

**DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO UTENOS RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS
2007-04-26 SPRENDIMU NR.T-52, KOREGAVIMAS SKLYPE (KAD. NR. 8270/2210:145)
ESANČIAME J. BASANAVIČIAUS G. 133, UTENOS M.**

(plotas 0,9129 ha)
2022-11-25 Nr. AĮ-1537

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Detaliojo plano rengimo pagrindas –

- 1) Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. spalio 28 d. įsakymas Nr. AĮ-1384 „Dėl iniciatoriaus pateikto pasiūlymo tenkinimo dėl vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento (detaliojo plano) koregavimo.
- 2) Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. lapkričio 25 d. įsakymas Nr. AĮ-1537 „Dėl vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento (detaliojo plano) koregavimo organizavimo ir planavimo tikslų nustatymo, patvirtinto Utenos rajono savivaldybės tarybos 2007-04-26 sprendimu Nr. T-52 detaliojo plano, žemės sklype (kadastrinis Nr. 8270/2210:145), esančiame J. Basanavičiaus g. 133, Utenos m.“.
- 3) Detaliojo plano rengimo planavimo darbų programa, patvirtinta Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu 2022-12-02 Nr. AĮ -1580.

Planavimo sąlygos.



- 2. Detaliojo plano organizatorius –** Utenos rajono savivaldybės administracijos direktorius (Utenio a. 4, LT-28503 Utena, tel.+370 389 64041; tel.+370 389 61600; el. paštas: info@utena.lt).
- 3. Planavimo iniciatorius:** UAB „Ažušilis“ (Paupio g. 18-2, Švenčionėliai, Švenčionių raj.)
- 4. Detaliojo plano rengėjas –** UAB „Archinova“ filialas „ER projektai“ (Tilžės g.170-420, Šiauliai).
- 5. Detaliojo plano rengimo ir tvirtinimo tvarka :** bendroji.
- 6. Planuojamos teritorijos adresas:**
J. Basanavičiaus g. 133, Utenos m. Planuojamos teritorijos plotas – 0,9129 ha.
- 7. Nagrinėjama teritorija:** Kvartalas tarp J. Basanavičiaus, Pramonės ir Pušynėlio gatvių.
Nagrinėjamos teritorijos plotas apie 11,0 ha.
- 8. Planavimo tikslai ir uždaviniai:**

Tikslai:

- 1.1. nustatyti naują statybos zoną, ribą ir liniją;
- 1.2. nustatyti ir (ar) patikslinti teritorijos naudojimo reglamentus;
- 1.3. pagal poreikį nustatyti servitutus;
- 1.4. nustatyti ir (ar) patikslinti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Uždaviniai:

- 1.1. nustatyti ir (ar) patikslinti teritorijos naudojimo reglamentus;
- 1.2. numatyti ir (ar) patikslinti susisiekimą ir inžinerinių komunikacijų koridorius;
- 1.3. nepažeisti detaliojo plano ribose esančio kaimyninio žemės sklypo sprendinių.

	2023	DETALUSIS PLANAS		
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas. Keitimo priežastis (jei taikoma)		
Atestato Nr.	UAB „ARCHINOVA“		DETALIO PLANO, PATVIRTINTO UTENOS RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2007-04-26 SPRENDIMU NR.T-52, KOREGAVIMAS SKLYPE (KAD. NR.8270/2210:145) ESANČIAME J. BASANAVIČIAUS G. 133, UTENOS M.	
A069	PV	R.STUOPELIENĖ		Laida
A069	PDV	R.STUOPELIENĖ		AIŠKINAMASIS RAŠTAS
LT	UŽSAKOVAS: UTENOS RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS		ANR.URS.2022 12 07 -DP	Lapas 1
				Lapy 13

II. SITUACIJOS ANALIZĖ IR SIŪLYMAI

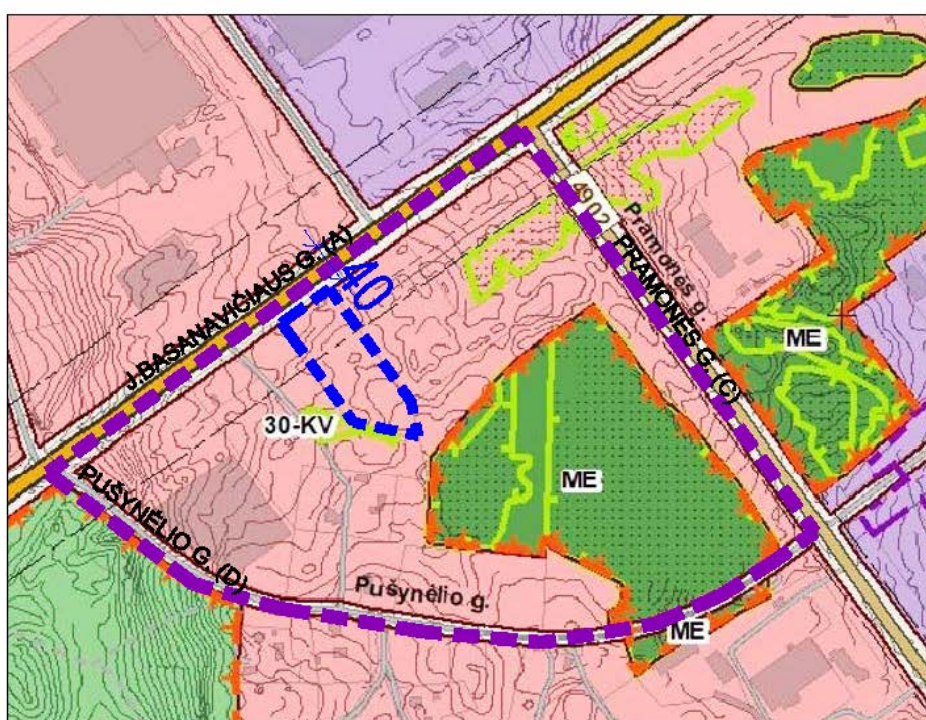
Nagrinėjama teritorija - kvartalas yra išsidėsčiusi Utenos miesto šiaurės rytinėje dalyje, tarp J. Basanavičiaus, Pramonės ir Pušynėlio gatvių. Nagrinėjamos teritorijos plotas – 11,0 ha. Detaliuoju planu koreguojamas sklypas yra prie valstybinės reikšmės magistralinio kelio A6 Kaunas – Daugpilis, gatvės kategorija A. Kitos nagrinėjama teritoriją juosiančios gatvės yra: Pušynėlio g. - pagalbinė D kategorijos gatvė, Pramonės g. – aptarnaujanti C kategorijos gatvė (Schema Nr.1).

