



## UTENOS RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

### SPRENDIMAS

### DĖL UTENOS MIESTO TERITORIJOS BENDROJO PLANO (DIDŽIŪJŲ PREKYBOS CENTRŲ IŠDĖSTYMO SCHEMOS) KEITIMO PATVIRTINIMO

2011 m. sausio 27 d. Nr. TS- 42  
Utena

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo (Žin., 1994, Nr.55-1049; 2008, Nr.113-4290; 2010, Nr.86-4525) 16 straipsnio 2 dalies 32 punktu, 18 straipsnio 1 dalimi ir atsižvelgdama į Lietuvos respublikos teritorijų planavimo įstatymą (Žin., 1995, Nr.107-2391; 2007, Nr.39-1437) bei Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004-05-07 įsakymu Nr. D1-263 patvirtintas Miestų ir miestelių teritorijų bendrųjų planų rengimo taisykles (Žin., 2004, Nr.83-3029; 2006, Nr.145-5559), Utenos rajono savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a:

Patvirtinti Utenos miesto teritorijos bendrojo plano (Didžiųjų prekybos centrų išdėstymo schemas), patvirtinto 2008-10-30 Utenos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.TS-276, sprendinių keitimą:

1. Didžiųjų prekybos centrų išdėstymo schemoje naujam prekybos centrai numatytas bendrasis plotas nuo 1 000 iki 5 000 kv. m padidintas iki 20 000 kv. m (teritorija prie Kupiškio kelio, žemės sklypai kad. Nr.8240/0004:33 ir Nr.8240/0004:36, Naujasodžio k., Vyžuonų sen., Utenos r.).

2. Didžiųjų prekybos centrų išdėstymo schemoje esamam prekybos centrai numatytas bendrasis plotas iki 1 200 kv. m padidintas iki 3 000 kv. m (teritorija prie J.Basanavičiaus ir Užpalių gatvių sankryžos, žemės sklypai kad. Nr.8270/0006:86 ir Nr.8270/0006:99, J.Basanavičiaus g. 72 / Užpalių g. 1 ir Užpalių g. 4, Utenos m.).

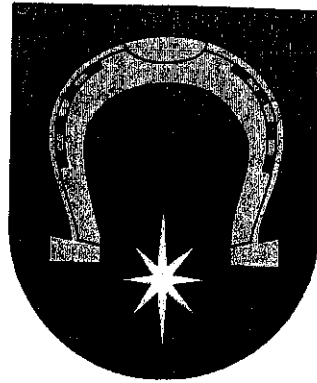
Šis sprendimas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Savivaldybės meras



Alvydas Katinas

PATVIRTINTA  
Utenos rajono savivaldybės tarybos  
20 *11* m. *saujis* *27* d.  
sprendimu Nr. *TS' - 42*



# UTENOS MIESTO BENDROJO PLANO (DIDŽIŲJŲ PREKYBOS CENTRŲ IŠDĖSTYMO SCHEMOS) KEITIMAS

## SPRENDINIAI



ŪKIO, ANTRASIOS ŪKIO, SAMŪDRIŠKŲ IR  
DARBO RINKOS REIZALAVIŠKŲ MINISTERIJA



EUROPOS SAJUNGA

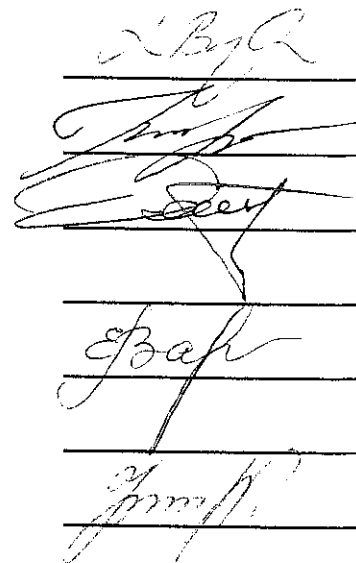
LIETUVOS RESPUBLIKA  
EUROPOS SAJUNGA

*Kuriame Lietuvos ateitį*

SI KAUNO PLANAS, 2010

UTENOS MIESTO BENDROJO PLANO (DIDŽIŲJŲ PREKYBOS CENTRŲ IŠDĖSTYMO SCHEMOS) RENGĖJAI:

PV (A 1576)	LAURYNAS BYLA
ARCH. (A 1760)	JURGA BRAZAUSKIENĖ
ARCH. (A 1761)	DONATAS DUOBA
ARCH. (A 1234)	DOVILĖ DIMINDAVIČIŪTĖ
ARCH.)	EDMUNDAS BAGUCKIS
NKPS (0733)	NIJOLĖ STEPONAITYTĖ
INŽ. (17744)	ZITA NORMANTIENĖ



Handwritten signatures of the authors, each written on a horizontal line. The signatures are: Laurynas Byla, Jurga Brazauskiene, Donatas Duoba, Dovile Dimindaviciute, Edmundas Baguckis, Nijole Steponaityte, and Zita Normantiene.

## **TURINYS**

ĮVADAS .....	3
TEISINĖ APLINKA.....	4
UTENOS MIESTO STRUKTŪRA .....	6
PREKYBOS INFRASTRUKTŪROS TINKLO VYSTYMAS .....	6
KEIČIAMOS TERITORIJOS .....	7

## **GRAFINĖ DALIS**

Didžiųjų prekybos centrų išdėstymo schema. Sprendiniai. M 1:10 000

## IVADAS

Bendrojo plano pakeitimas rengiamas vadovaujantis Utenos raj. sav. tarybos 2009 07 16 sprendimu Nr. T-230 „Dėl Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendinių pakeitimo“, planavimo darbų programa, planavimo sąlygomis bei Lietuvos įstatymais, Vyriausybės nutarimais, taisyklėmis ir kitais norminiais dokumentais, reglamentuojančiais planavimą, taip pat 2010 07 07 sutartimi Nr. S3-58.

Bendrasis planas – teritorijų kompleksinio planavimo dokumentas, kuriame, atsižvelgiant į teritorijų planavimo lygmenis ir uždavinius, nustatyta planuojamos teritorijos vystymo erdvinė koncepcija ir teritorijos naudojimo bei apsaugos principai (Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas Nr. I-1120, priimtas LR Seimo 1995 m. gruodžio 12 d. ir nauja jo redakcija nuo 2004 m. gegužės 1 d.).

BP – svarbiausias miesto teritorijų planavimo dokumentas, sprendžiantis darnaus vystymo uždavinius, įgyvendinantis miesto viziją ir plėtros prioritetus.

Lietuvos Respublikos teritorijos bendrasis planas, patvirtintas LR Seimo 2002 10 29 nutarimu Nr. IX-11549 (Žin., 2002, Nr. 110-4852), nurodo bendriausias planavimo sąlygas žemesnio lygmens bendriesiems planams, o pastarieji detalizuoja ir sukonkretina aukštesnio lygmens bendrųjų planų sprendinius.

Bendrojo teritorijų planavimo proceso rengimo etapą sudarė: Esamos būklės analizės, Koncepcijos rengimo ir Sprendinių konkretizavimo stadijos.

Koncepcijos rengimo stadijos metu buvo parengta strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumentas. Vadovaujantis SPAV atrankos dokumento derintojų išvadomis 2010-10-12 buvo priimtas Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas Nr. AĮ-669 „Dėl Utenos miesto teritorijos bendrojo plano (didžiųjų prekybos centrų išdėstymo schemos) keitimo strateginio pasekmių aplinkai vertinimo“ ir strateginis pasekmių aplinkai vertinimas Utenos miesto teritorijos bendrojo plano (Didžiųjų prekybos centrų išdėstymo schemos) dokumentui rengiamas nebuvo.

Rengiant Utenos miesto BP pakeitimą Esamos būklės analizės stadijoje buvo naudojami Utenos rajono savivaldybės pateikti parengto ir patvirtinto bendrojo plano duomenys, taip pat buvo remiamasi parengtais detaliaisiais planais.

