvumas ≤ 2,0 .**

**Priklausomųjų želdynų ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10%, tačiau šis sklypas visas užstatytas valymo įrenginiais ir atsižvelgiant į esamą situaciją priklausomųjų želdinių rodiklis nenumatomas.**

**Šiam sklypui tikslinamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, atsižvelgiant į tai, kad dalis sklypo ribose esančių inžinerinių tinklų yra neveikiantys. Nustatomi papildomi veiklos apribojimai, pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6d., Nr.XIII-2166) reikalavimus:**

- **Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos – 304,00 m<sup>2</sup> (III skyrius 10 skirsnis).**

## **2.2. Architektūrinis planinis sprendimas.**

Architektūrinius – planinius sprendinius sąlygoja Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniai, esami inžineriniai tinklai ir esamas užstatymas. Planuojama teritorija padalinama į du atskirus kitos paskirties sklypus į kuriuos yra esamas įvažiavimas - išvažiavimas iš Metalų gatvės ir į sklypą Nr. 1 esamas įvažiavimas iš UAB „Utenos šilumos tinklai“ teritorijos. Įvažiavimų vietos keičiant detalų planą nenumatoma keisti. Padalinus sklypą į du atskirus sklypus toliau aprašomi minėti du sklypai. Abiejuose sklypuose yra esami pastatai ir statiniai bei visi esamų pastatų ir statinių eksploatacijai reikalingi inžineriniai tinklai.

### **Sklypas Nr. 1.**

Formuojamas kitos paskirties sklypas, kurio plotas - 1,9228 ha. Pagrindinis detaliojo plano tikslas šiam sklypui - pakeisti žemės naudojimo būdą iš susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų objektų teritorijos į pramonės ir sandėliavimo objektų teritoriją, nustatyti ir patikslinti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, pagal poreikį numatyti servitutus, numatyti ir patikslinti susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridorius. Šiam sklypui nustatomas žemės naudojimo būdas – **pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija (P)**. Atsižvelgiant į Utenos miesto teritorijos bendrąjį planą bei ateityje pasikeitus poreikiams galimybę užstatyti sklypą, numatomas taškinis laisvo planavimo užstatymas. Laisvas užstatymas turėtų užtikrinti galimybę ir ateityje sukurti naujos kokybės erdvę bei suformuoti patogų žmonių ir transporto judėjimą, sprendžiant verslo ir viešojo intereso poreikius. Sklype yra vienas pastatas - sargo namelis, požeminiai lietaus nuotekų valymo įrenginiai, trys biokuro ilgalaikio saugojimo aikštelės, du žaibosaugos stulpai, tvora ir kiti inžineriniai tinklai.

Pagrindinis įvažiavimas į sklypą yra esamas iš C2 kategorijos Metalų gatvės, esančios šiaurės vakarų pusėje nuo planuojamos teritorijos. Siūlomas užstatymo tankumas – 60%, intensyvumas ≤ 2,0. Siekiant kad ateityje projektuojant pastatus architektas galėtų pasirinkti tinkamiausią vietą pastatams ir statiniams, užstatyti leistina teritorija parodoma didesnė, tačiau turi būti išlaikyti privalomieji užstatymo rodikliai (užstatymo tankumas, intensyvumas) nurodyti šio detaliojo plano reglamentuose. Numatomų pastatų vieta turi būti parenkama rengiant kiekvieno numatomo pastato techninius projektus.

Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10% (želdynų plotai skaičiuojami atsižvelgiant į pasirinktą žemės naudojimo būdą).

Sklype nustatomas servitutas S, kuriuo galima patekti į sklypą Nr. 2, bei aptarnauti minėtame sklype esančius lietaus nuotekų valymo įrenginius.

Rengiant statinių techninius projektus privaloma išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų. Mažiausi atstumai nuo sklypo ribų ar gatvių raudonųjų linijų iki pastatų, kurių aukštis iki 8,5 m – 3,0 m. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui.