Šiuo detaliuoju planu koreguojami sklypo Nr.02, suformuoto pagal patvirtintą Utenos rajono savivaldybės tarybos 2007-04-26 sprendimu Nr.T-52 detalų planą, sprendiniai.

J. Basanavičiaus g. 133 sklypas yra 0,9129 ha Utenos miesto vidutinio užstatymo intensyvumo paslaugų zonoje. Patekti į šį sklypą galima esamu įvažiavimu iš J. Basanavičiaus gatvės.

Schema Nr.1- NAGRINĖJAMOS TERITORIJOS RIBOS

NAGRINĖJAMO KVARTALO RIBOS



0,9129ha DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO,
SKLYPE K. NR.8270/0010 : 145, RIBOS
ADRESAS - UTENA, J. BASANAČIAUS G. 133



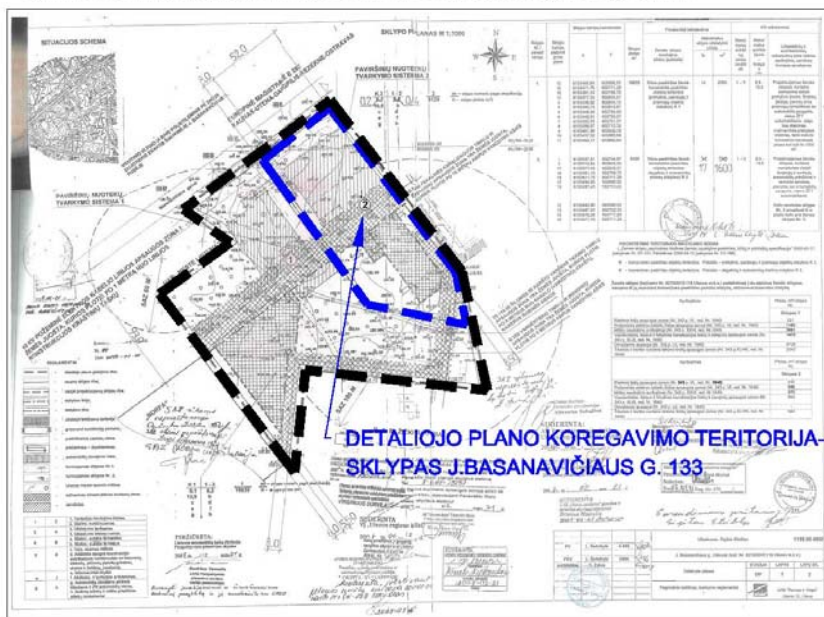
DETALIOJO PLANO NAGRINĖJAMO KVARTALO, RIBOS
TARP J.BASANAČIAUS, PRAMONĖS IR
PUŠYNĖLIO GATVIŲ - APIE 11,0 ha

Detaliojo plano (koreguojami sklypo Nr.02, adresas J. Basanavičiaus g. 133, Utena), patvirtinto Utenos rajono savivaldybės tarybos 2007-04-26 sprendimu Nr.T-52 detalų planą, sprendiniai (schema Nr.2).

ANR.URS.2022 12 07 -DP	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	2	13	

Schema Nr.2- KOREGUOJAMO DETALIAUS PLANO SPRENDINIAI

KOREGUOJAMO DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO UTENOS RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2007-04-26 SPRENDIMU NR.T-52, RIBOS



Patekimas į planuojamus sklypus pagal galiojantį detalų planą numatytas iš J. Basanavičiaus gatvės. Suformuoti sklypai kitos paskirties, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos.

Šiuo detaliojo plano koregavimu suformuotam sklypui Nr.02 (J. Basanavičius g. 133) vadovaujantis planavimo programa, numatoma patikslinti teritorijos naudojimo reglamentus (leidžiamasis pastatų aukštis, užstatymo tankis, galimi užstatymo tipai ir kt.), nustatyti naują statybos zoną, ribas ir liniją, pagal poreikį nustatyti servitutus, patikslinti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Nagrinėjama teritorija ir sklypas J. Basanavičiaus g. 133, Utenoje nepatenka į kultūros paveldo teritoriją ir nėra migracijos koridorių ar ekologinio stabilizavimo arealų zonoje.

Viso teritorijoje yra koreguojami 1 sklypo sprendiniai.

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Galiojančiuose Utenos miesto bendrojo plano keitimo dokumentuose, patvirtintuose Utenos rajono savivaldybės tarybos 2023-03-23 sprendimu Nr.TS-62, ši teritorija priskirta vidutinio užstatymo intensyvumo paslaugų zonai. Teritorija skirta viso miesto ar jo rajono gyventojų aptarnavimui reikalingiems prekybos, paslaugų objektams, administracinės paskirties pastatams, kitiems ne gyvenamosios 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.

Bendrasis planas teritorijai nustato kelis galimus naudojimo būdus, t.y. komercinės paskirties objektų teritorijos, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, visuomeninės paskirties objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos, rekreacinių miškų sklypai.

