

## **AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

### **I. Bendroji dalis**

**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 iniciatoriai** – V.P., V.M.

**Detaliojo plano rengėjas** – Lolita Šeduikytė (IV pažyma NR. 1203319). Projekto vadovė Lolita Šeduikytė k. a. (A685), tel. 8 616 70223, el. paštas [lseduikyte@gmail.com](mailto:lseduikyte@gmail.com).

**Planuojamos teritorijos adresas** – planuojama teritorija – du sklypai kadastro **Nr. 8247/0002:416 ir Nr. 8247/0002:415** Pačkėnų. k. v., esantys Gedimino k., Utenos sen., Utenos r. Planuojamos teritorijos plotas – apie 2,8 ha (detaliojo plano keitimas rengiamas galiojančio detaliojo plano ribose).

**Planavimo pagrindas** – Utenos rajono savivaldybės administracijos direktorius 2024 m. sausio 29 d. įsakymas Nr. AĮ-38 “Dėl iniciatorių pateikto pasiūlymo tenkinimo dėl vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento (detaliojo plano)keitimo”.

Utenos rajono savivaldybės mero 2024 m. vasario 21 d. potvarkis Nr. MP-139 „ Dėl vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento (detaliojo plano) keitimo rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo “.

Utenos rajono savivaldybės administracijos direktorius 2024 m. kovo 6 d. įsakymas Nr. AĮ-125,, Dėl planavimo darbų programos patvirtinimo vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento (detaliojo plano) keitimui rengti (TPD Nr. K-VT-82-24-139)“.

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

- padalinti žemės sklypą (kadastro Nr. 8247/0002:416 Pačkėnų. k. v.), į atskirus žemės sklypus, pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, nustatant vieniems žemės sklypams komercinės paskirties objektų teritorijos, o kitiems žemės sklypams susisiekimo ir inžinerinių tinkle koridorių teritorijos naudojimo būdus Gedimino k., Utenos sen., Utenos r.;

- padalinti žemės sklypą (kadastro Nr. 8247/0002:415 Pačkėnų. k. v.), į atskirus žemės sklypus, pakeisti kelių žemės sklypų naudojimo būdą į susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritoriją Vyturio g. 2A, Gedimino k., Utenos sen., Utenos r.

- nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir kitus galimus naudojimo būdus naujai suformuotiems žemės sklypams;

- numatyti susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorius;

- pagal poreikį nustatyti servitutus.

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

- pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį;

- nustatyti ir (ar) pakeisti žemės sklypų naudojimo būdus;

- nustatyti ir (ar) patikslinti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas;

- suplanuoti įvažiavimus į naujai suformuotus žemės sklypus;

- įvertinti valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 208 Pietrytinio Utenos aplinkkelio apsaugos zoną.

**Sprendinių konkretizavimas**

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

**SPAV atlikimo būtinumas** – nebus atliekamas.

**Atviro konkurso geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti rengimas** - atviras konkursas nerengiamas.

**Teritorijos vystymo koncepcijos rengimas** – koncepcijos rengimas nebūtinas.

**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 2023 m. kovo 23 d. sprendimu Nr. TS-62 „Dėl Utenos miesto teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“.

**Teritorijų planavimo sąlygos:**

- Telia Lietuva AB teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG320473, 2024-03-19;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG320639, 2024-03-19;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG320746, 2024-03-20;
- UAB „Utenos komunalininkas“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG320799, 2024-03-20;
- UAB „Utenos vandenys“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG321586, 2024-03-26;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG321995, 2024-03-28;
- Akcinės bendrovės „Via Lietuva“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG322298, 2024-03-29;
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG322465, 2024-04-02;
- Utenos rajono savivaldybės administracijos planavimo sąlygos Nr. REG322721, 2024-04-03;

Atsižvelgiama 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 detalų planą. Todėl jau parengiamajame etape buvo informuota visuomenė: skelbimai apie pradėdamą rengti detalų planą patalpinti Utenos rajono savivaldybės interneto tinklalapyje (2024-04-18), Utenos miesto seniūnijos ir Utenos rajono savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir statybos skyriaus skelbimų lentose (2024-04-18), registruotais pranešimais buvo informuoti kaimyninių žemės sklypų savininkai ir naudotojai (2024-04-18).

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota 2024 m parengta ir suderinta topografinė nuotrauka M 1 : 500 (LKS-94 koordinacių sistema, Lietuvos valstybinė aukščių sistema LAS07), žemės sklypo kadastro ir registro bei kiti planavimo organizatoriaus pateikti duomenys ir dokumentai.

Topografinės nuotraukos rengėjas – MB „VS geogis“.

Planuojama teritorija ir jos gretimybės apžiūrėtos vietoje.

**Teritorijų planavimo dokumentas rengiamas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (toliau – TPDRIS). Teritorijų planavimo dokumento numeris TPDRIS - K-VT-82-24-139.**

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

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

Planuojama teritorija yra išsidėsčiusi į pietus nuo esamos administracinės Utenos miesto ribos esančiame priemiestiniame Gedimino kaime. Vakarų pusėje planuojama teritorija ribojasi su esamos degalinės teritorija, šiaurėje su valstybinės reikšmės krašto keliu Nr. 208 - Pietrytiniu Utenos aplinkkeliu ir jo briauna, rytuose su Plento gatve, pietuose su Vyturio gatve. Planuojamą teritoriją sudaro du žemės sklypai kad. Nr. 8247/0002:416 ir Nr. 8247/0002:415 Pačkėnų k. v., esantys Gedimino kaime, toliau vadinami sklypais Nr. 1 ir Nr. 2. Sklypo Nr. 1 pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė. Žemės naudojimo būdas pagal įrašą nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė – komercinės paskirties objektų teritorijos. Sklypo Nr. 2 pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - žemės ūkio paskirties žemė. Žemės naudojimo būdas pagal įrašą nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė - kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Pagal 2023-03-23 Utenos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-62 patvirtinto Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius, planuojama teritorija patenka į numatomas Utenos miesto administracinės ribas, į funkcinę zoną 19 KV – tai vidutinio užstatymo intensyvumo paslaugų zona, todėl ir detaliojo plano keitimas rengiamas vadovaujatis šiuo aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentu, kuriame nurodyti privalomieji teritorijos naudojimo ir tvarkymo reikalavimai šiai funkicinei zonai.

Planuojama teritorija atitinka Teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 10 dalyje įtvirtintą kvartalo sąvoką – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurią mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt. Į kvartalo planuojamą teritoriją gali būti įtrauktos teritorijos tarp esamų ir (ar) suplanuotų inžinerinės infrastruktūros koridorių, natūralių barjerų – žemės reljefo formų, vandens telkinių, esamų ir (ar) suplanuotų želdinių, esamų antropogeninių komponentų.

Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniuose planuojama teritorija patenka į Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniuose numatytą funkcinę zoną 19 KV – tai vidutinio užstatymo intensyvumo paslaugų zona.

Galimi kitos paskirties žemės naudojimo būdai 19 KV zonoje – komercinės paskirties objektų teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų sklypai.

Atsižvelgiant į Utenos miesto teritorijos bendrajame plane numatytus šios teritorijos tvarkymo režimo reikalavimus, čia rekomenduojamas pastatų aukštingumas  $\leq 5$  aukštai, aukštis – 20 metrų. Maksimalus leistinas užstatymo intensyvumas  $\leq 2,0$ , tankis iki 80%.

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų sklypuose, užstatymo tankumą ir intensyvumą reglamentuoja STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“.

Planuojama teritorija tai du vientisi žemės sklypai – vienas kitos paskirties (naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos) žemės sklypas kad. Nr. 8247/0002:415 užima 1,5 ha plotą ir kitas žemės ūkio paskirties žemės sklypas (naudojimo būdas - kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai) kad. Nr. 8247/0002:416 užima 1,3016 ha plotą. 1,5 ha ploto komercinės paskirties žemės sklypas dalinamas į dvylika atskirų sklypų, vienam sklypui nustatomas žemės naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (tai sklypas skirtas

**Sprendinių konkretizavimas**

susisiekimo komunikacijoms ir inžineriniams tinklams įrengti), vienuolikai sklypų paliekamas komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdas. Žemės ūkio paskirties sklypui keičiama žemės paskirtis iš žemės ūkio paskirties žemės į kitos paskirties žemę. 1,3016 ha ploto sklypas dalinamas į vienuolika atskirų sklypų - vienam sklypui nustatomas žemės naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (tai sklypas skirtas susisiekimo komunikacijoms ir inžineriniams tinklams įrengti), vienuolikai sklypų nustatomas komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdas.

Planuojamoje teritorijoje suformuojami 23 atskiri sklypai.

**Naujai suformuotas sklypas Nr. 1**

Sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Sklypo ribose esančią orinę elektros tiekimo liniją numatoma iškelti į palei pietvakarinę sklypo ribą projektuojamą servitutą S1. Sklypo ribose esantys melioracijos įrenginiai yra neveikiantys ir nurašyti. Detaliojo plano tikslas ir uždaviniai šiam sklypui – palikti esamą žemės naudojimo būdą – komercinės paskirties objektų teritorijos, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Utenos miesto teritorijos bendrojo plano (patvirtintas 2023-03-23 Utenos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-62).

Rengiamu detaliuoju planu nustatomi šie reglamentai:

**Sklypo plotas – 0,1062 ha.**

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.**

**Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija.**

**Žemės naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijų K - nustatomas prioritetas,** visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), atskirųjų želdynų teritorijos (E).

**Leistinas pastatų aukštingumas –5/1-3/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)). **Leistinas pastatų aukštis ir 20/12/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Užstatymo tankumas proc. – 80/29/-** ((komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Užstatymo intensyvumas 2,0/≤0,4/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10,15-50,20,25,-,-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų

**Sprendinių konkretizavimas**

aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

Šiam sklypui nustatomi veiklos apribojimai, pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6d., Nr.XIII-2166) reikalavimus:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0,001ha.
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0707 ha ( šis apribojimas naikinamas – orinę elektros tiekimo liniją numatoma sukabeliuoti ir iškelti į projektuojamą servitutą S1).
- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0044 ha.

Šiame sklype projektuojamas servitutas:

- S1 – 245,00 m<sup>2</sup> (220 - teisė tiesti, atarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)). Servitutas apima visą 6 metrų pločio infrastruktūros koridorių, numatomą sklypo pietvakarinėje dalyje).

**Naujai suformuotas sklypas Nr. 2**

Sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Sklypo ribose esančią orinę elektros tiekimo liniją numatoma iškelti į palei pietvakarinę sklypo ribą projektuojamą servitutą S2 Sklypo ribose esantys melioracijos įrenginiai yra neveikiantys ir nurašyti. Detaliojo plano tikslas ir uždaviniai šiam sklypui – palikti esamą žemės naudojimo būdą – komercinės paskirties objektų teritorijos, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Utenos miesto teritorijos bendrojo plano (patvirtintas 2023-03-23 Utenos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-62).

Rengiamu detaliuoju planu nustatomi šie reglamentai:

**Sklypo plotas – 0,1053 ha.**

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.**

**Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija.**

**Žemės naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijų K - nustatomas prioritetas,** visuomeninės paskirties teritorijos (V), susiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), atskirųjų želdynų teritorijos (E).