Grafinę dalį sudaro:

. Didžiųjų prekybos centrų išdėstymo schema. Sprendiniai. M 1:10 000

## TEISINĖ APLINKA

### **Bendrojo teritorijų planavimo objektas:**

Utenos miesto teritorijos bendrojo plano (Didžiųjų prekybos centrų išdėstymo schemos) keitimas.

### **Bendrojo planavimo organizatoriai:**

Utenos rajono savivaldybės administracijos direktorius.

### **Planavimo dokumento rengimo tikslas:**

Utenos miesto teritorijos BP keitimo pagrindinis tikslas – didžiųjų prekybos centrų teritorijų reglamentų nustatymas.

Utenos miesto teritorijos bendrojo plano keitimas:

1. Didžiųjų prekybos centrų išdėstymo schemeje naujam prekybos centrui numatytą bendrąjį plotą nuo 1000 iki 5000 kv.m padidinti iki 20000 kv.m (teritorija prie Kupiškio kelio)
2. Didžiųjų prekybos centrų išdėstymo schemeje esamam prekybos centrui numatytą bendrąjį plotą iki 1200 kv.m padidinti iki 3000 kv.m (J. Basanavičiaus g. 72/Užpalių g. 1 ir Užpalių g. 4)

Utenos miesto teritorijos BP keitimas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

Utenos rajono savivaldybės tarybos 2009 07 16 sprendimu Nr. TS-230 „Dėl Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendinių pakeitimo“;

Utenos rajono savivaldybės turimais duomenimis, galiojančiais bendrojo planavimo dokumentais: LR teritorijos bendruoju planu; Utenos apskrities teritorijos bendruoju (generaliniu) planu (rengiamas); Utenos rajono savivaldybės teritorijos bendruoju planu (2008 10 30 Nr. TS-277); Utenos miesto bendruoju planu (2008 10 30 valdybos potvarkis Nr. TS-276);

galiojančiais specialiojo ir detaliojo planavimo dokumentais;

Lietuvos Respublikos teisės ir projektavimo normomis;

parengtu ir suderintu žemės sklypų (kad. Nr. 8240/0004:33 ir kad. Nr. 8240/0004:36) detaliuoju planu;

parengtu ir suderintu žemės sklypų (kad. Nr. 8270/0006:86 ir kad. Nr. 8270/0006:99) detaliuoju planu.

### **Planavimo sąlygos ir raštai:**

- Utenos rajono savivaldybės administracijos architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus sąlygos Nr. AR4-189 (b); 2009 11 17;
- Utenos apskrities viršininko administracijos sąlygos (2009 09 22, Nr. BP09-03);
- Utenos regiono Aplinkos apsaugos departamento sąlygos (2009 09 21, Nr. S/tp-433);
- Utenos regiono Aplinkos apsaugos departamento sąlygos (2009 09 21, Nr. S/tp-434);
- KPD Utenos teritorinio padalinio sąlygos ((2009 09 17, Nr.2U-494);
- Utenos Visuomenės sveikatos centro sąlygos (2009 09 21, Nr. PS-299);
- Utenos Visuomenės sveikatos centro sąlygos (2009 09 21, Nr. PS-300);
- Lietuvos automobilių kelių direkcijos sąlygos (2009 09 29, Nr.PS-279);
- VĮ „Utenos regiono keliai“ sąlygos (2009 09 09, Nr.VS-242);
- Utenos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos sąlygos (2009 09 17, Nr.3-664);
- AB „Rytų skirstomieji tinklai“ Utenos regiono Utenos skyriaus sąlygos (2009 09 10, Nr.30410-168);
- AB „Lietuvos energija“ Perdavimo tinklo Utenos skyriaus sąlygos (2009 09 10, Nr.10573-793);
- AB „TEO LT“ sąlygos (2009 09 10, Nr.03-2-07-3/3783);
- AB „Lietuvos dujos“ Panevėžio filialo sąlygos (2009 09 23, Nr. 25-50-215);
- UAB „Utenos šilumos tinklai“ sąlygos (2009 09 09, Nr. SD-1068-(15.2));
- UAB „Utenos vandenys“ sąlygos (2009 09 09, Nr. TS-09-728);
- Utenos AVPK Kelių policijos skyriaus sąlygos (2009 09 09, Nr. 89-S-12077);
- Utenos raj. savivaldybės tarybos sprendimas „Dėl Utenos miesto bendrojo plano sprendinių pakeitimo“ (2009 07 16, Nr. T-230).