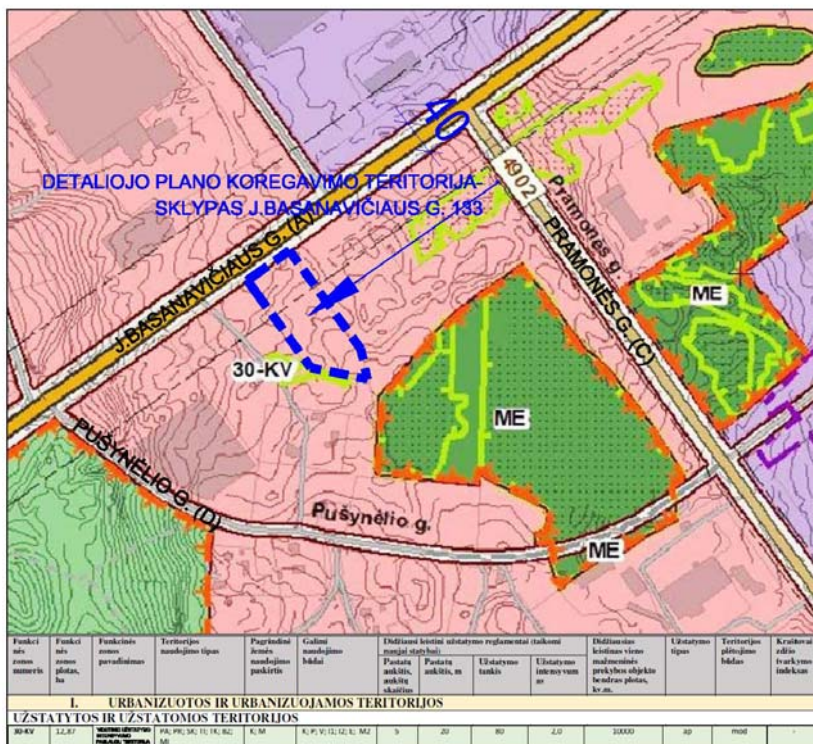
Sklypo naudojimo būdo keitimas galimas tik rengiant detaliojo plano koregavimą Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu, vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.

ANR.URS.2022 12 07 -DP	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	3	13	

Utenos miesto plėtra planuojama vykdyti esamų dominuojančių funkcijų tęstinumo pagrindu numatant polifunkcinę teritorijos naudojimą, užstatytose ir užstatomose teritorijose - tankinimą, konversiją ir kompleksinį modernizavimą. Funkcinėse zonose vyraujantys teritorijos naudojimo tipai, jų sąsaja su pagrindinėmis žemės naudojimo paskirtimis bei naudojimo būdais, maksimalūs užstatymo aukščio ir aukštingumo bei tankio ir intensyvumo rodikliai yra kontekstualūs susiklosčiusiam užstatymo morfotipui.

Vidutinio užstatymo intensyvumo paslaugų teritorijos reglamentas apibrėžiamas užstatymo intensyvumo rodikliu Ui iki 2 ir pastatų aukštingumu – nuo 1 iki 5 aukštų (schema Nr.3).

Schema Nr.3- BENDROJO PLANO SPRENDINIAI TERITORIJAI



Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai:

Bendrieji planai:

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

Specialieji planai:

- 1) Utenos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas 2021 m.
- 2) Utenos rajono vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų (SAZ) specialusis planas

Gamtinis karkasas savo kraštovaizdine esme yra sudėtinga erdvinė sistema ir apjungia įvairių funkcijų prioriteto bei pagrindinės tikslinės paskirties, o taip pat skirtingo naudojimo ir apsaugos režimo teritorijas - gamtinius rezervatus, gamtinius bei kompleksinius draustinius, valstybinius parkus, apsaugos zonas bei saugomus gamtos išteklių sklypus, įvairias rekreacines, miškų ūkio, taip pat tausojančio agrarinio ūkininkavimo zonas (schema Nr.4). Gamtinį karkasą sudaro:

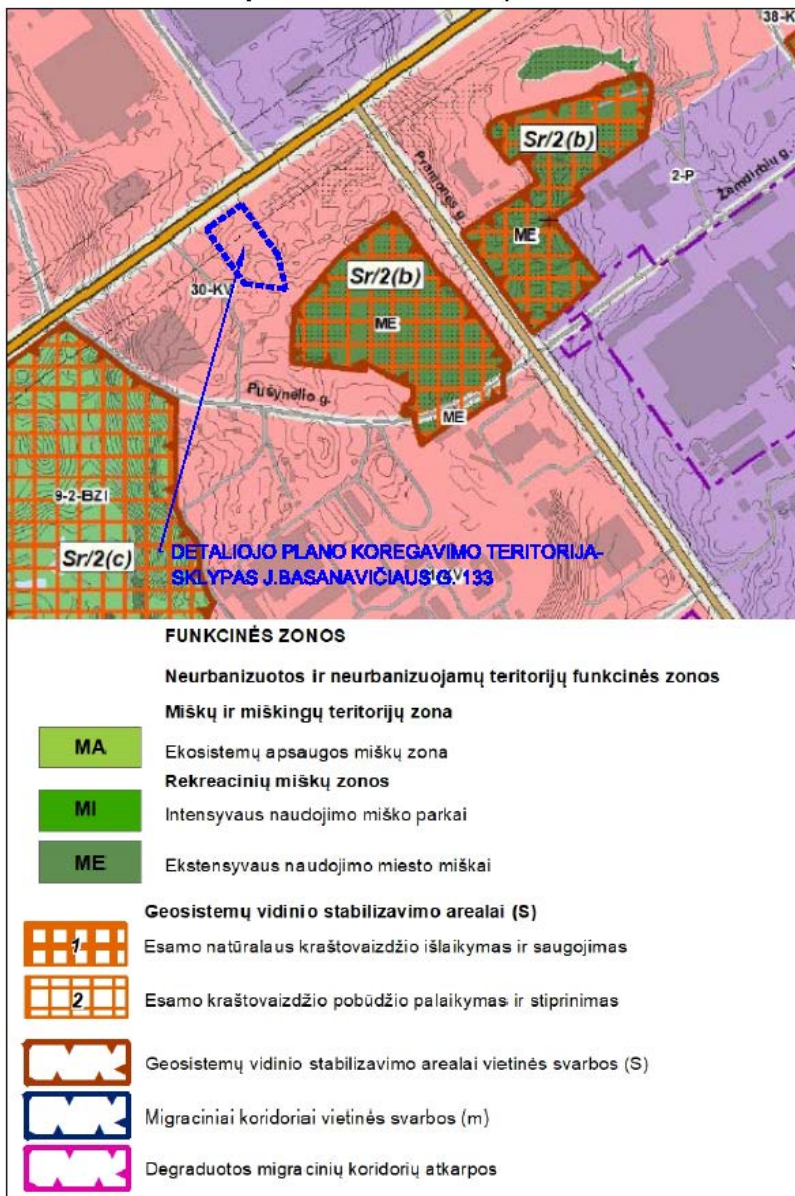
- 1) *geoekologinės takoskyros* – teritorijų juostos, jungiančios ypatinga ekologine svarba bei jautrumu pasižyminčias vietas: upių aukštupius, vandenskyras, aukštumų ežerynus, kalvynus, pelkynus, priekrantes, požeminių vandenų intensyvaus maitinimo ir karsto