**Leistinas pastatų aukštingumas –5/1-3/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)). **Leistinas pastatų aukštis ir 20/12/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Užstatymo tankumas proc. – 80/29/-** ((komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir

**Sprendinių konkretizavimas**

*dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E).*

**Užstatymo intensyvumas 2,0/≤0,4/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10,15-50,20,25,-,-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

Šiam sklypui nustatomi veiklos apribojimai, pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6d., Nr.XIII-2166) reikalavimus:

- *Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0585 ha (šis apribojimas naikinamas – orinę elektros tiekimo liniją numatoma sukabliuoti ir iškelti į projektuojamus servitusus S1, S2 palei Vyturio gatvę).*
- *Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastuktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0057 ha.*

Šiame sklype projektuojamas servitutas:

- *S2 – 197,00 m<sup>2</sup> (220 - teisė tiesti, atarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)). Servitutas apima visą 6 metrų pločio infrastruktūros koridorių, numatomą sklypo pietvakarinėje dalyje).*

**Naujai suformuotas sklypas Nr. 3**

Sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Sklypo ribose esančią orinę elektros tiekimo liniją numatoma iškelti į projektuojamus servitusus S1, S2 ir kt. Detaliojo plano tikslas ir uždaviniai šiam sklypui – palikti esamą žemės naudojimo būdą – komercinės paskirties objektų teritorijos, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Utenos miesto teritorijos bendrojo plano (patvirtintas 2023-03-23 Utenos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-62).

Rengiamu detalioju planu nustatomi šie reglamentai:

**Sklypo plotas – 0,1012 ha.**

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.**

**Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija.**

**Žemės naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijų K - nustatomas prioritetas,** visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), atskirųjų želdynų teritorijos (E).

**Leistinas pastatų aukštingumas –5/1-3/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos

**Sprendinių konkretizavimas**

(E). **Leistinas pastatų aukštis ir 20/12/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Užstatymo tankumas proc. – 80/29/-** ((komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Užstatymo intensyvumas 2,0/≤0,4/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10,15-50,20,25,-,-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

Šiam sklypui veiklos apribojimai, pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6d., Nr.XIII-2166) reikalavimus nustatomi:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0152 ha ( šis apribojimas naikinamas – orinę elektros tiekimo liniją numatoma sukabliuoti ir iškelti į palei Vyturio gatvę projektuojamus servitutus S1, S2 ir kt.).

**Naujai suformuotas sklypas Nr. 4**

Sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Detaliojo plano tikslas ir uždaviniai šiam sklypui – palikti esamą žemės naudojimo būdą – komercinės paskirties objektų teritorijos, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Utenos miesto teritorijos bendrojo plano (patvirtintas 2023-03-23 Utenos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-62).

Rengiamu detaliuoju planu nustatomi šie reglamentai:

**Sklypo plotas – 0,1002 ha.**

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.**

**Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija.**

**Žemės naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijų K - nustatomas prioritetas,** visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), atskirųjų želdynų teritorijos (E).

**Leistinas pastatų aukštingumas –5/1-3/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)). **Leistinas pastatų aukštis ir 20/12/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties

**Sprendinių konkretizavimas**

teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Užstatymo tankumas proc. – 80/29/-** ((komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Užstatymo intensyvumas 2,0/≤0,4/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10,15-50,20,25,-,-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

Šiam sklypui veiklos apribojimai, pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6d., Nr.XIII-2166) reikalavimus nenustatomi.

**Naujai suformuotas sklypas Nr. 5**

Sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Detaliojo plano tikslas ir uždaviniai šiam sklypui – palikti esamą žemės naudojimo būdą – komercinės paskirties objektų teritorijos, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Utenos miesto teritorijos bendrojo plano (patvirtintas 2023-03-23 Utenos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-62).

Rengiamu detaliuoju planu nustatomi šie reglamentai:

**Sklypo plotas – 0,1059 ha.**

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.**

**Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija.**

**Žemės naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijų K - nustatomas prioritetas,** visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), atskirųjų želdynų teritorijos (E).

**Leistinas pastatų aukštingumas –5/1-3/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)). **Leistinas pastatų aukštis ir 20/12/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Užstatymo tankumas proc. – 80/29/-** ((komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir



**Sprendinių konkretizavimas**

*dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E).*

**Užstatymo intensyvumas 2,0/≤0,4/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10,15-50,20,25,-,-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

Šiam sklypui veiklos apribojimai, pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6d., Nr.XIII-2166) reikalavimus nenustatomi.

**Naujai suformuotas sklypas Nr. 6**

Sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Detaliojo plano tikslas ir uždaviniai šiam sklypui – palikti esamą žemės naudojimo būdą – komercinės paskirties objektų teritorijos, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Utenos miesto teritorijos bendrojo plano (patvirtintas 2023-03-23 Utenos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-62).

Rengiamu detaliuoju planu nustatomi šie reglamentai:

**Sklypo plotas – 0,1052 ha.**

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.**

**Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija.**

**Žemės naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijų K - nustatomas prioritetas,** visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), atskirųjų želdynų teritorijos (E).

**Leistinas pastatų aukštingumas –5/1-3/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)). **Leistinas pastatų aukštis ir 20/12/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Užstatymo tankumas proc. – 80/29/-** ((komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Užstatymo intensyvumas 2,0/≤0,4/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir

**Sprendinių konkretizavimas**

dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10,15-50,20,25,-,-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

Šiam sklypui veiklos apribojimai, pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6d., Nr.XIII-2166) reikalavimus nenustatomi.

**Naujai suformuotas sklypas Nr. 7**

Sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Visas sklypas patenka į krašto kelio Nr. 208 - Pietrytinio Utenos aplinkkelio apsaugos zoną ir sklype galima tik transporto aptarnavimui ir eismo dalyviams skirtų paslaugų statinių statyba, atitraukus juos nuo kelio šlaito briaunos 30 metrų - tai būtų degalinės, kavinės, plovyklos. Poilsio ir automobilių stovėjimo aikštelės šalia krašto kelių gali būti įrengiamos atitraukus nuo kelio šlaito briaunos 10 metrų. Detaliojo plano tikslas ir uždaviniai šiam sklypui – palikti esamą žemės naudojimo būdą – komercinės paskirties objektų teritorijos, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir specialiasias žemės naudojimo sąlygas.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Utenos miesto teritorijos bendrojo plano (patvirtintas 2023-03-23 Utenos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-62).

Rengiamu detaliuoju planu nustatomi šie reglamentai:

**Sklypo plotas – 0,1432 ha.**

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.**

**Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija.**

**Žemės naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijų K - nustatomas prioritetas,** inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Leistinas pastatų aukštumas –5/-/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)/atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Užstatymo tankumas proc. – 80/-/-** ((komercinės paskirties objektų teritorijos (K), inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Užstatymo intensyvumas 2,0/-/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10,-,-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

Šiam sklypui nustatomi veiklos apribojimai, pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6d., Nr.XIII-2166) reikalavimus:

**Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,1373 ha.**

**Naujai suformuotas sklypas Nr. 8**

Sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Visas sklypas patenka į krašto kelio Nr. 208 - Pietrytinio Utenos aplinkkelio apsaugos zoną ir sklype galima tik transporto aptarnavimui ir eismo dalyviams skirtų paslaugų statinių statyba, atitraukus juos nuo kelio šlaito briaunos 30 metrų - tai būtų degalinės, kavinės, plovyklos. Poilsio ir automobilių stovėjimo aikštelės šalia krašto kelių gali būti įrengiamos atitraukus nuo kelio šlaito briaunos 10 metrų.

**Sprendinių konkretizavimas**

Detaliojo plano tikslas ir uždaviniai šiam sklypui – palikti esamą žemės naudojimo būdą – komercinės paskirties objektų teritorijos, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Utenos miesto teritorijos bendrojo plano (patvirtintas 2023-03-23 Utenos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-62).

Rengiamu detaliuoju planu nustatomi šie reglamentai:

**Sklypo plotas – 0,2136 ha.**

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.**

**Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija.**

**Žemės naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijų K - nustatomas prioritetas, inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).**

**Leistinas pastatų aukštingumas –5/-/ (komercinės paskirties objektų teritorijos (K)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)/atskirųjų želdynų teritorijos (E)).**

**Užstatymo tankumas proc. – 80/-/ (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).**

**Užstatymo intensyvumas 2,0/-/ (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).**

**Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10,-,- (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).**

Šiam sklypui nustatomi veiklos apribojimai, pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6d., Nr.XIII-2166) reikalavimus:

**Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,2057 ha.**

**Naujai suformuotas sklypas Nr. 9**

Sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Detaliojo plano tikslas ir uždaviniai šiam sklypui – palikti esamą žemės naudojimo būdą – komercinės paskirties objektų teritorijos, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Utenos miesto teritorijos bendrojo plano (patvirtintas 2023-03-23 Utenos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-62).

Rengiamu detaliuoju planu nustatomi šie reglamentai:

**Sklypo plotas – 0,1305 ha.**

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.**

**Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija.**

**Žemės naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijų K - nustatomas prioritetas, visuomeninės paskirties teritorijos (V), susiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), atskirųjų želdynų teritorijos (E).**

**Leistinas pastatų aukštingumas –5/1-3/- (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)). Leistinas pastatų aukštis ir 20/12/- (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties**

**Sprendinių konkretizavimas**

teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Užstatymo tankumas proc. – 80/27/-** ((komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Užstatymo intensyvumas 2,0/≤0,4/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10,15-50,20,25,-,-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

Šiam sklypui nustatomi veiklos apribojimai, pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6d., Nr.XIII-2166) reikalavimus nenustatomi.

**Naujai suformuotas sklypas Nr. 10**

Sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Detaliojo plano tikslas ir uždaviniai šiam sklypui – palikti esamą žemės naudojimo būdą – komercinės paskirties objektų teritorijos, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Utenos miesto teritorijos bendrojo plano (patvirtintas 2023-03-23 Utenos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-62).

Rengiamu detalioju planu nustatomi šie reglamentai:

**Sklypo plotas – 0,1091 ha.**

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.**

**Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija.**

**Žemės naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijų K - nustatomas prioritetas,** visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), atskirųjų želdynų teritorijos (E).

**Leistinas pastatų aukštumas –5/1-3/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)). **Leistinas pastatų aukštis ir 20/12/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Užstatymo tankumas proc. – 80/29/-** ((komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir

**Sprendinių konkretizavimas**

*dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E).*

**Užstatymo intensyvumas 2,0/≤0,4/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10,15-50,20,25,-,-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

Šiam sklypui veiklos apribojimai, pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6d., Nr.XIII-2166) reikalavimus nenustatomi.

**Naujai suformuotas sklypas Nr. 11**

Sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Detaliojo plano tikslas ir uždaviniai šiam sklypui – palikti esamą žemės naudojimo būdą – komercinės paskirties objektų teritorijos, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Utenos miesto teritorijos bendrojo plano (patvirtintas 2023-03-23 Utenos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-62).

Rengiamu detaliuoju planu nustatomi šie reglamentai:

**Sklypo plotas – 0,1041 ha.**

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.**

**Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija.**

**Žemės naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijų K - nustatomas prioritetas,** visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), atskirųjų želdynų teritorijos (E).