## UTENOS MIESTO STRUKTŪRA

Utenos miesto administracinė teritorija bendrajame plane sąlyginai suskirstyta į aštuonis teritorinius vienetus – skaičiuojamuosius rajonus. *Pagrindinis šio suskirstymo tikslas* – demografinių, socialinių, ekonominių, aplinkos kokybės, susisiekimo sistemos ir inžinerinės infrastruktūros duomenų kaupimas, naudojant vieningą miesto sudalinimo sistemą, kurios pagalba atliekama esamos būklės palyginamoji analizė, nustatomi žemės naudojimo prioritetai – teritorijos naudojimo būdas, aptarnavimo infrastruktūra, visuomeninės - komercinės įstaigos, užstatytos teritorijos ir kt.

## PREKYBOS INFRASTRUKTŪROS TINKLO VYSTYMAS

Esamą prekybos centrų tinklą Utenos mieste planuojama plėsti pagal parengtą didžiųjų prekybos centrų schemą, kurioje miesto teritorija yra suskirstyta pagal aptarnavimo lygį:

K - neaptarnaujamos teritorijos; L - nepakankamas aptarnavimo lygis; M – pakankamas aptarnavimo lygis; N – perteklinis aptarnavimo lygis.

Schemoje pateikiamas prekybos įmonių skirstymas į grupes pagal jų dydį:

- Universalioms įmonėms – bendrasis plotas, m<sup>2</sup> - (1a – iki 1000m<sup>2</sup>; 2a -- 1000-5000m<sup>2</sup>. 3a – 5000-20000m<sup>2</sup>);
- Specializuotosioms įmonėms – bendrasis plotas, m<sup>2</sup> - (1b – iki 1000m<sup>2</sup>; 2b – 1000-3000m<sup>2</sup>; 3b – 3000-10000 m<sup>2</sup>).
- Rekreatinės paskirties pramogų centrams su papildoma prekybos funkcija – bendrasis plotas, m<sup>2</sup> – 1000-3000m<sup>2</sup>.

Schemoje pažymėti esami prekybos centrai:

- nuo 3000 iki 10 000 m<sup>2</sup>, kurių aptarnavimo spindulys – 1500 m;
- nuo 1000 iki 3 000 m<sup>2</sup>, kurių aptarnavimo spindulys – 500 m;
- iki 1000 m<sup>2</sup>, kurių aptarnavimo spindulys – 500 m;
- kiti smulkios prekybos objektai;
- turgūs (ūkininkų, automobilių, bendras).

Remiantis rinkos poreikiu ir esamų prekybos centrų aptarnavimo zonomis, schemoje numatomos teritorijos, kurioje siūloma prekybos centrų statyba sprendinių laikotarpiu.



Zonoje N nenumatoma naujų prekybos centrų statyba, galima esamų prekybos centrų renovacija bei plėtra. Kitose zonose numatoma universalių/specializuotų prekybos įmonių statyba bei du rekreacinės paskirties pramogų centrai su papildoma prekybos funkcija.

Šiame bendrojo plano (Didžiųjų prekybos centrų išdėstymo schemas) keitime, vadovaujantis planavimo užduotimi bei sąlygomis buvo keičiamos dvi teritorijos, kurių aprašymai pateikiami žemiau.