Planuojamoje teritorijoje nekilnojamojo kultūros paveldo objektu nėra. Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją bei nepatenka ir nesiriboja su saugomomis ar „Natura 2000“ teritorijomis.

**Sklypas Nr. 2.**

Formuojamas kitos paskirties sklypas, kurio plotas - 0,0305 ha. Pagrindinis detaliojo plano tikslas šiam sklypui - nustatyti ir patikslinti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, pagal poreikį numatyti servitutus, numatyti ir patikslinti susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridorius. Šiam sklypui paliekamas esamas žemės naudojimo būdas - **susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų objektų teritorijos (I1)**. Šiuo metu sklype yra esamas statinys – lietaus nuotekų valymo įrenginiai. Siūlomas užstatymo tankumas – 80%, intensyvumas ≤ 2,0. Užstatyti leistina teritorija numatoma beveik per visą sklypą, neišlaikant nuo sklypo ribos 3 metrų atstumo, nes minėti valymo įrenginiai užima beveik visą naujai suformuotą sklypą. Privažiavimas prie sklypo ir patekimas į sklypą norint aptarnauti esamus valymo įrenginius galimas servitutu S suformuotu sklype Nr.1.

**Rengiamu detalioju planu tikslinami galiojančio detaliojo plano sprendiniai ir nustatomi reglamentai, vadovaujantis Utenos miesto bendrojo plano sprendiniais. Dabartinėje situacijoje yra esami pastatai ir statiniai, tačiau ateityje, pasikeitus statytojo poreikiams bus galimos statybos. Abiejuose sklypuose numatomi maksimalūs galimi šioje funkcinėje zonoje užstatymo rodikliai - čia rekomenduojamas pastatų aukštingumas 1-5 aukštai, maksimalus užstatymo intensyvumas ≤ 2,0.**

**Rengiant statinių techninį projektą, galimas statybos zonos tikslinimas atsižvelgiant į planuojamų statinių aukštingumą bei teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 8 punktą.** „Detaliosiuose planuose nustatyta statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos, pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis gali būti koreguojami, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių, savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimų statinio projekto rengimo metu. Prieš tai šiam kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimui turi raštu pritarti visi žemės sklypo valdytojai ir naudotojai bei Teritorijų planavimo komisija, jai pateikiant statinio projekto sklypo sutvarkymo dalį (sklypo planą)“.

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

**Vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas** – artimiausiai esantys priešgaisriniai hidrantai – H148, H149, H152, H153, nuo planuojamos teritorijos nutolę mažesniu nei 200 metrų atstumu ir užtikrina galimybę gesinti gaisrus abiejuose planuojamuose sklypuose mažiausiai iš dviejų gaisrinių hidrantų. Taip pat įmonės UAB „Utenos šilumos tinklai“ teritorijoje yra 4 gaisriniai hidrantai – 2 iš jų formuojamame sklype Nr.1. Pridedama gaisrinių hidrantų išdėstymo schema.



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

*Kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas.* Prie planuojamoje teritorijoje esančių sklypų ir juose esančių bei ateityje numatomų statyti statinių ir pastatų gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti bus naudojami esami privažiavimai, nes sklypai yra pramoninėje miesto dalyje, kurioje išvystyta susisiekimo infrastruktūra. Vidaus keliai ir pravažiavimai suprojektuoti ir įrengti.

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

*Teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją, išdėstymas.* Arčiausiai esanti PGT komanda yra adresu, Pramonės g. 2, Utenos mieste ir nuo planuojamos teritorijos nutolusi 800 metrų atstumu. Kiti priešgaisriniai sprendiniai bus įgyvendinami rengiant konkrečių pastatų techninius projektus.