**Leistinas pastatų aukštingumas –5/1-3/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)). **Leistinas pastatų aukštis ir 20/12/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Užstatymo tankumas proc. – 80/29/-** ((komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Užstatymo intensyvumas 2,0/≤0,4/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir

dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E).

**Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10,15-50,20,25,-,-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

Šiam sklypui veiklos apribojimai, pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6d., Nr.XIII-2166) reikalavimus nenustatomi.

**Naujai suformuotas sklypas Nr.12**

Sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Detaliojo plano tikslas ir uždaviniai šiam sklypui – nustatyti žemės naudojimo būdą - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Regiamu detaliuoju planu nustatomi šie reglamentai:

**Sklypo plotas – 0,1755 ha.**

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.**

**Teritorijos naudojimo tipas – techninės infrastruktūros teritorija.**

**Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).**

**Leistinas pastatų aukštingumas ir aukštis – statiniai nenumatomi.**

**Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – želdiniai nenumatomi – sklypas skirtas susisiekimo komunikacijoms ir inžineriniams tinklams įrengti.**

Šiam sklypui nustatomi veiklos apribojimai, pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6d., Nr.XIII-2166) reikalavimus:

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0367 ha

Šiame sklype nustatomas servitutas S3 – 1755,00 m<sup>2</sup> ( 114 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis daiktas); 220 - teisė tiesti, atarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)). Servitutas apima visa sklypą – tai sklypas skirtas privažiavimui ir inžineriniams tinklams prie naujai formuojamų sklypų įrengti.

**Naujai suformuotas sklypas Nr.13**

Sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Sklypo ribose esančią orinę elektros tiekimo liniją numatoma iškelti į palei pietvakarinę sklypo ribą projektuojamus servitutus. Sklypo ribose esantys melioracijos įrenginiai yra neveikiantys ir nurašyti. Detaliojo plano tikslas ir uždaviniai šiam sklypui – pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, nustatyti žemės naudojimo būdą - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Regiamu detaliuoju planu nustatomi šie reglamentai:

**Sklypo plotas – 0,0656 ha.**

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.**

**Teritorijos naudojimo tipas – techninės infrastruktūros teritorija.**

**Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).**

**Leistinas pastatų aukštingumas ir aukštis – statiniai nenumatomi.**

**Sprendinių konkretizavimas**

**Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – želdiniai nenumatomi – sklypas skirtas susisiekimo komunikacijoms ir inžineriniams tinklams įrengti.**

Šiam sklypui nustatomi veiklos apribojimai, pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6d., Nr.XIII-2166) reikalavimus:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0247 ha (šis apribojimas naikinamas – orinę elektros tiekimo liniją numatoma sukabeliuoti ir iškelti į palei Vyturio gatvę projektuojamus servitutus).
- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastuktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0020 ha.

Šiame sklype nustatomas servitutas S4 – 656,00 m<sup>2</sup> (114 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis daiktas); 220 - teisė tiesti, atarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)). Servitutas apima visa sklypą – tai sklypas skirtas privažiavimui ir inžineriniams tinklams prie naujai formuojamų sklypų įrengti.

**Naujai suformuotas sklypas Nr. 14**

Sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Sklypo ribose esantys melioracijos įrenginiai yra neveikiantys ir nurašyti. Detaliojo plano tikslas ir uždaviniai šiam sklypui – pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, nustatyti žemės naudojimo būdą - komercinės paskirties objektų teritorijos, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Utenos miesto teritorijos bendrojo plano (patvirtintas 2023-03-23 Utenos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-62).

Rengiamu detaliuoju planu nustatomi šie reglamentai:

**Sklypo plotas – 0,0984 ha.**

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.**

**Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija.**

**Žemės naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijų K - nustatomas prioritetas,** visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), atskirųjų želdynų teritorijos (E).

**Leistinas pastatų aukštingumas –5/1-3/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)). **Leistinas pastatų aukštis ir 20/12/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Užstatymo tankumas proc. – 80/29/-** ((komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Sprendinių konkretizavimas**

**Užstatymo intensyvumas 2,0/≤0,4/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10,15-50,20,25,-,-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

Šiam sklypui nustatomi veiklos apribojimai, pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6d., Nr.XIII-2166) reikalavimus:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0051 ha (šis apribojimas naikinamas – orinę elektros tiekimo liniją numatoma sukabinti ir iškelti į projektuojamus servitusus palei Vyturio gatvę).

- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastuktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0045 ha.

Šiame sklype projektuojamas servitutas:

- S5 – 172,00 m<sup>2</sup> (220 - teisė tiesti, atarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)). Servitutas apima visą 6 metrų pločio infrastruktūros koridorių, numatomą sklypo pietvakarinėje dalyje).

**Naujai suformuotas sklypas Nr. 15**

Sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Sklypo ribose esantys melioracijos įrenginiai yra neveikiantys ir nurašyti. Detaliojo plano tikslas ir uždaviniai šiam sklypui – pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, nustatyti žemės naudojimo būdą - komercinės paskirties objektų teritorijos, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Utenos miesto teritorijos bendrojo plano (patvirtintas 2023-03-23 Utenos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-62).

Rengiamu detaliuoju planu nustatomi šie reglamentai:

**Sklypo plotas – 0,1032 ha.**

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.**

**Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija.**

**Žemės naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijų K - nustatomas prioritetas,** visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), atskirųjų želdynų teritorijos (E).

**Leistinas pastatų aukštingumas –5/1-3/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)). **Leistinas pastatų aukštis ir 20/12/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties



**Sprendinių konkretizavimas**

teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Užstatymo tankumas proc. – 80/29/-** ((komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Užstatymo intensyvumas 2,0/≤0,4/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10,15-50,20,25,-,-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

Šiam sklypui nustatomi veiklos apribojimai, pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6d., Nr.XIII-2166) reikalavimus:

- viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0098 ha.

Šiame sklype projektuojamas servitutas:

- S6 – 430,00 m<sup>2</sup> (220 - teisė tiesti, atarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)). Servitutas apima visą 6-7 metrų pločio infrastruktūros koridorių, numatomą sklypo pietvakarinėje ir pietrytinėje dalyse palei Vyturio ir Plento gatves).

**Naujai suformuotas sklypas Nr. 16**

Sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Sklypo ribose esančią orinę elektros tiekimo liniją numatoma iškelti į palei pietvakarinę ir pietrytinę sklypo ribas projektuojamus servitutus. Sklypo ribose esantys melioracijos įrenginiai yra neveikiantys ir nurašyti. Detaliojo plano tikslas ir uždaviniai šiam sklypui – pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, nustatyti žemės naudojimo būdą - komercinės paskirties objektų teritorijos, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Utenos miesto teritorijos bendrojo plano (patvirtintas 2023-03-23 Utenos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-62).

Rengiamu detaliuoju planu nustatomi šie reglamentai:

**Sklypo plotas – 0,1020 ha.**

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.**

**Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija.**

**Žemės naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijų K - nustatomas prioritetas,** visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), atskirųjų želdynų teritorijos (E).

**Sprendinių konkretizavimas**

**Leistinas pastatų aukštingumas –5/1-3/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)). **Leistinas pastatų aukštis ir 20/12/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Užstatymo tankumas proc. – 80/29/-** ((komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Užstatymo intensyvumas 2,0/≤0,4/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10,15-50,20,25,-,-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

Šiam sklypui nustatomi veiklos apribojimai, pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6d., Nr.XIII-2166) reikalavimus:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0729 ha ( šis apribojimas naikinamas – orinę elektros tiekimo liniją numatoma sukabliuoti ir iškelti į palei Vyturio ir Plento gatves projektuojamus servitutus).
- viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastuktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0052 ha.

Šiame sklype projektuojamas servitutas:

- S7 – 201,00 m<sup>2</sup> (220 - teisė tiesti, atarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)). Servitutas apima visą 7-7,8 metrų pločio infrastruktūros koridorių, numatomą sklypo pietrytinėje dalyje palei Plento gatvę).

**Naujai suformuotas sklypas Nr. 17**

Sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Sklypo ribose esančią orinę elektros tiekimo liniją numatoma iškelti į palei pietvakarinę ir pietrytinę sklypo ribas projektuojamus servitutus. Sklypo ribose esantys melioracijos įrenginiai yra neveikiantys ir nurašyti. Detaliojo plano tikslas ir uždaviniai šiam sklypui – pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, nustatyti žemės naudojimo būdą - komercinės paskirties objektų teritorijos, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Utenos miesto teritorijos bendrojo plano (patvirtintas 2023-03-23 Utenos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-62).

Rengiamu detaliuoju planu nustatomi šie reglamentai:

**Sklypo plotas – 0,1008 ha.**

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.**

**Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija.**

**Žemės naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijų K - nustatomas prioritetas,** visuomeninės paskirties teritorijos (V), susiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), atskirųjų želdynų teritorijos (E).

**Leistinas pastatų aukštingumas –5/1-3/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)). **Leistinas pastatų aukštis ir 20/12/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Užstatymo tankumas proc. – 80/29/-** ((komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Užstatymo intensyvumas 2,0/≤0,4/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10,15-50,20,25,-,-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

Šiam sklypui nustatomi veiklos apribojimai, pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6d., Nr.XIII-2166) reikalavimus:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0136 ha ( šis apribojimas naikinamas – orinę elektros tiekimo liniją, kurios AZ patenka į šį sklypą numatoma sukabeliuoti ir iškelti į palei Vyturio ir Plento gatves projektuojamus servitutus).

- viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastuktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0046 ha.

Šiame sklype projektuojamas servitutas:

- S8 – 190,00 m<sup>2</sup> (220 - teisė tiesti, atarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)). Servitutas apima visą 7,8-8,5 metrų pločio infrastruktūros koridorių, numatomą sklypo pietrytinėje dalyje palei Plento gatvę).

#### **Naujai suformuotas sklypas Nr. 18**

Sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Sklypo ribose esantys melioracijos įrenginiai yra neveikiantys ir nurašyti. Detaliojo plano tikslas ir uždaviniai šiam sklypui – pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės

**Sprendinių konkretizavimas**

ūkio į kitos paskirties žemę, nustatyti žemės naudojimo būdą - komercinės paskirties objektų teritorijos, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Utenos miesto teritorijos bendrojo plano (patvirtintas 2023-03-23 Utenos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-62).

Rengiamu detaliuoju planu nustatomi šie reglamentai:

**Sklypo plotas – 0,1016 ha.**

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.**

**Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija.**

**Žemės naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijų K - nustatomas prioritetas,** visuomeninės paskirties teritorijos (V), susiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), atskirųjų želdynų teritorijos (E).

**Leistinas pastatų aukštingumas –5/1-3/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)). **Leistinas pastatų aukštis ir 20/12/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Užstatymo tankumas proc. – 80/29/-** ((komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Užstatymo intensyvumas 2,0/≤0,4/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10,15-50,20,25,-,-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

Šiam sklypui nustatomi veiklos apribojimai, pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6d., Nr.XIII-2166) reikalavimus:

-viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0057 ha.

Šiame sklype projektuojamas servitutas:

- S9 – 238,00 m<sup>2</sup> (220 - teisė tiesti, atarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)). Servitutas apima visą 8,3-8,5 metrų pločio infrastruktūros koridorių, numatomą sklypo pietrytinėje dalyje palei Plento gatvę).