ANR.URS.2022 12 07 -DP	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	4	13	

- paplitimo plotus. Jos skiria stambias gamtines ekosistemas ir palaiko bendrąją gamtinio kraštovaizdžio ekologinę pusiausvyrą;
- 2) *migraciniai koridoriai* – slėniai, raguvynai bei dubakloniai, kitos teritorijos, kuriomis vyksta intensyvi medžiagų, energijos ir gamtinės informacijos srautų apykaita ir augalų bei gyvūnų rūšių migracija.
- 3) *geosistemų vidinio stabilizavimo arealai* – teritorijos, galinčios pakeisti šoninį nuotėkį ar kitus gamtinės migracijos srautus, taip pat reikšmingos biologinės įvairovės požiūriu: želdinių masyvai ir grupės, natūralios pievos, pelkės bei kiti vertingi stambiųjų geosistemų ekotopai. Šios teritorijos kompensuoja neigiamą ekologinę įtaką gamtinėms geosistemoms.

Schema Nr.4- UTENOS MIESTO BENDROJO PLANO GAMTINIO KARKASO IŠTRAUKA

KRAŠTOVAIZDŽIO (GAMTINIO KARKASO) BRĖŽINYS



Įvertinus miesto padėtį regioninėje gamtinio karkaso sistemoje, miesto teritorinės sąrangos ypatumus gamtinio karkaso formavimo požiūriu, bendrojo plano sprendiniuose išskiriamos

ANR.URS.2022 12 07 -DP	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	5	13	

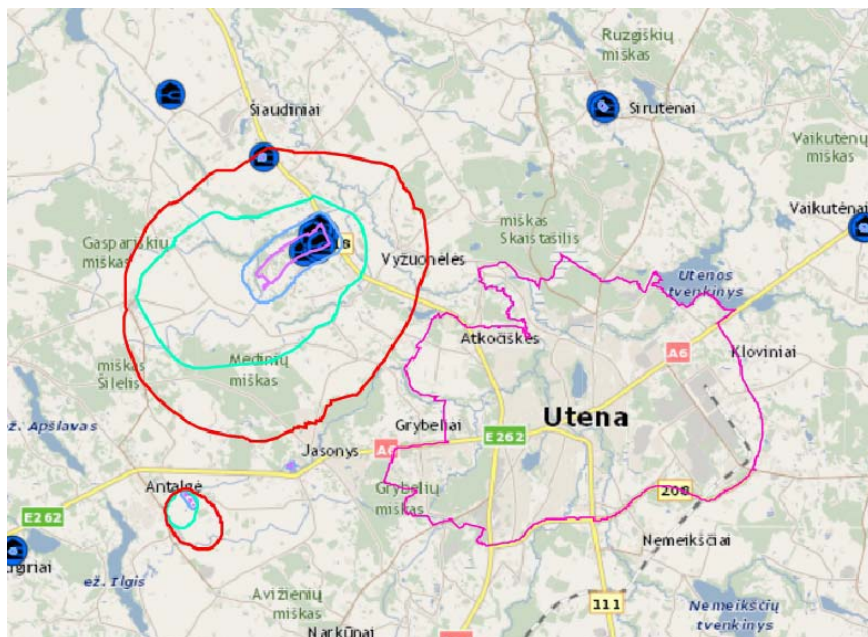
svarbiausios Utenos miesto aplinkosauginę struktūrą formuojančios ekologinio stabilizavimo teritorijos, turinčios kompensuoti urbanistinio-ūkinio vystymo poveikį.

Jas atstovauja: *migraciniai koridoriai* ir *vidinio stabilizavimo arealas*.

Pietinėje planuojamo sklypo pusėje yra esamas ekstensyvaus naudojimo miesto miškas – priskiriamas saugomam kraštovaizdžio pobūdžiui. Saugomos teritorijos ir migracijos koridoriai į planuojamą sklypą nepatenka.

Detaliojo plano teritorija nepatenka į vandenviečių apsaugos zoną.

Schema Nr.5- UTENOS MIESTO VANDENVIETĖ



Utenos miesto vandenvietės apsaugos zonos miesto teritorijos nesiekia.