#### **Gretimųbių poveikis planuojamai teritorijai.**

Įvertinus numatomos ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, biologinę, psichogeninę įtaką, daroma išvada, kad planuojamo sklypo gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra, neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai. Planuojama teritorija yra Utenos miesto pramonės rajone prie Pramonės ir Metalo gatvių sankryžos. Sklype Nr. 1 yra 3 biokuro saugyklos, o sklype Nr. 2 yra esami lietaus nuotekų valymo įrenginiai. Tai pramoninė miesto teritorija su esamu užstatymu, kur artimiausi gyvenamieji namai nutolę didesniu nei 1 kilometro atstumu. Jei esamoje ar planuojamoje gyvenamoje aplinkoje triukšmo lygis neatitiks HN 33:2011 reikalavimų, rengiant gyvenamųjų, komercinių ar visuomeninių pastatų techninius projektus sklypų savininkai turės numatyti ir

įrengti kompensacines priemones, mažinančias triukšmo lygį – numatyti medžių sodinimą, numatyti geresnes akustines savybes turinčius langus, numatyti pastatų akustinio komforto klasę, įvertinant gatvių keliamą triukšmą. Naujai statomų pastatų garso klasė (akustinio komforto lygis) turi būti nustatoma vadovaujantis HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje”.

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

**Inžineriniai tinklai.** Abu planuojami sklypai yra užstatyti esamais pastatais ir statiniais, kurie turi visus jų eksploatacijai būtinus inžinerinius tinklus. Ateityje, pasikeitus poreikiams, rengiant pastatų ir statinių rekonstravimo ar naujos statybos projektus, turi būti išnagrinėti visi galimi planuojamų sklypų aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai, tačiau rengiant inžinerinių tinklų techninį (-ius) projektą (-us), būtina įvertinti esamą situaciją, ar nėra ekonominiu ir techniniu požiūriu tikslingesnių aprūpinimo būdų. Sklypai yra pramoninėje Utenos miesto dalyje, kur inžinerinė infrastruktūra yra išvystyta.

**Vandentiekio tinklai. Ūkio ir buitines nuotekų tinklai.** Abiejuose planuojamuose sklypuose esantys ar ateityje numatomi pastatai ir statiniai turi galimybę prisijungti prie Utenos miesto vandentiekio ir nuotekų tinklų. Minėti tinklai nutiesti palei Metalo ir Pramonės gatves.

**Lietaus nuotekų tinklai.** Planuojamų sklypų ribose yra esami lietaus nuotekų inžineriniai, tačiau minėti inžineriniai tinklai netenkina dabartinių poreikių ir dalis jų yra nereikalingi, todėl sklype Nr. 2 minėti tinklai yra neveikantys ir apribojimai naikinami. Sklype Nr. 2 paliekami esami lietaus nuotekų valymo įrenginiai. Ateityje rekonstruojant ar rengiant naujų pastatų techninius projektus būtina atsižvelgti į esamą situaciją, įvertinti ekonominiu ir techniniu požiūriu optimaliausius nuotekų tvarkymo būdus.

**Šildymas.** Planuojamoje teritorijoje esantys sklypai yra centralizuoto šilumos tiekimo zonoje, todėl ateityje rekonstruojant ar rengiant naujų pastatų techninius projektus bus galimybė prijungti prie centralizuotų šilumos tiekimo tinklų. Šiuo metu sklypuose yra esami pastatai ir statiniai, kuriems šildymas nereikalingas.

**Elektros tinklai.** Abiejuose sklypuose esantys pastatai ir statiniai yra prisijungę prie Utenos miesto elektros tiekimo tinklų. Techninio projektavimo stadijoje gavus atskiras prisijungimo sąlygas inžinerinių tinklų vieta gali būti tikslinama. Šiuo metu sklype esantys apšvietimo tinklai, tenkina šio sklypo aptarnavimo poreikius.