**Naujai suformuotas sklypas Nr. 19**

**Sprendinių konkretizavimas**

Sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Sklypo ribose esantys melioracijos įrenginiai yra neveikiantys ir nurašyti. Detaliojo plano tikslas ir uždaviniai šiam sklypui – pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, nustatyti žemės naudojimo būdą - komercinės paskirties objektų teritorijos, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Utenos miesto teritorijos bendrojo plano (patvirtintas 2023-03-23 Utenos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-62).

Rengiamu detaliuoju planu nustatomi šie reglamentai:

**Sklypo plotas – 0,1042 ha.**

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.**

**Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija.**

**Žemės naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijų K - nustatomas prioritetas,** visuomeninės paskirties teritorijos (V), susiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), atskirųjų želdynų teritorijos (E).

**Leistinas pastatų aukštingumas –5/1-3/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)). **Leistinas pastatų aukštis ir 20/12/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Užstatymo tankumas proc. – 80/29/-** ((komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Užstatymo intensyvumas 2,0/≤0,4/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10,15-50,20,25,-,-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

Šiam sklypui nustatomi veiklos apribojimai, pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6d., Nr.XIII-2166) reikalavimus:

-viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastuktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0055 ha.

Šiame sklype projektuojamas servitutas:

**Sprendinių konkretizavimas**

- S10 – 225,00 m<sup>2</sup> (220 - teisė tiesti, atarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)). Servitutas apima visą 7,9-8,3 metrų pločio infrastruktūros koridorių, numatomą sklypo pietrytinėje dalyje palei Plento gatvę).

**Naujai suformuotas sklypas Nr. 20**

Sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Detaliojo plano tikslas ir uždaviniai šiam sklypui – pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, nustatyti žemės naudojimo būdą - komercinės paskirties objektų teritorijos, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Utenos miesto teritorijos bendrojo plano (patvirtintas 2023-03-23 Utenos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-62).

Rengiamu detaliuoju planu nustatomi šie reglamentai:

**Sklypo plotas – 0,1026 ha.**

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.**

**Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija.**

**Žemės naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijų K - nustatomas prioritetas**, visuomeninės paskirties teritorijos (V), susiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), atskirųjų želdynų teritorijos (E).

**Leistinas pastatų aukštingumas –5/1-3/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)). **Leistinas pastatų aukštis ir 20/12/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Užstatymo tankumas proc. – 80/29/-** ((komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Užstatymo intensyvumas 2,0/≤0,4/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10,15-50,20,25,-,-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

Šiam sklypui nustatomi veiklos apribojimai, pagal LR Specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6d., Nr.XIII-2166) reikalavimus:

**Sprendinių konkretizavimas**

-viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0049 ha.

Šiame sklype projektuojamas servitutas:

- S11 – 184,00 m<sup>2</sup> (220 - teisė tiesti, atarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)). Servitutas apima visą 6 metrų pločio infrastruktūros koridorių, numatomą sklypo pietrytinėje dalyje palei Plento gatvę).

**Naujai suformuotas sklypas Nr. 21**

Sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Detaliojo plano tikslas ir uždaviniai šiam sklypui – pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, nustatyti žemės naudojimo būdą - komercinės paskirties objektų teritorijos, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Utenos miesto teritorijos bendrojo plano (patvirtintas 2023-03-23 Utenos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-62).

Rengiamu detaliuoju planu nustatomi šie reglamentai:

**Sklypo plotas – 0,1176 ha.**

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.**

**Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija.**

**Žemės naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijų K - nustatomas prioritetas**, visuomeninės paskirties teritorijos (V), susiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), atskirųjų želdynų teritorijos (E).

**Leistinas pastatų aukštingumas –5/1-3/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)). **Leistinas pastatų aukštis ir 20/12/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Užstatymo tankumas proc. – 80/28/-** ((komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Užstatymo intensyvumas 2,0/≤0,4/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10,15-50,20,25,-,-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Sprendinių konkretizavimas**

Šiam sklypui nustatomi veiklos apribojimai, pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6d., Nr.XIII-2166) reikalavimus:

- viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0017 ha.

Šiame sklype projektuojamas servitutas:

- S12 – 155,00 m<sup>2</sup> (220 - teisė tiesti, atarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)). Servitutas apima visą 6 metrų pločio infrastruktūros koridorių, numatomą sklypo pietrytinėje dalyje palei Plento gatvę).

**Naujai suformuotas sklypas Nr. 22**

Sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Detaliojo plano tikslas ir uždaviniai šiam sklypui – pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, nustatyti žemės naudojimo būdą - komercinės paskirties objektų teritorijos, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Utenos miesto teritorijos bendrojo plano (patvirtintas 2023-03-23 Utenos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-62).

Rengiamu detaliuoju planu nustatomi šie reglamentai:

**Sklypo plotas – 0,1694 ha.**

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.**

**Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija.**

**Žemės naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijų K - nustatomas prioritetas**, visuomeninės paskirties teritorijos (V), susiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), atskirųjų želdynų teritorijos (E).

**Leistinas pastatų aukštingumas –5/1-3/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)). **Leistinas pastatų aukštis ir 20/12/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Užstatymo tankumas proc. – 80/24/-** ((komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Užstatymo intensyvumas 2,0/≤0,4/-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

**Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10,15-50,20,25,-,-** (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų



**Sprendinių konkretizavimas**

aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).

Šiam sklypui nustatomi veiklos apribojimai, pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6d., Nr.XIII-2166) reikalavimus:

-viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0033 ha.

Šiame sklype projektuojamas servitutas:

- S13 – 239,00 m<sup>2</sup> (220 - teisė tiesti, atarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)). Servitutas apima visą 6 metrų pločio infrastruktūros koridorių, numatomą sklypo pietrytinėje dalyje palei Plento gatvę).

**Naujai suformuotas sklypas Nr. 23**

Sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Visas sklypas patenka į krašto kelio Nr. 208 - Pietrytinio Utenos aplinkkelio apsaugos zoną ir sklype galima tik transporto aptarnavimui ir eismo dalyviams skirtų paslaugų statinių statyba, atitraukus juos nuo kelio šlaito briaunos 30 metrų - tai būtų degalinės, kavinės, plovyklos. Poilsio ir automobilių stovėjimo aikštelės šalia krašto kelių gali būti įrengiamos atitraukus nuo kelio šlaito briaunos 10 metrų. Detaliojo plano tikslas ir uždaviniai šiam sklypui – pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, nustatyti žemės naudojimo būdą - komercinės paskirties objektų teritorijos, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Utenos miesto teritorijos bendrojo plano (patvirtintas 2023-03-23 Utenos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-62).

Rengiamu detaliuoju planu nustatomi šie reglamentai:

**Sklypo plotas – 0,2362 ha.**

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.**

**Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija.**

**Žemės naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijų K - nustatomas prioritetas, inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).**

**Leistinas pastatų aukštumas –5/-/ (komercinės paskirties objektų teritorijos (K)/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)/atskirųjų želdynų teritorijos (E)).**

**Užstatymo tankumas proc. – 80/-/ ((komercinės paskirties objektų teritorijos (K), inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).**

**Užstatymo intensyvumas 2,0/-/ (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).**

**Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10,-, (komercinės paskirties objektų teritorijos (K), inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir atskirųjų želdynų teritorijos (E)).**

Šiam sklypui nustatomi veiklos apribojimai, pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6d., Nr.XIII-2166) reikalavimus:

-viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0087 ha.

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,2241 ha.

Šiame sklype projektuojamas servitutas:

S14 – 262,00 m<sup>2</sup> (220 - teisė tiesti, atarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)). Servitutas apima visą 6 metrų pločio infrastruktūros koridorių, numatomą sklypo pietrytinėje dalyje palei Plento gatvę).

## **2.2. Architektūriniai planiniai sprendiniai.**

Architektūrinius – planinius sprendinius sąlygoja Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniai, sklypų dydis bei aplinkinis užstatymas. Planuojami du sklypai kadastro **Nr. 8247/0002:416 ir Nr. 8247/0002:415** Pačkėnų. k. v., esantys Gedimino k., Utenos sen., Utenos r. Šio detaliojo plano tikslai - padalinti žemės sklypą (kadastro Nr. 8247/0002:416 Pačkėnų. k. v.), į atskirus žemės sklypus, pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, nustatant vieniems žemės sklypams komercinės paskirties objektų teritorijos, o kitiems žemės sklypams susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdus Gedimino k., Utenos sen., Utenos r., padalinti žemės sklypą (kadastro Nr. 8247/0002:415 Pačkėnų. k. v.), į atskirus žemės sklypus, pakeisti kelių žemės sklypų naudojimo būdą į susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritoriją Vyturio g. 2A, Gedimino k., Utenos sen., Utenos r. Abu sklypai patenka į valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 208 apsaugos zoną. Nustatant kelio apsaugos zoną planuojamoje teritorijoje, vadovaujasi **Valstybinės reikšmės kelių apsaugos zonų nustatymo planu Utenos rajono savivaldybėje**. (Patvirtintas LR Susisiekimo ministro įsakymu Nr.3-302 (2024-08-29)).

Planuojamos teritorijos bendras plotas - 2,8016 ha. 1,500 ha ploto kitos paskirties žemės sklypas dalinamas į dvylika atskirų sklypų, vienam suteikiant susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (tai sklypas skirtas susisiekimo komunikacijoms ir inžineriniams tinklams įrengti) naudojimo būdą, kitiems dešimčiai sklypų paliekant komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdą. 1,3016 ha žemės ūkio paskirties sklypui keičiama pagrindinė žemės paskirtia į kitos paskirties žemę, dešimčiai sklypų nustatant komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdą. ir vienam sklypui nustatomas žemės naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (tai sklypas skirtas susisiekimo komunikacijoms ir inžineriniams tinklams įrengti).

### **Sklypas Nr. 1**

Planuojamas kitos paskirties sklypas, kurio plotas - 0,1062 ha.

Detaliojo plano tikslai šiam sklypui - nustatyti prioritetinį žemės naudojimo būdą - komercinės paskirties objektų teritorijos (K) ir nustatyti kitus galimus šioje teritorijoje žemės naudojimo būdus (visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), atskirųjų želdynų teritorijos (E)), nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Sklype siūlomas taškinis laisvo planavimo užstatymas. Laisvas užstatymas turėtų užtikrinti galimybę ateityje sukurti naujos kokybės erdvę bei suformuoti patogų žmonių ir transporto judėjimą. Šiuo metu sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Sklypo ribose esanti orinė elektros tiekimo linija naikinama – ją numatoma perkelti į palei Vyturio ir Plento gatves projektuojamus servitutus. Nurodoma maksimali užstatyti leistina teritorija, siekiant kad ateityje projektuojantis architektas parinktų tinkamiausią vietą pastatams, o ateityje projektuojant ir statant naujus pastatus būtų galimybė įsilieti į bendrą gretimų teritorijų ir gatvių kompozicinį siluetą, išlaikyti reglamentuose nurodytus reikalavimus (pastatų aukštis ir aukštingumas, užstatymo tankumas ir intensyvumas, numatomų želdynų plotas). Įvažiavimas į planuojamą sklypą projektuojamas tiesiogiai iš Vyturio gatvės.