Vadovaujantis planavimo darbų programa, nauji reglamentai nustatomi vienam sklypui adresu J. Basanavičiaus g. 133.

Trečiųjų šalių interesai nebus pažeidžiami.

Detalioju planu nagrinėjama teritorija pilnai įrengta: įrengtos visos reikalingos inžinerinės komunikacijos, esamos ir funkcionuojančios gatvės.

Gaisriniai reikalavimai pagal išduotas PGD sąlygas 2023-04-27 Nr. REG274633.

Gaisrinius privažiavimus prie planuojamų sklypų spręsti vadovaujantis „GAISRINĖS SAUGOS PAGRINDINIAIS REIKALAVIMAIMS“, patvirtintais 2010-12-07 Nr.1-338, galiojančia redakcija 2023-11-15, punktas 148:

148.1. privažiuoti prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos;

148.2. kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m (**detaliojo plano sprendiniuose aukščiausio aukšto grindų altitudė – 10m**), gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų;

148.6. kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukščio gabaritas – ne mažesnis kaip 4,5 m. Kai kelias turi važiuojamąją dalį, jos plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m,

ANR.URS.2022 12 07 -DP	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	6	13	

išskyrus esamus IV_v kategorijos vietinės reikšmės kelius ir Ds kategorijos gatves (urbanizuotose, kompaktiškai vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais pastatais užstatytose teritorijose ir senamiesčiuose);

148.7. ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, aklakelis turi baigtis ne mažesne kaip 12×12 m aikštele,

148.9. tarp statinių ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys;

148.10. aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti turi būti visada laisvi, tam privaloma geltonomis linijomis pažymėti vietas arba įrengti transporto priemonės statyti draudžiančius kelio ženklus ar atitvarus. Atitvarai turi būti nuo 10 iki 20 cm aukščio arba lengvai pašalinami (nulenkiama arba pakeliami rankomis);

148.11. gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių leidžiama panaudoti priestatų eksploatuojamus stogus, kurie įrengiami atsižvelgiant į gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių sukeltą apkrovą.

Neišlaikant priešgaisrinių atstumų iki pastatų, gaisro plitimas į gretimus pastatus turi būti ribojamas (tame pačiame ar šalia esančiuose sklypuose esančių pastatų) įrengiant gaisro plitimo į kitus statinius priešgaisrines užtvaras (priešgaisrines sienas), kurios atskiria gretimus statinius, kai neišlaikomi reikalaujami priešgaisriniai atstumai nuo kitų pastatų (Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 8 ir 9 punktai).

Gaisrinis transportas galės privažiuoti prie planuojamo sklypo esamu privažiuoju iš J. Basanavičiaus gatvės, automobilių apsisukimui projektuojama 12x12 m apsisukimo aikštelė. Gaisrų gesinimui užtikrinti sklype planuojama įrengti 1 gaisrinį hidrantą – pasiekiamumo spindulys mažiau nei 100m.

Inžinerinius tinklus ir infrastruktūrą įrengs būsimas teritorijos vystytojas techninių projektų rengimo stadijoje, pagal gautas technines sąlygas ir poreikį.

Visi inžineriniai tinklai, esantys esamose gatvėse ir aptarnaujantys kitus sklypus ir miesto objektus, nekeičiami. Vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai bei elektros ir ryšių kabeliai, galimai pateksiantys po būsimu užstatymu planuojamame sklype, bus iškeliami techninių projektų rengimo stadijoje, suplanuojant jų iškėlimui reikalingus techninius koridorius to sklypo ribose. Visus inžinerinius tinklus iškels būsimas teritorijos vystytojas techninio projekto rengimo stadijoje, pagal gautas technines sąlygas ir poreikį.

Teritorijai SPAV atranka nerengiama, vadovaujantis „Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu“, patvirtintu LR Vyriausybės 2014-12-23 nutarimu Nr.1467 ir LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ir 2 priedais, nes nepatenka į vertinamų planuojamos ūkinės veiklos rūšių sąrašą. Planuojama teritorijos žemės paskirtis ir naudojimo būdas atitinka Utenos miesto Bendrojo plano sprendinius, t. y. aukštesnį TP dokumentą.

Siūlymai:

1. Nustatyti naujus reglamentus sklypui J. Basanavičiaus g. 133, Utenos m. (kad. Nr.8270/2210:145):

- užstatymo zoną, užstatymo ribą ir užstatymo liniją;
- nustatyti sklypo užstatymo tankį ir intensyvumą, galimą aukštingumą, vadovaujantis patvirtinto bendrojo plano keitimo reglamentais planuojamoje teritorijoje, naujo pastato – greito maisto restorano-kavinės ir uždaro tipo automobilių plovyklos statybai;
- nustatyti servitutus ir apribojimus pagal išduotas institucijų sąlygas.
- Sklypo paskirtis - kita ir naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų statybai – nekeičiami.

Automobilių statymo klausimai sprendžiami planuojamo sklypo ribose.

Įvažiavimas į sklypą esamas.