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

**Dujotiekis.** Dujotiekio inžineriniai tinklai sklypuose nereikalingi.

Inžinerinių tinklų sprendiniai kiekviename sklype bus tikslinami inžinerinių tinklų techninio projekto rengimo metu pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių žinybų išduotas prisijungimo sąlygas. Vykdam tinklų rekonstravimo, iškėlimo, statybos darbus, tinklų perjungimus atlikti nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų, nenutraukiant inžinerinių sistemų funkcionavimo. Nesant galimybės atlikti perjungimų nenutraukiant inžinerinių sistemų funkcionavimo, galimas trumpalaikis inžinerinių komunikacijų atjungimas prieš tai informavus ir suderinus su inžinerinių resursų naudotojais ir atsakingomis institucijomis, vadovaujantis įstatymų ir poįstatyminių aktų reikalavimais.

**Susisiekimo infrastruktūra.** Į abu planuojamoje teritorijoje esančius sklypus yra esamas įvažiavimas - išvažiavimas iš C2 kategorijos Metalo gatvės. Nustatomas servitutas S ( 295,00 m<sup>2</sup> ploto), užtikrinantis privažiavimą prie sklypo Nr.2, kad būtų galima aptarnauti esamus lietaus nuotekų valymo įrenginius.



Papildomas įvažiavimas į sklypą Nr. 1 yra iš UAB „Utenos šilumos tinklai“ sklypo esančio adresu – Pramonės g. Nr. 11, Utena. Ateityje projektuojant naujus ar rekonstruojant esamus pastatus ir įvertinus planuojamos ūkinės veiklos specifiką, įvažų vietą galima tikslinti. Abiejuose sklypuose automobilių stovėjimo aikštelės nenumatomos. Ateityje jei bus poreikis statyti pastatus, pagal nustatytus teritorijos tvarkymo reglamentus - tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius kiekviename sklype turi būti nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, XIII skyriaus, 30 lentelės reikalavimais, techninio projekto stadijoje, todėl automobilių stovėjimo vietos šio detaliojo plano sprendiniuose nenurodomos, nes sklypuose yra esami inžineriniai statiniai, prie kurių automobilių stovėjimo vietos nenumatomos. Prie kiekvieno naujai statomo ar rekonstruojamo pastato turi būti įrengti dviračių stovėjimo stovai. Dviračių stovėjimo vietų skaičius turi būti ne mažesnis nei nurodyta minėto reglamento 43 lentelėje.

**Specialiosios žemės naudojimo sąlygos.** Abiem sklypams nustatomi ar patikslinami papildomi veiklos apribojimai, numatyti keičiamo detaliojo plano sprendiniuose, pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6d., Nr.XIII-2166) reikalavimus. Šiuo metu yra nustatyti apribojimai esamiems inžineriniams tinklams, įvertinant tą faktą, kad dalis minėtų tinklų yra neveikiantys. Nutiesus naujus inžinerinius tinklus, atlikus kadastrinius matavimus į sklypo registro duomenis turi būti įrašyti apribojimai pagal minėto įstatymo reikalavimus. Šiuo atveju dalis inžinerinių tinklų yra neveikiantys ir nenaudojami, todėl ir apribojimai tikslinami.

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

**Želdiniai.** Vadovaujantis 2014 m. Sausio 14 d. LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-36 „Dėl LR Aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymo Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimu, normuojamas želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus plotas, nuo viso žemės sklypo ploto - Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijose turi būti - ne mažiau 10 % ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijose - ne mažiau 10%, tačiau šioje situacijoje priklausomieji želdynai sklype Nr. 2 nenumatomi, nes visas sklypas užstatytas esamais lietaus nuotekų valymo įrenginiais.