**Sprendinių konkretizavimas**

Ateityje rengiant numatomų pastatų techninius projektus – įvažiavimo vietą palei pietvakarinę sklypo ribą galima tikslinti atsižvelgiant į pastato vietą sklype. Atsižvelgiant į naudojimo būdą siūlomas užstatymo tankumas – 80/29/-%, intensyvumas  $2,0 \leq 0,4$ . Atsižvelgiant į aplinkinį užstatymą ir Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius, rekomenduojamas pastatų aukštingumas 1-5 aukštai. Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10% komercinės paskirties objektų teritorijose, 15-50 - visuomeninės paskirties teritorijose (turi būti atsižvelgiama į numatomų pastatų paskirtį), 20% - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijose, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijose želdynai nenumatomi, 25% - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose, atskirųjų želdynų teritorijos – tai žemės sklypai, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti.

Sklypui nustatomi apribojimai. Sklypo ribose esančią orinę elektros tiekimo liniją numatoma iškelti į palei pietvakarinę sklypo ribą projektuojamą servitutą S1. Servitutas S1 – 245,00 m<sup>2</sup> (220 - teisė tiesti, atarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)). Servitutas apima visą 6 metrų pločio infrastruktūros koridorių, numatomą sklypo pietvakarinėje dalyje).

Užstatyti leistina teritorija šiame sklype rodoma nuo sklypo ribos atitrukta 3,0 metro atstumu. Užstatymo linija šiame sklype numatoma palei Vyturio gatvę. Rengiant statinių techninį projektą 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. Atstumą iki klypo ribos galima mažinti techninio projekto stadijoje, gavus kaimyninio sklypo savininko rašytinį sutikimą.

Žemės sklypo Nr.1 reglamentus žiūrėti 1-oje lentelėje.

**1 lentelė. Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai sklypui Nr. 1**

Privalomieji reikalavimai								Kita		
Sklypo Nr.	Sklypo plotas (m <sup>2</sup> )	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis PAGR_PASK/ Žemės naudojimo būdai NAUD_BUD	Leistinas pastatų aukštis		Užstatymo tankis , %	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų	Pastatų aukščių skaičius	*Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos (skyrus,skirsnio Nr./plotas,m <sup>2</sup> )
			Nuo žemės paviršia	Altitudė , m						
1	1062,00	<b>Kitos paskirties žemė/ komercinės paskirties teritorijos</b>	20	153,0	80	2,0	Laisvo planavimo	10	1-5	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0,0010 ha Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0707 ha (apribojimas naikinamas) – orinę liniją numatoma iškelti į servitutą S1 ir sukabliuoti
		Kitos paskirties žemė/visuomeninės paskirties teritorijos	20	153,0	80	2,0		15-50	1-5	
		Kitos paskirties žemė/ susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	20	153,0	80	2,0		20	1-5	
		Kitos paskirties žemė/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	12	145,0	29	≤0,4		25	1-3	
		Kitos paskirties žemė/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	-	-	-	-		-	-	
		Kitos paskirties žemė/ Atskirųjų	-	-	-	-		-	-	

**Sprendinių konkretizavimas**

S1	245,0	želdynų teritorijos								Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0044ha.
----	-------	---------------------	--	--	--	--	--	--	--	---

**Sklypas Nr. 2**

Planuojamas kitos paskirties sklypas, kurio plotas - 0,1053 ha.

Detaliojo plano tikslai šiam sklypui - nustatyti prioritetinį žemės naudojimo būdą - komercinės paskirties objektų teritorijos (K) ir nustatyti kitus galimus šioje teritorijoje žemės naudojimo būdus (visuomeninės paskirties teritorijos (V), susiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), atskirųjų želdynų teritorijos (E)), nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Sklype siūlomas taškinis laisvo planavimo užstatymas. Laisvas užstatymas turėtų užtikrinti galimybę ateityje sukurti naujos kokybės erdvę bei suformuoti patogų žmonių ir transporto judėjimą. Šiuo metu sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Sklypo ribose nutiesta elektros tiekimo linija perkeliama į numatomą infrastruktūros koridorių sklypo pietvakarinėje dalyje. Nurodoma maksimali užstatyti leistina teritorija, siekiant kad ateityje projektuojantis architektas parinktų tinkamiausią vietą pastatams, o ateityje projektuojant ir statant naujus pastatus būtų galimybė įsilieti į bendrą gretimų teritorijų ir gatvių kompozicinį siluetą, išlaikyti reglamentuose nurodytus reikalavimus (pastatų aukštis ir aukštingumas, užstatymo tankumas ir intensyvumas, numatomų želdynų plotas). Įvažiavimas į planuojamą sklypą projektuojamas iš tiesiogiai Vyturio gatvės. Ateityje rengiant numatomų pastatų techninius projektus – įvažiavimo vietą palei pietvakarinę sklypo ribą galima tikslinti atsižvelgiant į pastato vietą sklype. Į šį sklypą taip pat galimas įvažiavimas ir iš pietryčių pusės iš projektuojamo servituto S3. Kur įrengti įvažiavimą turi būti sprendžiama pastato techninio projekto rengimo metu.

Atsižvelgiant į naudojimo būdą siūlomas užstatymo tankumas – 80/29/-%, intensyvumas 2,0/≤ 0,4. Atsižvelgiant į aplinkinį užstatymą ir Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius, rekomenduojamas pastatų aukštingumas 1-5 aukštai. Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10% komercinės paskirties objektų teritorijose, 15-50 - visuomeninės paskirties teritorijose (turi būti atsižvelgiama į numatomų pastatų paskirtį), 20% - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijose, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijose želdynai nenumatomi, 25% - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose, atskirųjų želdynų teritorijos – tai žemės sklypai, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti.

Sklypui nustatomi apribojimai. Sklypo ribose esančią orinę elektros tiekimo liniją numatoma iškelti į palei pietvakarinę sklypo ribą projektuojamą servitutą S2. Servitutas S2 – 197,00 m<sup>2</sup> (220 - teisė tiesti, atarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)). Servitutas apima visą 6 metrų pločio infrastruktūros koridorių, numatomą sklypo pietvakarinėje dalyje).

Užstatyti leistina teritorija šiame sklype rodoma nuo sklypo ribos atitraukta 3,0 metro atstumu. Užstatymo linija šiame sklype projektuojama palei Vyturio gatvę. Rengiant statinių techninį projektą 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

**Sprendinių konkretizavimas**

papildomam pastato aukščio metrui. Atstumą iki sklypo ribos galima mažinti techninio projekto stadijoje, gavus kaimyninio sklypo savininko rašytinį sutikimą.

Ateityje statant naujus pastatus bei paklojus visus reikalingus inžinerinius tinklus, turi būti parengtos inžinerinių tinklų išpildomosios toponuotraukos ir nustatyti tikslūs apribojimų plotai. Detaliajame plane apribojimai pateikti dabartinei situacijai ir apribojimas elektros tinklų apsaugos zonos naikinamas ir keičiamas nauju (tikslus šio apribojimo plotas bus nustatytas geodezinių matavimų metu).

Žemės sklypo Nr.2 reglamentus žiūrėti 2-oje lentelėje.

**2 lentelė. Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai sklypui Nr.2**

Privalomieji reikalavimai								Kita		
Sklypo Nr.	Sklypo plotas (m <sup>2</sup> )	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis PAGR_PASK/ Žemės naudojimo būdai NAUD_BUD	Leistinas pastatų aukštis		Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų	Pastatų aukščių skaičius	*Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos (skyrus,skirsnio Nr./plotas,m <sup>2</sup> )
			Nuo žemės paviršiaus	Altitudė, m						
2	1053,00	<b>Kitos paskirties žemė/ komercinės paskirties teritorijos</b>	20	154,0	80	2,0	Laisvo planavimo	10	1-5	<i>Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0585 ha (apribojimas naikinamas) – orinę liniją numatoma iškelti į servitutą S2 ir sukabliuoti</i> <i>Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0057 ha.</i>
		Kitos paskirties žemė/visuomeninės paskirties teritorijos	20	154,0	80	2,0		15-50	1-5	
		Kitos paskirties žemė/ susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	20	154,0	80	2,0		20	1-5	
		Kitos paskirties žemė/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	12	146,0	29	≤0,4		25	1-3	
		Kitos paskirties žemė/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	-	-	-	-		-	-	
		Kitos paskirties žemė/ Atskirųjų želdynų teritorijos	-	-	-	-		-	-	
S2	197,0									

**Sklypas Nr. 3**

Planuojamas kitos paskirties sklypas, kurio plotas - 0,1012 ha.

Detaliojo plano tikslai šiam sklypui - nustatyti prioritetinį žemės naudojimo būdą - komercinės paskirties objektų teritorijos (K) ir nustatyti kitus galimus šioje teritorijoje žemės naudojimo būdus (visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), atskirųjų želdynų teritorijos (E)), nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Sklype siūlomas taškinis laisvo planavimo užstatymas. Laisvas užstatymas turėtų užtikrinti galimybę ateityje sukurti naujos kokybės erdvę bei suformuoti patogų žmonių ir transporto judėjimą. Šiuo metu sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Sklypo ribose nutiesta elektros tiekimo linija perkeliama į numatomą infrastruktūros koridorių sklypo pietvakarinėje dalyje. Nurodoma maksimali užstatyti leistina teritorija, siekiant kad ateityje projektuojantis architektas parinktų tinkamiausią vietą pastatams, o ateityje projektuojant ir statant naujus pastatus būtų galimybė įsiliesti į bendrą gretimų teritorijų ir gatvių kompozicinį siluetą, išlaikyti reglamentuose nurodytus reikalavimus (pastatų aukštis ir aukštingumas, užstatymo tankumas ir intensyvumas, numatomų želdynų plotas). Įvažiavimas į

**Sprendinių konkretizavimas**

planuojamą sklypą projektuojamas iš naujai formuojamo kitos paskirties sklypo Nr. 12, kuriam nustatomas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdas. Minėtas sklypas skirtas privažiavimui ir inžineriniams tinklams prie naujai formuojamų sklypų įrengti. Įvažiavimas į sklypą Nr.3 numatytas iš rytinės sklypo pusės. Ateityje rengiant numatomų pastatų techninius projektus – įvažiavimo vietą palei rytinę ir pietrytinę sklypo ribą galima tikslinti atsižvelgiant į pastato vietą sklype. Sklypo ribose esančią orinę elektros tiekimo liniją numatoma iškelti į kaimyniniuose sklypuose projektuojamus servitutus palei Vyturio ir Plento gatves. Servitutai apima visą 6 metrų pločio infrastruktūros koridorių, numatomą planuojamos teritorijos pietrytinėje ir pietvakarių pusėse, tarp anksčiau minėtų gatvių ir numatomų statinių statybos zonos.

Atsižvelgiant į naudojimo būdą siūlomas užstatymo tankumas – 80/29/-%, intensyvumas 2,0/≤ 0,4. Atsižvelgiant į aplinkinį užstatymą ir Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius, rekomenduojamas pastatų aukštingumas 1-5 aukštai. Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10% komercinės paskirties objektų teritorijose, 15-50 - visuomeninės paskirties teritorijose (turi būti atsižvelgiama į numatomų pastatų paskirtį), 20% - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijose, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijose želdynai nenumatomi, 25% - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose, atskirųjų želdynų teritorijos – tai žemės sklypai, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti.