ANR.URS.2022 12 07 -DP	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	7	13	

SKLYPO NUOSAVYBĖS FORMA	SKLYPO ADRESAS	SKLYPO (JO DALIES) NR.	SKLYPO (JO DALIES) PLOTAS, m ²	PRIVALOMIEJI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI SKLYPE NR.01											PAPILDOMI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI			
				TERITORIJOS NAUDOJIMO TIPAS	ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTIS	ŽEMĖS NAUDOJIMO BŪDAI	LEISTINAS PASTATŲ AUKŠTIS		UŽSTATYMO TANKIS UT, %	UŽSTATYMO INTENSIVUMAS UI	UŽSTATYMO TIPAS	GALIMI ŽEMĖS SKLYPŲ DYDŽIAI		Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	PASTATŲ AUKŠTŲ SKAIČIUS	STATINIŲ PASKIRTYS (žiūr. pastabą 1)	KITI REGLAMENTAI	
							NUO ŽEMĖS PAVIRŠIAUS m	ALTITUDĖ, m				MAŽIAUSI, m ²	DIDŽIAUSI, m ²				SERVITUTAI	SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS
PRIVATI ŽEMĖ	J. BASANAČIAUS G. 133, UTENA	1	9129	PASLAUGŲ TERITORIJA	KITA	K - komercinės paskirties objektų teritorija;	12	133,00	45	1,2	Laisvas planavimas	-	-	10	1- 3a	* komerciniai statiniai;	S1(203) -208 m ² ; S2.1(223) - 168 m ² ; S2.2(223)- 1201 m ² S2.3(223) - 93m ² ; S2.4(223) - 57m ²	106 - 341 m ² ; 101 - 98 m ² ; 149 -1772 m ² ; 148 - 810 m ² ; 102 - 3598 m ²

SKYRIUS/SKIRSNIS	KODAS	APRIBOJIMAI SKLYPE NR.01	PLOTAS m ²
III.4.	106	ELEKTROS TINKLŲ APSAUGOS ZONOS - 1m nuo kraštinio kabelio laido	341
III.10.	149	VANDENTIEKIO, LIETAUS IR FEKALINĖS KANALIZACIJOS TINKLŲ IR ĮRENGINIŲ APSAUGOS ZONOS - po 2,5m; 5m ir 10m abipus vamzdyno ašies.	1772
III.11	101	VIEŠŲJŲ RYŠIŲ TINKLŲ ELEKTRONINIŲ RYŠIŲ INFRASTRUKTŪROS APSAUGOS ZONOS - po 1m abipus požeminio kabelio trasos.	98
III.12.	148	ŠILUMOS IR KARŠTO VANDENS TIEKIMO TINKLŲ APSAUGOS ZONOS - po 5m nuo vamzdyno krašto	810
III.2	102	KELIŲ APSAUGOS ZONOS - 70m NUO KELIO BRIAUNŲ	3598

PASTABOS:

- * STATINIŲ PASKIRTIS NUSTATYTI (PILNĄ TEKSTO FORMUOLUOTE) - VADOVAUJANTIS „ŽEMĖS NAUDOJIMO BŪDŲ TURINIO APRAŠU“, 2005-01-20 Nr. 3D-37/D1-40; SUVESTINĖ REDAKCIJA 2022-12-15.

SPECIALIOSIOS SĄLYGOS IR APRIBOJIMAI

Detaliuoju planu koreguojama sklypui nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir apribojimai vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, priimtu LR vyriausybės 2019-06-06 Nr.XIII-2166:

III. Inžinerinė infrastruktūra.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- 4 – Elektros linijų apsaugos zonos – 1m ir 20m nuo kraštinio laido (k.106) – 341 m²;
- 10 – Vandentiekio, lietaus, fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos-2,5m ir 10m abipus vamzdyno ašies (k.149) – 1772 m²;
- 11 – Ryšių linijų apsaugos zonos – po 1m abipus požeminio kabelio (k.101) – 98 m²;
- 12 - Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos – po 5m nuo vamzdyno krašto 9k. 148) – 810 m²
- 2 – Kelių apsaugos zonos – 20m nuo kelio briaunų – 3598 m²

Servitutai:

Detaliuoju planu koreguojamam sklypui Nr. 01 **išsaugomi esami servitutai:**

- S1 – 203 – Teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas) – Privaziavimo dalis, tarnaujanti įvažiavimui į sklypą J. Basanavičiaus g. 131, Utena – 208m²;
- S2.1 - 223 – Teisė tiesti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – elektros įvadiniam kabeliui – 168 m²;

Detaliuoju planu koreguojamam sklypui Nr. 01 **nustatomi nauji servitutai:**

- S2.2 - 223 – Teisė tiesti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – buitinių nuotekų d 600 ir vandentiekio tinklams d110 aptarnauti – 1201 m²;
- S2.3 - 223 – Teisė tiesti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – elektros 10kV kabeliui aptarnauti – 93 m²;
- S2.4 - 223 – Teisė tiesti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – elektros 10kV kabeliui aptarnauti – 57 m²;

INŽINERINIAI TINKLAI IR INFRASTRUKTŪRA

Vadovaujantis Utenos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus 2023-05-02 Nr. REG275118, išduotomis detaliojo plano koregavimo sąlygomis ir planavimo programa 2022-12-02, Nr. AĮ-1580, **planuojamoje teritorijoje:**

Numatoma - nustatyti naują statybos zoną, ribą ir liniją; nustatyti ir (ar) patikslinti teritorijos naudojimo reglamentus; pagal poreikį nustatyti servitutus; nustatyti ir (ar) patikslinti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas; nustatyti ir (ar) patikslinti teritorijos naudojimo reglamentus; numatyti ir (ar) patikslinti susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridorius; nepažeisti detaliojo plano ribose esančio kaimyninio žemės sklypo sprendinių.

Patekimas į šį sklypą esamas iš J. Baanavičiaus gatvės.

Viso teritorijoje koreguojama vieno sklypo sprendiniai 9adresas J. Basanavičiaus g. 133).

Šioje dalyje yra aprašomi vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų, elektros, ryšių, dujotiekio bei šilumos tinklų įrengimo ir tvarkymo sprendiniai.

ANR.URS.2022 12 07 -DP	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	9	13	

Vandentiekis

Šalia planuojamos teritorijos, laisvoje valstybinėje žemėje, už sklypo rytinės kraštinės, praėina miesto vandentiekio tinklai d400 ir d500, aptarnaujantys Utenos miesto pramoninį rajoną. Šie vandentiekio tinklai yra sužiedinti su Utenos miesto vandentiekio tinklais ir yra bendroje miesto sistemoje.