## **KEIČIAMOS TERITORIJOS**

### **Planuojamos teritorijos Nr. 1 adresas:**

J. Basanavičiaus g. 72/Užpalių g. 1 ir Užpalių g. 4 (kad. Nr. 8270/0006:99 ir Nr. 8270/0006:86)

### **Teritorijos aprašymas:**

Šiuo metu didesnėje teritorijos dalyje vykdoma komercinė veikla – čia yra vieno aukšto veikianti baldų parduotuvė, automobilių stovėjimo aikštelė, likusioje teritorijos dalyje (plotas ~9 arai) yra gyvenamasis namas su ūkiniais pastatais.

Nagrinėjama teritorija yra centrinėje miesto dalyje (N zonoje). Čia susiformavusi namų valdų struktūra, gerai išvystyta susisiekimo ir inžinerine infrastruktūra. Teritorija ribojasi su J. Basanavičiaus, Sudeikių ir Užpalių gatvėmis bei gyvenamosios paskirties sklypais. Teritorija apželdinta. Šioje miesto zonoje nenumatoma naujų prekybos centrų statyba, galima esamo prekybos centro renovacija bei plėtra iki 3000 kv.m. bendro ploto.

Nekilnojamo turto kultūros vertybių teritorijoje nėra, ji taip pat nepatenka į kultūros vertybių teritorijas ir jų apsaugos pozonius.

Planuojama teritorija aplinkosauginiu požiūriu nėra jautri, Europos ekologinio tinklo objektų Natura 2000 šioje Utenos dalyje nėra.

Taip pat yra parengtas ir suderintas šioje teritorijoje esančių žemės sklypų (kad. Nr. 8270/0006:86 ir kad. Nr. 8270/0006:99) detalusis planas.

### **Planuojamos teritorijos Nr. 2 adresas:**

Teritorija šalia kelio Utena-Kupiškis bei Kupiškio g. tęsinio

### **Teritorijos aprašymas:**

Planuojama teritorija yra Utenos miesto priegose – priemiestinėje zonoje. Jos plotas ~ 6 ha. Teritorijoje numatomas prekybos, paslaugų ir pramogų centro pastato statybai. Palei planuojamą sklypą praeina krašto kelias Utena-Kupiškis bei Kupiškio g. tęsinys, netoli Aukštakalnio

daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalas. Planuojama teritorija neužstatyta, tačiau apleista ir apžėlusį piktžolėmis. Teritorijoje esančiuose sklypuose yra vertingų želdinių, vertingiausių jų rekomenduojama išsaugoti, numatant želdynų ne mažiau kaip 15 % planuojamos teritorijos ploto.

Planuojamos teritorijos pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio paskirties žemė, numatoma žemės naudojimo paskirtis- kita, naudojimo būdas – komercinė paskirtis. Kadangi nagrinėjama teritorija praktiškai ribojasi su dabartine administracine riba, o pagal patvirtintą bendrąjį planą patenka į miesto ribas, todėl ją būtina sutvarkyti ir pilnai įsisavinti, pratęsiant Kupiškio gatvės užstatymą.

Parengtame ir patvirtintame bendrajame plane planuojamoje teritorijoje numatyta vieta didžiųjų prekybos centrų statybai. Šioje zonoje pastatyta prekybos įmonė pagerintų šiaurės vakarinės Utenos miesto gyventojų dalies gyvenimo kokybę bei būtų patraukli tranzitiniam transportui, bei kitų aplinkinių gyvenviečių gyventojams. Teritorijoje numatomas naujas prekybos centras (universali didžioji prekybos įmonė), kurio bendras plotas būtų iki 20000 kv. m.

Planuojama teritorija aplinkosauginiu požiūriu nėra jautri, Europos ekologinio tinklo objektų Natura 2000 šioje Utenos dalyje nėra.

Taip pat yra parengtas ir suderintas šioje teritorijoje esančių žemės sklypų (kad. Nr. 8240/0004:33 ir kad. Nr. 8240/0004:36) detalusis planas.