Užstatyti leistina teritorija šiame sklype rodoma nuo sklypo ribos atitaukta 3,0 metro atstumu. Užstatymo linija šiame sklype neprojektuojama. Rengiant statinių techninį projektą 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. Atstumą iki sklypo ribos galima mažinti techninio projekto stadijoje, gavus kaimyninio sklypo savininko rašytinį sutikimą.

Ateityje statant naujus pastatus bei paklojus visus reikalingus inžinerinius tinklus, turi būti parengtos inžinerinių tinklų išpildomosios toponuotraukos ir nustatyti tikslūs apribojimų plotai. Deta liajame plane apribojimais pateikti dabartinei situacijai ir apribojimas elektros tinklų apsaugos zonos naikinamas ir keičiamas nauju (tikslus šio apribojimo plotas bus nustatytas geodezinių matavimų metu).

Žemės sklypo Nr. 3 reglamentus žiūrėti 3-oje lentelėje.

**3 lentelė. Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai sklypui Nr.3**

Privalomieji reikalavimai								Kita			
Sklypo Nr.	Sklypo plotas (m <sup>2</sup> )	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis PAGR_PASK/ Žemės naudojimo būdai NAUD_BUD	Leistinas pastatų aukštis			Užstatymo tankis , %	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų	Pastatų aukščių skaičius	*Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos (skyriaus,skirsnio Nr./plotas,m <sup>2</sup> )
			Nuo žemės paviršia	Alitudė , m							
3	1012,00	Kitos paskirties žemė/ komercinės paskirties teritorijos	20	154,5	80	2,0	Laisvo planavimo	10	1-5	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0152 ha (apribojimas naikinamas) – orinę liniją numatoma iškelti į servitutą S2 ir sukabliuoti	
		Kitos paskirties žemė/visuomeninės paskirties teritorijos	20	154,5	80	2,0		15-50	1-5		
		Kitos paskirties žemė/ susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	20	154,5	80	2,0		20	1-5		

**Sprendinių konkretizavimas**

	Kitos paskirties žemė/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	12	146,5	29	≤0,4	25	1-3
	Kitos paskirties žemė/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	-	-	-	-	-	-
	Kitos paskirties žemė/ Atskirųjų želdynų teritorijos	-	-	-	-	-	-

**Sklypas Nr. 4**

Planuojamas kitos paskirties sklypas, kurio plotas - 0,1002 ha.

Detaliojo plano tikslai šiam sklypui - nustatyti prioritetinį žemės naudojimo būdą - komercinės paskirties objektų teritorijos (K) ir nustatyti kitus galimus šioje teritorijoje žemės naudojimo būdus (visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), atskirųjų želdynų teritorijos (E)), nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Sklype siūlomas taškinis laisvo planavimo užstatymas. Laisvas užstatymas turėtų užtikrinti galimybę ateityje sukurti naujos kokybės erdvę bei suformuoti patogų žmonių ir transporto judėjimą. Šiuo metu sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Sklypo ribose nutiesta elektros tiekimo linija perkeliama į numatomą infrastruktūros koridorių sklypo pietvakarinėje dalyje. Nurodoma maksimali užstatyti leistina teritorija, siekiant kad ateityje projektuojantis architektas parinktų tinkamiausią vietą pastatams, o ateityje projektuojant ir statant naujus pastatus būtų galimybė įsilieti į bendrą gretimų teritorijų ir gatvių kompozicinį siluetą, išlaikyti reglamentuose nurodytus reikalavimus (pastatų aukštis ir aukštingumas, užstatymo tankumas ir intensyvumas, numatomų želdynų plotas). Įvažiavimas į planuojamą sklypą projektuojamas iš naujai formuojamo kitos paskirties sklypo Nr. 12, kuriam nustatomas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdas. Minėtas sklypas skirtas privažiavimui ir inžineriniams tinklams prie naujai formuojamų sklypų įrengti. Įvažiavimas į sklypą Nr.4 numatytas iš rytinės sklypo pusės. Ateityje rengiant numatomų pastatų techninius projektus – įvažiavimo vietą palei rytinę sklypo ribą galima tikslinti atsižvelgiant į pastato vietą sklype.

Atsižvelgiant į naudojimo būdą siūlomas užstatymo tankumas – 80/29/-%, intensyvumas 2,0/≤ 0,4. Atsižvelgiant į aplinkinį užstatymą ir Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius, rekomenduojamas pastatų aukštingumas 1-5 aukštai. Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10% komercinės paskirties objektų teritorijose, 15-50 - visuomeninės paskirties teritorijose (turi būti atsižvelgiama į numatomų pastatų paskirtį), 20% - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijose, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijose želdynai nenumatomi, 25% - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose, atskirųjų želdynų teritorijos – tai žemės sklypai, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti.

Užstatyti leistina teritorija šiame sklype rodoma nuo sklypo ribos atitraukta 3,0 metro atstumu. Užstatymo linija šiame sklype neprojektuojama. Rengiant statinių techninį projektą 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. Atstumą iki sklypo ribos galima mažinti techninio projekto stadijoje, gavus kaimyninio sklypo savininko rašytinį sutikimą.

**Sprendinių konkretizavimas**

Ateityje statant naujus pastatus bei paklojus visus reikalingus inžinerinius tinklus, turi būti parengtos inžinerinių tinklų išpildomosios toponuotraukos ir nustatyti tikslūs apribojimų plotai. Detaliajame plane apribojimais pateikti dabartinei situacijai. Šiam sklypui veiklos apribojimais, pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6d., Nr.XIII-2166) reikalavimus nenustatomi.

Žemės sklypo Nr. 4 reglamentus žiūrėti 4-oje lentelėje.

**4 lentelė. Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai sklypui Nr.4**

Privalomieji reikalavimai								Kita		
Sklypo Nr.	Sklypo plotas (m <sup>2</sup> )	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis PAGR_PASK/ Žemės naudojimo būdai NAUD_BUD	Leistinas pastatų aukštis		Užstatymo tankis , %	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų	Pastatų aukščių skaičius	*Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos (skyrčiau,skirsnio Nr./plotas,m <sup>2</sup> )
			Nuo žemės paviršia	Altitudė , m						
4	1002,00	<b>Kitos paskirties žemė/ komercinės paskirties teritorijos</b>	20	153,5	80	2,0	Laisvo planavimo	10	1-5	
		Kitos paskirties žemė/visuomeninės paskirties teritorijos	20	153,5	80	2,0		15-50	1-5	
		Kitos paskirties žemė/ susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	20	153,5	80	2,0		20	1-5	
		Kitos paskirties žemė/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	12	145,5	29	≤0,4		25	1-3	
		Kitos paskirties žemė/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	-	-	-	-		-	-	
		Kitos paskirties žemė/ Atskirųjų želdynų teritorijos	-	-	-	-		-	-	

**Sklypas Nr. 5**

Planuojamas kitos paskirties sklypas, kurio plotas - 0,1059 ha.

Detaliojo plano tikslai šiam sklypui - nustatyti prioritetinį žemės naudojimo būdą - komercinės paskirties objektų teritorijos (K) ir nustatyti kitus galimus šioje teritorijoje žemės naudojimo būdus (visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), atskirųjų želdynų teritorijos (E)), nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Sklype siūlomas taškinis laisvo planavimo užstatymas. Laisvas užstatymas turėtų užtikrinti galimybę ateityje sukurti naujos kokybės erdvę bei suformuoti patogų žmonių ir transporto judėjimą. Šiuo metu sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Nurodoma maksimali užstatyti leistina teritorija, siekiant kad ateityje projektuojantis architektas parinktų tinkamiausią vietą pastatams, o ateityje projektuojant ir statant naujus pastatus būtų galimybė įsilieti į bendrą gretimų teritorijų ir gatvių kompozicinį siluetą, išlaikyti reglamentuose nurodytus reikalavimus (pastatų aukštis ir aukštingumas, užstatymo tankumas ir intensyvumas, numatomų želdynų plotas). Įvažiavimas į planuojamą sklypą projektuojamas iš naujai formuojamo kitos paskirties sklypo Nr. 12, kuriam nustatomas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdas. Minėtas sklypas skirtas privažiavimui ir inžineriniams tinklams prie naujai formuojamų sklypų įrengti. Įvažiavimas į sklypą Nr.5 numatytas iš rytinės sklypo



**Sprendinių konkretizavimas**

pusės. Ateityje rengiant numatomų pastatų techninius projektus – įvažiavimo vietą palei rytinę sklypo ribą galima tikslinti atsižvelgiant į pastato vietą sklype.

Atsižvelgiant į naudojimo būdą siūlomas užstatymo tankumas – 80/29/-%, intensyvumas 2,0/≤ 0,4. Atsižvelgiant į aplinkinį užstatymą ir Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius, rekomenduojamas pastatų aukštingumas 1-5 aukštai. Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10% komercinės paskirties objektų teritorijose, 15-50 - visuomeninės paskirties teritorijose (turi būti atsižvelgiama į numatomų pastatų paskirtį), 20% - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijose, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijose želdynai nenumatomi, 25% - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose, atskirųjų želdynų teritorijos – tai žemės sklypai, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti.

Užstatyti leistina teritorija šiame sklype rodoma nuo sklypo ribos atitaukta 3,0 metro atstumu. Užstatymo linija šiame sklype neprojektuojama. Rengiant statinių techninį projektą 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. Atstumą iki sklypo ribos galima mažinti techninio projekto stadijoje, gavus kaimyninio sklypo savininko rašytinį sutikimą.

Ateityje statant naujus pastatus bei paklojus visus reikalingus inžinerinius tinklus, turi būti parengtos inžinerinių tinklų išpildomosios toponuotraukos ir nustatyti tikslūs apribojimų plotai. Šiam sklypui veiklos apribojimai, pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6d., Nr.XIII-2166) reikalavimus nenustatomi.

Žemės sklypo Nr. 5 reglamentus žiūrėti 5-oje lentelėje.

**5 lentelė. Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai sklypui Nr.5**

Privalomieji reikalavimai								Kita		
Sklypo Nr.	Sklypo plotas (m <sup>2</sup> )	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis PAGR_PASK/ Žemės naudojimo būdai NAUD_BUD	Leistinas pastatų aukštis		Užstatymo tankis , %	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų	Pastatų aukščių skaičius	*Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos (skyrus,skirsnio Nr./plotas,m <sup>2</sup> )
			Nuo žemės paviršiaus	Altitudė , m						
5	1059,00	Kitos paskirties žemė/ komercinės paskirties teritorijos	20	153,5	80	2,0	Laisvo planavimo	10	1-5	
		Kitos paskirties žemė/visuomeninės paskirties teritorijos	20	153,5	80	2,0		15-50	1-5	
		Kitos paskirties žemė/ susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	20	153,5	80	2,0		20	1-5	
		Kitos paskirties žemė/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	12	145,5	29	≤0,4		25	1-3	
		Kitos paskirties žemė/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	-	-	-	-		-	-	
		Kitos paskirties žemė/ Atskirųjų želdynų teritorijos	-	-	-	-		-	-	

### **Sklypas Nr. 6**

Planuojamas kitos paskirties sklypas, kurio plotas – 0,1052ha.