UAB „Utenos vandenys“ techninės sąlygos 2023-04-27 Nr. REG274679 nurodo nustatyti vandentiekio ir nuotekų inžinerinių tinklų apsaugos zonas bei planuojamų tinklų pajungimo galimybes. Sąlygose nurodyta pagal poreikį numatyti galimybes naujų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų pajungimui.

Kadangi šalia planuojamos teritorijos yra veikiančios vandentiekio tinklai d500 ir d400, o sklype esantis pastatas yra prijungtas prie veikiančių vandentiekio tinklų, tai nauji vandentiekio tinklai neplanuojami.

Už vandentiekio tinklų projektavimą ir įrengimą yra atsakingas teritorijos vystytojas.

Nauji magistraliniai vandentiekio tinklai nenumatomi. Ši Utenos miesto teritorijos dalis pilnai aprūpinta vandentiekio tinklais.

Sklype numatomas servitutas 223 - leisti tiesti, aptarnauti inžinerinius tinklus (tarnaujantis daiktas).

Detaliajame plane numatyta vandentiekio apsaugos zona įvadams - 2,5m nuo vamzdyno ašies.

Sklype planuojama įrengti hidrantą gaisro gesinimui. Numatoma atvesti d110 vandentiekio tinklą nuo esamo vandentiekio tinklo d500 ir sklype pastatyti hidrantą. Vandentiekio tinklą reikia sužiedinti su esamais vandentiekio tinklais šalia sklypo. Pagal esamą žmonių skaičių, pastatų aukštingumą ir kt. reikalavimus išorės gaisrų gesinimui reikės $q_h=25$ l/s vandens.

Hidrantų kiekis nagrinėjamoje teritorijoje bus pakankamas.

Buitinių nuotekų tinklai

UAB „Utenos vandenys“ techninės sąlygos 2023-04-27 Nr. REG274679 nurodo nustatyti vandentiekio ir nuotekų inžinerinių tinklų apsaugos zonas bei planuojamų tinklų pajungimo galimybes. Sąlygose nurodyta pagal poreikį numatyti galimybes naujų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų pajungimui.

Planuojamą sklypą kerta veikiančios d600 buitinių nuotekų tinklai. Ant esamo buitinių nuotekų tinklo d600 sklype yra pastatytas šulinys ir pastatas, esanti sklype, prijungtas prie miesto buitinių nuotekų tinklų. Numatoma nuo šio šulinio pajungti planuojamą statyti pastatą. Techninės problemos turi būti sprendžiamos techninio projekto stadijoje, gavus UAB „Utenos vandenys“ technines sąlygas buitinių tinklų projektavimui.

Nauji magistraliniai buitinių nuotekų tinklai nenumatomi. Kvartalas bus pilnai aprūpintas buitinių nuotekų tinklais.

Planuojamame sklype numatomas servitutas 223 - leisti tiesti, aptarnauti inžinerinius tinklus.

Detaliajame plane numatyta buitinių nuotekų tinklų įvadams apsaugos zona 2.5 m nuo vamzdyno ašies, o buitinių nuotekų tinklui d600 – 10m apsaugos zona nuo vamzdyno ašies.

Lietaus nuotekų tinklai

UAB „Utenos vandenys“ techninės sąlygos 2023-04-27 Nr. REG274679 nenurodo kaip spręsti lietaus nuotekų surinkimą.

Sklype yra įrengti vietiniai lietaus nuotekų tinklai, surenkantys paviršines nuotekas ir išleidžiantys į teritorijoje įrengtą lietaus nuotekų drenažinį lauką. Teritorijoje nėra miesto lietaus nuotekų tinklų, todėl projektuojant naujus statinius sklype, reikia numatyti paviršinių nuotekų surinkimo galimybes ir, esant poreikiui, spręsti jų išvalymą, o susikaupusį dumblą išvežti į Utenos miesto valymo įrengimus. Sprendimus priimti rengiant techninius projektus, pagal atitinkamų institucijų išduotas technines sąlygas.

ANR.URS.2022 12 07 -DP	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	10	13	

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Elektra ir ryšiai

Vadovaujantis AB „ESO“ išduotomis techninėmis sąlygomis 2023-04-20 Nr. REG273620, esamiems 0,4kv ir 110kv elektros kabeliams numatytas servitutas 223 - leisti tiesti, aptarnauti inžinerinius tinklus ir apsaugos zona po 1m nuo kabelio ašies.

Planuojamame sklype yra atvestas elektros įvadas. Nauji įvadai neplanuojami.

Visiems elektros tinklams numatytas servitutas 223 - leisti tiesti, aptarnauti ir naudoti inžinerinius tinklus ir apsaugos zona po 1 m nuo kabelio ašies.

Norint pajungti būsimus objektus prie elektros tinklų, būtina gauti ESO prijungimo technines sąlygas.

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Ryšių įvadiniai tinklai, esantys sklype išsaugomi.

AB „TELIA“ išduotose sąlygose 2023-04-20 Nr. REG273639 nurodyta numatyti apsaugos zonas tinklų apsaugai.

Esamam ryšių tinklų įvadui numatyta apsaugos zona po 1m nuo kabelio ašies.

Naujų ryšių tinklų teritorijoje neplanuojama.

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Dujotiekio tinklai

Vadovaujantis AB „ESO“ išduotomis techninėmis sąlygomis 2023-04-20 Nr. REG273620, nurodoma numatyti servitutus dujų tinklų priežiūrai.

Dujotiekio tinklų teritorijoje nėra ir nauji neplanuojami.

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Šilumos tinklai

UAB „Utenos šilumos tinklai“ išdavė technines sąlygas 2023-04-21 Nr. REG273866, kuriose nurodė nustatyti šilumos tinklų apsaugos zonas. Sklypo pietine kraštine praeina esami šilumos tinklai. Jiems detaliuoju planu nustatyta apsaugos zona – po 5 metrus nuo vamzdžio krašto.