Planuojamoje teritorijoje, sklype Nr.1 žaliųjų erdvių užimami plotai šiuo metu atitinka normatyvinius reikalavimus, o sklypas Nr. 2 suformuotas atsižvelgiant į nuosavybės dokumentus ir suformuotas tik aplinkui esamus lietaus nuotekų valymo įrenginius, sklypo dydį nustatant pagal UAB „Antada“ priklausančią sklypo dalį, todėl priklausomųjų želdinių čia nėra. Visa planuojama teritorija, statiniai ir inžineriniai tinklai nuosavybės teise priklauso dviem savininkams – UAB „Antada“ (1/64 žemės sklypo) ir UAB „Utenos šilumos tinklai“ (63/64 žemės sklypo), todėl atsižvelgiant į tai ir suformuoti du atskiri sklypai.

**Saugomų teritorijų ribų ir jų apsaugos zonų reglamentai.** Vadovaujantis LR saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis, planuojamas sklypas saugomų kategorijai nepriskiriamas. Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją bei nepatenka ir nesiriboja su saugomomis ar “Natura 2000” teritorijomis.

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

**Gamtos paveldo objektų, jų apsaugos teritorijų ir apsaugos zonų reglamentai.** Įregistruotų gamtos paveldo objektų planuojamos teritorijos ribose nėra.

**Tikslūs numatomų inžinerinių tinklų apsaugos zonų bei servitutų užimami plotai, taip pat visi apribojimai sklype nustatomi atliekant kadastrinius matavimus.**

TDP vadovė



Lolita Šeduikytė

DETALIOJO PLANO TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO PAGRINDINIŲ SPRENDINIŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ

Sklypo (jo dalies) kod. Nr., plotas	Sklypo (jo dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) plotas m <sup>2</sup>	Sklypo (jo dalies) kampų žymėjimas	Sklypo (jo dalies) kampų koordinatės		Teritorijos naudojimo tipas	Zemės naudojimo paskirtis	Zemės naudojimo būdas	Laisvosios pastatų užstatymo plotas nuo žemės paviršiaus, m	Užstatymo tankis %	Užstatymo intensyvumas ar užstatymo plotas, m <sup>2</sup>	Užstatymo tipas	Papildomi teritorijos naudojimo reikalavimai		Servituto kodas / žymėjimas	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (sklypas ir sklypų Nr., plotas m <sup>2</sup> )
				X	Y								Pastatų aukštis, aukštai	Pastatų aukštis, aukštai		
1	10228	1	6152163.70	603206.02	Vidutinio užstatymo intensyvumo pastatų zona.	Kietos pastatų zona	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija	16.5	147.0	60	2.0	Laisvo planavimo (lp)	5	Priklausomųjų želdynų ir želdynų plotai turi sudaryti ne mažiau 10% (želdynų plotai skaičiuojami žemės naudojimo būdu).	215/205.0/S (kvalif. servitutas)	II sklypas 11 sklypas 920, II sklypas 4 sklypas 920, II sklypas 10 sklypas 920, II sklypas 12 sklypas 1627.
		2	6152282.04	603478.07												
		3	6152315.03	603529.63												
		4	6152361.04	603511.15												
		5	6152789.41	603463.68												
		6	6152750.20	603500.60												
		7	6152703.89	603394.92												
		8	6152894.75	603382.01												
		9	6152846.72	603370.88												
		10	6152844.68	603433.32												
		11	6152829.09	603401.31												
		12	6152812.08	603413.39												
		13	6152824.02	603430.15												
		14	6152830.35	603431.29												
		15	6152838.81	603424.12												
		2	305	16												
17	6152846.06			603430.63												
18	6152812.08			603413.39												
19	6152824.02			603430.15												
20	6152830.35			603431.29												
21	6152838.81			603424.12												

Projektuojamas sklypas Nr. 1.	Užstatymo intensyvumo reikalavimai: Vidutinio užstatymo intensyvumo pastatų zona - 620.00m <sup>2</sup> (II sklypas 11 sklypas 920, II sklypas 4 sklypas 920, II sklypas 10 sklypas 920, II sklypas 12 sklypas 1627).
Projektuojamas sklypas Nr. 2.	Užstatymo intensyvumo reikalavimai: Vidutinio užstatymo intensyvumo pastatų zona - 350.00m <sup>2</sup> (II sklypas 10 sklypas 924).

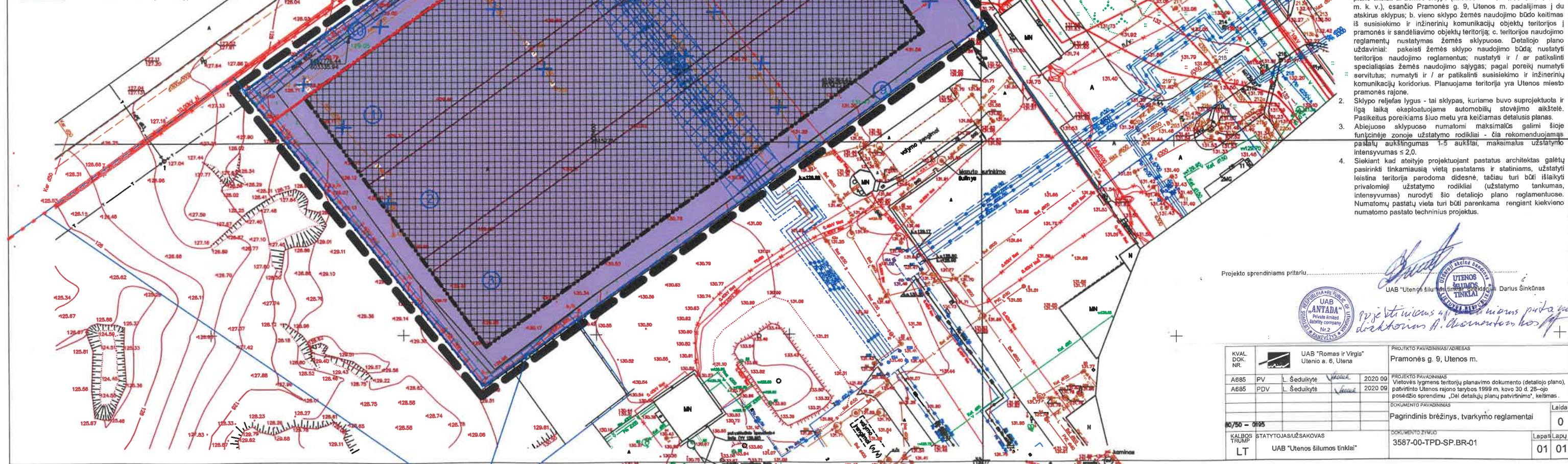
PASTATŲ IR ĮRENGINIŲ EKSPLIKACIJA

Eil. Nr.	PAVADINIMAS	PASTABOS
1	BIOKURO AIKŠTELĖ	ESAMA
2	BIOKURO AIKŠTELĖ	ESAMA
3	BIOKURO AIKŠTELĖ	ESAMA
4	TRUMPALAIKĖ BIOKURO SAUGOJIMO VIETA	ESAMA
5	TRUMPALAIKĖ BIOKURO SAUGOJIMO VIETA	ESAMA
6	SARGO NAMELIS	ESAMAS
7	LIETAUS NUOTEKŲ VALYMO ĮRENGINIAI	ESAMI
8	GAISRINIS HIDRANTAS	ESAMAS
9	GAISRINIS HIDRANTAS	ESAMAS
10	ŽIBOLAIŠIS	ESAMAS
11	ŽIBOLAIŠIS	ESAMAS

1	2	1. Teritorijos naudojimo būdai
2	3	2. Statinių aukštis
3	4	3. Užstatymo tankis
4	5	4. Užstatymo intensyvumas
5	6	5. Statinių aukštis
6		6. Numatomų želdynų plotas procentais

PRIORITETINIS TERITORIJOS NAUDOJIMO BŪDAS

I	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija
II	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorija



ŽEMĖS SKLYPO IŠDĖSTYMO SCHEMA



**REGLAMENTAI**

	Planuojamos teritorijos riba
	Planuojamų sklypų ribos
	Sklypo riba
	Sklypo linija
	Įvažiavimas - išvažiavimas
	Stomatų statinių zona
	Inžinerinių tinklų koridoriai/ribos - infrastruktūros koridoriai, (esami)
	Servituto ribos
	Biokuro aikštė (suprojektuota)
	Rezervinės aikštės (numatomos)
	Sklypo gretinys
	Pramonės ir metalo gamtų naudojimosi linijos
	Naikinami inžineriniai tinklai
	Sklypo numeris pagal eksplikaciją
	Sklypo plotas (m <sup>2</sup> )
	Žemės sklypo ribų posūkio kampai (laikai) ir jų numeracija

- PASTABOS:**
- Keičiamas detalusis planas, patvirtintas Utenos rajono savivaldybės tarybos 1999 m. kovo 30 d. 28-ojo posėdžio sprendimu „Dėl detaliųjų planų patvirtinimo“. Keičiamo detaliojo plano tikslai: a. žemės sklypo (kadastras Nr. 8270/0010:46 Utenos m. k. v.), esančio Pramonės g. 9, Utenos m. padalijimas į du atskirus sklypus; b. vieno sklypo žemės naudojimo būdo keitimas iš susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų objektų teritorijos į pramonės ir sandėliavimo objektų teritoriją; c. teritorijos naudojimo reikalavimų nustatymas žemės sklypuose. Detaliojo plano uždaviniai: pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą; nustatyti teritorijos naudojimo reikalavimus; nustatyti ir / ar patikslinti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas; pagal poreikį numatyti servitus; numatyti ir / ar patikslinti susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridoriaus. Planuojama teritorija yra Utenos miesto pramonės rajone.
  - Sklypo reljefas lygus - tai sklypas, kuriame buvo suprojektuota ir ilgą laiką eksploatuojama automobilių stovėjimo aikštė. Pasikeitus poreikiams šiuo metu yra keičiamas detalusis planas.
  - Abiejuose sklypuose numatomi maksimalūs galimi šioje funkcijoje zonoje užstatymo rodikliai - čia rekomenduojamas pastatų aukštumas 1-5 aukštai, maksimalus užstatymo intensyvumas s 2,0.
  - Stiekiant kad atiteityje projektuojant pastatus architektas galėtų pasirinkti tinkamiausią vietą pastatams ir statiniams, užstatyti leistina teritorija parodoma didesne, tačiau turi būti išlaikyti privalomieji užstatymo rodikliai (užstatymo tankumas, intensyvumas) nurodyti šio detaliojo plano reglamentuose. Numatomų pastatų vieta turi būti parenkama rengiant kiekvieno numatomo pastato techninius projektus.

Projekto sprendiniams pritarė: UAB "Utenos šilumos tinklai" Darius Šinkdas

KVAL. DOK. NR.	UAB "Romas ir Virgis" Utena o. 6, Utena	PROJEKTO PAVADINIMAS/ADRESAS	Pramonės g. 9, Utenos m.
A685 PV	L. Šedukytė	PROJEKTO PAVADINIMAS	Vietovės lygmenys teritorijų planavimo dokumento (detaliojo plano), patvirtinto Utenos rajono tarybos 1999 m. kovo 30 d. 28-ojo posėdžio sprendimu „Dėl detaliųjų planų patvirtinimo“, keičiamas.
A685 PDV	L. Šedukytė	PROJEKTO PAVADINIMAS	Pagrindinis brėžinys, tvarkymo reglamentai
00/50 - 0095		LEIDIMAS	Leida
KALBOS TRUMP.	STATYTOJAS/USŲSAKOVAS	LEIDIMAS	Leida
LT	UAB "Utenos šilumos tinklai"	DOKUMENTO ŽYMO	3587-00-TPD-SP-BR-01
		LEIDIMAS	01 01