Naujų šilumos tinklų teritorijoje neplanuojama. Pastatų šildymui planuojama naudoti ekologiškus ir efektyvius šildymo būdus, tokius kaip šilumos siurbiai oras-vanduo ar oras-oras arba elektrinį šildymą, naudojant saulės modulius, taip geoterminį šildymą.

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Infrastruktūra – gatvės (eismo organizavimas)

Parengtame detaliajame plane naujos gatvės neplanuojamos.

Įvažiavimas į planuojamą sklypą esamas iš J. Basanavičiaus gatvės, kuri yra A kategorijos.

Galimi tik dešinieji posūkiai.

Esamas įvažiavimas iš J. Basanavičiaus gatvės atitinka STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės įvažiavimai ir išvažiavimai iš suplanuotų sklypų į Aitvarų gatvę atitinka Transporto organizavimo reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ p.29 , lentelės 6, pastabos 3 reikalavimus.

Suformuotam sklypui automobilių statymas numatytas sklypų ribose. Parkavimo vietų skaičius nustatomas techninių projektų stadijoje.

Sklype, jei privažiavimas baigiasi akligatviu, būtina įrengti gaisrinio apsisukimo aikštelę 12x12m.

Lietuvos kariuomenės išduotose sąlygose 2023-05-02 Nr. REG275086 nurodomi reikalavimai ir apribojimai, kurių privalu laikytis sklypams, esantiems krašto apsaugos objektų apsaugos zonose. Planuojamas sklypas nepatenka į krašto apsaugos objektų apsaugos zonas.

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

ANR.URS.2022 12 07 -DP	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	11	13	

Lietuvos automobilių kelių direkcijos išduotose sąlygose 2023-04-27 Nr. REG274785 nurodyta įvertinti SŽNS įstatymo 17 ir 18 str. reikalavimus.

Detaliojo plano teritorija ribojama valstybinės reikšmės magistralinio kelio A6 (J. Basanavičiaus g. g.). Šios gatvės kategorija vadovaujantis LAKD direktoriaus įsakymu 2019-10-29 Nr.V-166 prilyginama – A.

Valstybinės reikšmės keliams nustatyta 70m nuo kelio briaunos kelio apsaugos zona. Magistralinio kelio apsaugos zonoje (bet ne arčiau kaip 30 metrų nuo kelio briaunos), galimi tik su transporto priemonių priežiūra ir keleivių aptarnavimu susiję statiniai (kavinė, degalinė, automobilių plovykla ir tualetas) – planuojamame sklype J. Basanavičiaus g. 133 numatoma greito maisto restorano – kavinės ir uždaro tipo automobilių plovyklos statyba.

Utenos **bendrojo plano** susisiekimo infrastruktūros brėžinyje sprendžiamos transporto problemos (schema Nr. 6).

Schema Nr.6- UTENOS MIESTO SUSISIEKIMO INFRASTRUKTŪRA



ANR.URS.2022 12 07 -DP	LAPAS	LAPŪ	LAIDA
	12	13	

Koreguojami tik vieno sklypo reglamentai, o įvažiavimas į sklypus yra išspręstas galiojančiame detalijame plane – iš J. Basanavičiaus gatvės. Planuojamas sklypas naudojasi esamu įrengtu įvažiavimu.

Aplinkos apsauga

Galiojančiuose Utenos miesto bendrojo plano keitimo dokumentuose, patvirtintuose Utenos rajono savivaldybės tarybos 2023-03-23 sprendimu Nr. TS-62, ši teritorija priskirta vidutinio užstatymo intensyvumo paslaugų zonai. Teritorija skirta 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.

Nagrinėjamas sklypas yra kitos paskirties, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos atitinka bendrojo plano sprendinius.

Detalioju planu nagrinėjama teritorija pilnai įrengta: įrengtos visos reikalingos inžinerinės komunikacijos, esamos ir funkcionuojančios gatvės.

NVSC išdavė sąlygas 2023-04-28 Nr. REG274974, kuriose nurodoma atsižvelgti į triukšmo prevencijos klausimus, įvertinti ūkinės veiklos galimą poveikį visuomenės sveikatai, užtikrinti saugaus geriamojo vandens tiekimą. Aukščiau aprašytuose sprendiniuose matome, kad nebus vykdoma tarši ir triukšmą skleidžianti ūkinė veikla. Būsimas pastatas bus prijungtas prie miesto vandentiekio ir nuotekų tinklų. Todėl bus užtikrinta saugi ir draugiška aplinka miesto gyventojams.

Planuojamame sklype kirsti esamų medžių neplanuojama. Kelio apsaugos zonoje auga lapuočių medžių grupė. Jie planuojami išsaugoti. Norint kirsti medžius, privaloma pateikti prie savivaldybės institucijos esančios želdynų ir želdinių apsaugos priežiūros ir tvarkymo komisijos leidimą kirsti ir pertvarkyti želdinius. Želdynai tvarkomi vadovaujantis Utenos rajono savivaldybės tarybos patvirtintomis Želdynų ir želdinių apsaugos taisyklėmis, 2022 m. balandžio 28 d. Nr. TS-127.

Teritorijoje yra numatyta šiukšlių konteinerių aikštelė. Šiukšlės yra išvežamos iš teritorijos pagal patvirtintą UAB „Utenos komunalininkas“ atliekų tvarkymo ir atliekų išvežimo grafiką.

Planuojamas sklypas nepatenka į gamtinio karkaso ir kultūros paveldo objektų teritoriją.

PV, At. Nr. A 069



Rūta Stuopelienė

ANR.URS.2022 12 07 -DP	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	13	13	