Detaliojo plano tikslai šiam sklypui - nustatyti prioritetinį žemės naudojimo būdą - komercinės paskirties objektų teritorijos (K) ir nustatyti kitus galimus šioje teritorijoje žemės naudojimo būdus (visuomeninės paskirties teritorijos (V), susiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), atskirųjų želdynų teritorijos (E)), nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Sklype siūlomas taškinis laisvo planavimo užstatymas. Laisvas užstatymas turėtų užtikrinti galimybę ateityje sukurti naujos kokybės erdvę bei suformuoti patogų žmonių ir transporto judėjimą. Šiuo metu sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Nurodoma maksimali užstatyti leistina teritorija, siekiant kad ateityje projektuojantis architektas parinktų tinkamiausią vietą pastatams, o ateityje projektuojant ir statant naujus pastatus būtų galimybė įsiliesti į bendrą gretimų teritorijų ir gatvių kompozicinį siluetą, išlaikyti reglamentuose nurodytus reikalavimus (pastatų aukštis ir aukštingumas, užstatymo tankumas ir intensyvumas, numatomų želdynų plotas). Įvažiavimas į planuojamą sklypą projektuojamas iš naujai formuojamo kitos paskirties sklypo Nr. 12, kuriam nustatomas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdas. Minėtas sklypas skirtas privažiavimui ir inžineriniams tinklams prie naujai formuojamų sklypų įrengti. Įvažiavimas į sklypą Nr.6 numatytas iš rytinės sklypo pusės. Ateityje rengiant numatomų pastatų techninius projektus – įvažiavimo vietą palei rytinę sklypo ribą galima tikslinti atsižvelgiant į pastato vietą sklype.

Atsižvelgiant į naudojimo būdą siūlomas užstatymo tankumas – 80/29/-%, intensyvumas  $2,0 \leq 0,4$ . Atsižvelgiant į aplinkinį užstatymą ir Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius, rekomenduojamas pastatų aukštingumas 1-5 aukštai. Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10% komercinės paskirties objektų teritorijose, 15-50 - visuomeninės paskirties teritorijose (turi būti atsižvelgiama į numatomų pastatų paskirtį), 20% - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijose, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijose želdynai nenumatomi, 25% - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose, atskirųjų želdynų teritorijos – tai žemės sklypai, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti.

Užstatyti leistina teritorija šiame sklype rodoma nuo sklypo ribos atitrukta 3,0 metro atstumu. Užstatymo linija šiame sklype neprojektuojama. Rengiant statinių techninį projektą 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. Atstumą iki sklypo ribos galima mažinti techninio projekto stadijoje, gavus kaimyninio sklypo savininko rašytinį sutikimą.

Ateityje statant naujus pastatus bei paklojus visus reikalingus inžinerinius tinklus, turi būti parengtos inžinerinių tinklų išpildomosios toponuotraukos ir nustatyti tikslūs apribojimų plotai. Detaliajame plane apribojimais pateikti dabartinei situacijai pagal naujausius topografinės nuotraukos duomenis.

Žemės sklypo Nr. 6 reglamentus žiūrėti 6-oje lentelėje.

### **6 lentelė. Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai sklypui Nr.6**

**Sprendinių konkretizavimas**

Privalomieji reikalavimai							Kita			
Sklypo Nr.	Sklypo plotas (m <sup>2</sup> )	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis PAGR_PASK/ Žemės naudojimo būdai NAUD_BUD	Leistinas pastatų aukštis		Užstatymo tankis , %	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	priklausomųjų želdynų ir želdynų teritorijų	Pastatų aukščių skaičius	*Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos (skyrčiau, skirsnio Nr./plotas, m <sup>2</sup> )
			Nuo žemės paviršia	Altitudė , m						
6	1052,00	<b>Kitos paskirties žemė/ komercinės paskirties teritorijos</b>	20	153,0	80	2,0	Laisvo planavimo	10	1-5	
		Kitos paskirties žemė/visuomeninės paskirties teritorijos	20	153,0	80	2,0		15-50	1-5	
		Kitos paskirties žemė/ susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	20	153,0	80	2,0		20	1-5	
		Kitos paskirties žemė/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	12	145,0	29	≤0,4		25	1-3	
		Kitos paskirties žemė/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	-	-	-	-		-	-	
		Kitos paskirties žemė/ Atskirųjų želdynų teritorijos	-	-	-	-		-	-	

**Sklypas Nr. 7**

Planuojamas kitos paskirties sklypas, kurio plotas - 0,1432 ha. Detaliojo plano tikslai šiam sklypui - nustatyti prioritetinį žemės naudojimo būdą - komercinės paskirties objektų teritorijos (K) ir nustatyti kitus galimus šioje teritorijoje žemės naudojimo būdus (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), atskirųjų želdynų teritorijos (E)), nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas. Visas sklypas patenka į krašto kelio Nr. 208 - Pietrytinio Utenos aplinkkelio apsaugos zoną. Sklype siūlomas taškinis laisvo planavimo užstatymas. Laisvas užstatymas turėtų užtikrinti galimybę ateityje sukurti naujos kokybės erdvę bei suformuoti patogų žmonių ir transporto judėjimą. Šiuo metu sklype esamų pastatų ir statinių nėra.

Įvažiavimas į planuojamą sklypą projektuojamas iš naujai formuojamo kitos paskirties sklypo Nr. 12, kuriam nustatomas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdas. Minėtas sklypas skirtas privažiavimui ir inžineriniams tinklams prie naujai formuojamų sklypų įrengti. Įvažiavimas į sklypą Nr.7 numatytas iš rytinės sklypo pusės. Ateityje rengiant numatomų pastatų techninius projektus – įvažiavimo vietą palei rytinę sklypo ribą galima tikslinti atsižvelgiant į pastato vietą sklype.

Atsižvelgiant į naudojimo būdą siūlomas užstatymo tankumas – 80/-%, intensyvumas 2,0/-. Atsižvelgiant į aplinkinį užstatymą ir Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius, rekomenduojamas pastatų aukštingumas 1-5 aukštai. Krašto kelio apsaugos zonoje galima tik transporto aptarnavimui ir eismo dalyviams skirtų paslaugų statinių statyba, atitraukus juos nuo kelio šlaito briaunos 30 metrų - tai būtų degalinės, kavinės, plovyklos. Todėl šiam sklypui nustatomi tik trys šioje situacijoje galimi žemės naudojimo būdai - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), atskirųjų želdynų teritorijos (E). Poilsio ir automobilių stovėjimo aikštelės šalia krašto kelių gali būti įrengiamos atitraukus nuo kelio šlaito briaunos 10 metrų, todėl užstatyti leistina teritorija rodoma tik už 30

**Sprendinių konkretizavimas**

metrų nuo kelio šlaito briaunos, taip pat nurodomas papildomas reglamentas - zona, kurioje galima įrengti automobilių stovėjimo ir poilsio aikštes.

Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10% komercinės paskirties objektų teritorijose, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijose želdynai nenumatomi, atskirųjų želdynų teritorijos – tai žemės sklypai, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti.

Užstatyti leistina teritorija šiame sklype rodoma nuo šiaurinės sklypo ribos atitrukta 17,2 metrų atstumu, t.y 30 metrų atstumu nuo krašto kelio Nr. 208 sankasos briaunos, o nuo kitų sklypo ribų atitrukus po 3,0 metrus. Užstatymo linija šiame sklype neprojektuojama. Šiame sklype galima tik transporto aptarnavimui ir eismo dalyviams skirtų paslaugų statinių statyba, atitrukus juos nuo kelio šlaito briaunos 30 metrų - tai būtų degalinės, kavinės, plovyklos. Atskiru sutartiniu ženklu išskiriama zona, kurioje galima įrengti poilsio ir automobilių stovėjimo aikštes – 10 metrų atstumu nuo kelio sankasos briaunos. Rengiant statinių techninį projektą 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. Atstumą iki sklypo ribos galima mažinti techninio projekto stadijoje, gavus kaimyninio sklypo savininko rašytinį sutikimą.

Ateityje statant naujus pastatus bei paklojus visus reikalingus inžinerinius tinklus, turi būti parengtos inžinerinių tinklų išpildomosios toponuotaukos ir nustatyti tikslūs apribojimų plotai. Detaliajame plane apribojimais pateikti dabartinei situacijai pagal naujausius topografinės nuotraukos duomenis.

Žemės sklypo Nr.7 reglamentus žiūrėti 7- oje lentelėje.

**7 lentelė. Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai sklypui Nr.7**

Privalomieji reikalavimai								Kita		
Sklypo Nr.	Sklypo plotas (m <sup>2</sup> )	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis PAGR_PASK/ Žemės naudojimo būdai NAUD_BUD	Leistinas pastatų aukštis		Užstatymo tankis , %	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų	Pastatų aukščių skaičius	*Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos (skyrus,skirsnio Nr./plotas,m <sup>2</sup> )
			Nuo žemės paviršia	Altitudė , m						
7	1432,00	Kitos paskirties žemė/ komercinės paskirties teritorijos	20	153,0	80	2,0	Laisvo planavimo	10	1-5	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,1373 ha
		Kitos paskirties žemė/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	-	-	-	-		-	-	
		Kitos paskirties žemė/ Atskirųjų želdynų teritorijos	-	-	-	-		-	-	

**Sklypas Nr. 8**

Planuojamas kitos paskirties sklypas, kurio plotas - 0,2136 ha.

Detaliojo plano tikslai šiam sklypui - nustatyti prioritetinį žemės naudojimo būdą - komercinės paskirties objektų teritorijos (K) ir nustatyti kitus galimus šioje teritorijoje žemės naudojimo būdus (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), atskirųjų želdynų teritorijos (E)), nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas. Beveik visas sklypas patenka į krašto kelio Nr. 208 - Pietrytinio Utenos aplinkkelio apsaugos zoną. Sklype siūlomas taškinis laisvo planavimo užstatymas. Laisvas užstatymas turėtų užtikrinti galimybę

**Sprendinių konkretizavimas**

ateityje sukurti naujos kokybės erdvę bei suformuoti patogų žmonių ir transporto judėjimą. Šiuo metu sklype esamų pastatų ir statinių nėra.

Įvažiavimas į planuojamą sklypą projektuojamas iš naujai formuojamo kitos paskirties sklypo Nr. 12, kuriam nustatomas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdas. Minėtas sklypas skirtas privažiavimui ir inžineriniams tinklams prie naujai formuojamų sklypų įrengti. Įvažiavimas į sklypą Nr.8 numatytas iš vakarinės sklypo pusės. Ateityje rengiant numatomų pastatų techninius projektus – įvažiavimo vietą palei vakarinę sklypo ribą galima tikslinti atsižvelgiant į pastato vietą sklype.

Atsižvelgiant į naudojimo būdą siūlomas užstatymo tankumas – 80/-%, intensyvumas 2,0/-. Atsižvelgiant į aplinkinį užstatymą ir Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius, rekomenduojamas pastatų aukštingumas 1-5 aukštai. Krašto kelio apsaugos zonoje galima tik transporto aptarnavimui ir eismo dalyviams skirtų paslaugų statinių statyba, atitraukus juos nuo kelio šlaito briaunos 30 metrų - tai būtų degalinės, kavinės, plovyklos. Poilsio ir automobilių stovėjimo aikštelės šalia krašto kelių gali būti įrengiamos atitraukus nuo kelio šlaito briaunos 10 metrų, todėl užstatyti leistina teritorija rodoma tik už 30 metrų nuo kelio šlaito briaunos, taip pat nurodomas papildomas reglamentas - zona, kurioje galima įrengti automobilių stovėjimo ir poilsio aikšteles.

Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10% komercinės paskirties objektų teritorijose, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijose želdynai nenumatomi, atskirųjų želdynų teritorijos – tai žemės sklypai, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti.

Užstatyti leistina teritorija šiame sklype rodoma nuo šiaurinės sklypo ribos atitaukta 16,0 metrų atstumu, t.y 30 metrų atstumu nuo krašto kelio Nr. 208 sankasos briaunos, o nuo kitų sklypo ribų atitraukus po 3,0 metrus. Užstatymo linija šiame sklype neprojektuojama. Šiame sklype galima tik transporto aptarnavimui ir eismo dalyviams skirtų paslaugų statinių statyba, atitraukus juos nuo kelio šlaito briaunos 30 metrų - tai būtų degalinės, kavinės, plovyklos. Atskiru sutartiniu ženklu išskiriama zona, kurioje galima įrengti poilsio ir automobilių stovėjimo aikšteles – 10 metrų atstumu nuo kelio sankasos briaunos. Rengiant statinių techninį projektą 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. Atstumą iki sklypo ribos galima mažinti techninio projekto stadijoje, gavus kaimyninio sklypo savininko rašytinį sutikimą.

Ateityje statant naujus pastatus bei paklojus visus reikalingus inžinerinius tinklus, turi būti parengtos inžinerinių tinklų išpildomosios toponuotraukos ir nustatyti tikslūs apribojimų plotai. Detaliajame plane apribojimai pateikti dabartinei situacijai pagal naujausius topografinės nuotraukos duomenis.

Žemės sklypo Nr.8 reglamentus žiūrėti 8- oje lentelėje.

**8 lentelė. Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai sklypui Nr.8**

Privalomieji reikalavimai							Kita			
Sklypo Nr.	Sklypo plotas (m <sup>2</sup> )	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis PAGR_PASK/ Žemės naudojimo būdai NAUD_BUD	Leistinas pastatų aukštis		Užstatymo tankis , %	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų	Pastatų aukščių skaičius	*Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos (skyrčiau,skirsnio Nr./plotas,m <sup>2</sup> )
			Nuo žemės paviršia	Altitudė , m						

**Sprendinių konkretizavimas**

8	2136,00	<b>Kitos paskirties žemė/ komercinės paskirties teritorijos</b>	20	154,0	80	2,0	Laisvo planavimo	10	1-5	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,2057 ha
		Kitos paskirties žemė/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	-	-	-	-		-	-	
		Kitos paskirties žemė/ Atskirųjų želdynų teritorijos	-	-	-	-		-	-	

**Sklypas Nr. 9**

Planuojamas kitos paskirties sklypas, kurio plotas – 0,1305ha.

Detaliojo plano tikslai šiam sklypui - nustatyti prioritetinį žemės naudojimo būdą - komercinės paskirties objektų teritorijos (K) ir nustatyti kitus galimus šioje teritorijoje žemės naudojimo būdus (visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), atskirųjų želdynų teritorijos (E)), nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Sklype siūlomas taškinis laisvo planavimo užstatymas. Laisvas užstatymas turėtų užtikrinti galimybę ateityje sukurti naujos kokybės erdvę bei suformuoti patogų žmonių ir transporto judėjimą. Šiuo metu sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Nurodoma maksimali užstatyti leistina teritorija, siekiant kad ateityje projektuojantis architektas parinktų tinkamiausią vietą pastatams, o ateityje projektuojant ir statant naujus pastatus būtų galimybė įsilieti į bendrą gretimų teritorijų ir gatvių kompozicinį siluetą, išlaikyti reglamentuose nurodytus reikalavimus (pastatų aukštis ir aukštingumas, užstatymo tankumas ir intensyvumas, numatomų želdynų plotas). Įvažiavimas į planuojamą sklypą projektuojamas iš naujai formuojamo kitos paskirties sklypo Nr. 12, kuriam nustatomas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdas. Minėtas sklypas skirtas privažiavimui ir inžineriniams tinklams prie naujai formuojamų sklypų įrengti. Įvažiavimas į sklypą Nr.9 numatytas iš vakarinės sklypo pusės. Ateityje rengiant numatomų pastatų techninius projektus – įvažiavimo vietą palei vakarinę sklypo ribą galima tikslinti atsižvelgiant į pastato vietą sklype.

Atsižvelgiant į naudojimo būdą siūlomas užstatymo tankumas – 80/27/-%, intensyvumas 2,0/≤ 0,4. Atsižvelgiant į aplinkinį užstatymą ir Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius, rekomenduojamas pastatų aukštingumas 1-5 aukštai. Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10% komercinės paskirties objektų teritorijose, 15-50 - visuomeninės paskirties teritorijose (turi būti atsižvelgiama į numatomų pastatų paskirtį), 20% - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijose, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijose želdynai nenumatomi, 25% - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose, atskirųjų želdynų teritorijos – tai žemės sklypai, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti.

Užstatyti leistina teritorija šiame sklype rodoma nuo sklypo ribos atitaukta 3,0 metro atstumu. Užstatymo linija šiame sklype neprojektuojama. Rengiant statinių techninį projektą 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. Atstumą iki sklypo ribos galima mažinti techninio projekto stadijoje, gavus kaimyninio sklypo savininko rašytinį sutikimą.

**Sprendinių konkretizavimas**

Ateityje statant naujus pastatus bei paklojus visus reikalingus inžinerinius tinklus, turi būti parengtos inžinerinių tinklų išpildomosios toponuotraukos ir nustatyti tikslūs apribojimų plotai. Detaliajame plane apribojimais pateikti dabartinei situacijai pagal naujausius topografinės nuotraukos duomenis.

Žemės sklypo Nr. 9 reglamentus žiūrėti 9-oje lentelėje.

**9 lentelė. Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai sklypui Nr.9**

Privalomieji reikalavimai								Kita		
Sklypo Nr.	Sklypo plotas (m <sup>2</sup> )	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis PAGR_PASK/ Žemės naudojimo būdai NAUD_BUD	Leistinas pastatų aukštis		Užstatymo tankis , %	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų	Pastatų aukščių skaičius	*Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos (skyrčiau, skirsnio Nr./plotas, m <sup>2</sup> )
			Nuo žemės paviršia	Alitudė , m						
9	1305,00	<b>Kitos paskirties žemė/ komercinės paskirties teritorijos</b>	20	154,5	80	2,0	Laisvo planavimo	10	1-5	
		Kitos paskirties žemė/visuomeninės paskirties teritorijos	20	154,5	80	2,0		15-50	1-5	
		Kitos paskirties žemė/ susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	20	154,5	80	2,0		20	1-5	
		Kitos paskirties žemė/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	12	146,5	27	≤0,4		25	1-3	
		Kitos paskirties žemė/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	-	-	-	-		-	-	
		Kitos paskirties žemė/ Atskirųjų želdynų teritorijos	-	-	-	-		-	-	

**Sklypas Nr. 10**

Planuojamas kitos paskirties sklypas, kurio plotas – 0,1091 ha.

Detaliojo plano tikslai šiam sklypui - nustatyti prioritetinį žemės naudojimo būdą - komercinės paskirties objektų teritorijos (K) ir nustatyti kitus galimus šioje teritorijoje žemės naudojimo būdus (visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), atskirųjų želdynų teritorijos (E)), nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Sklype siūlomas taškinis laisvo planavimo užstatymas. Laisvas užstatymas turėtų užtikrinti galimybę ateityje sukurti naujos kokybės erdvę bei suformuoti patogų žmonių ir transporto judėjimą. Šiuo metu sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Nurodoma maksimali užstatyti leistina teritorija, siekiant kad ateityje projektuojantis architektas parinktų tinkamiausią vietą pastatams, o ateityje projektuojant ir statant naujus pastatus būtų galimybė įsiliesti į bendrą gretimų teritorijų ir gatvių kompozicinį siluetą, išlaikyti reglamentuose nurodytus reikalavimus (pastatų aukštis ir aukštingumas, užstatymo tankumas ir intensyvumas, numatomų želdynų plotas). Įvažiavimas į planuojamą sklypą projektuojamas iš naujai formuojamo kitos paskirties sklypo Nr. 12, kuriam nustatomas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdas. Minėtas sklypas skirtas privažiavimui ir inžineriniams tinklams prie naujai formuojamų sklypų įrengti. Įvažiavimas į sklypą Nr.10 numatytas iš vakarinės

**Sprendinių konkretizavimas**

sklypo pusės. Ateityje rengiant numatomų pastatų techninius projektus – įvažiavimo vietą palei vakarinę sklypo ribą galima tikslinti atsižvelgiant į pastato vietą sklype.

Atsižvelgiant į naudojimo būdą siūlomas užstatymo tankumas – 80/29/-%, intensyvumas  $2,0 \leq 0,4$ . Atsižvelgiant į aplinkinį užstatymą ir Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius, rekomenduojamas pastatų aukštingumas 1-5 aukštai. Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10% komercinės paskirties objektų teritorijose, 15-50 - visuomeninės paskirties teritorijose (turi būti atsižvelgiama į numatomų pastatų paskirtį), 20% - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijose, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijose želdynai nenumatomi, 25% - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose, atskirųjų želdynų teritorijos – tai žemės sklypai, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti.

Užstatyti leistina teritorija šiame sklype rodoma nuo sklypo ribos atitaukta 3,0 metro atstumu. Užstatymo linija šiame sklype neprojektuojama. Rengiant statinių techninį projektą 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. Atstumą iki sklypo ribos galima mažinti techninio projekto stadijoje, gavus kaimyninio sklypo savininko rašytinį sutikimą.

Ateityje statant naujus pastatus bei paklojus visus reikalingus inžinerinius tinklus, turi būti parengtos inžinerinių tinklų išpildomosios toponuotraukos ir nustatyti tikslūs apribojimų plotai. Šiam sklypui veiklos apribojimai, pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6d., Nr.XIII-2166) reikalavimus nenustatomi.

Žemės sklypo Nr. 10 reglamentus žiūrėti 10-oje lentelėje.

**10 lentelė. Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai sklypui Nr. 10**

Privalomieji reikalavimai								Kita		
Sklypo Nr.	Sklypo plotas (m <sup>2</sup> )	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis PAGR_PASK/ Žemės naudojimo būdai NAUD_BUD	Leistinas pastatų aukštis		Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų	Pastatų aukščių skaičius	*Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos (skyrėms, skirsnio Nr./plotas, m <sup>2</sup> )
			Nuo žemės paviršiaus	Altitudė, m						
10	1091,00	Kitos paskirties žemė/ komercinės paskirties teritorijos	20	154,5	80	2,0	Laisvo planavimo	10	1-5	
		Kitos paskirties žemė/visuomeninės paskirties teritorijos	20	154,5	80	2,0		15-50	1-5	
		Kitos paskirties žemė/ susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	20	154,5	80	2,0		20	1-5	
		Kitos paskirties žemė/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	12	146,5	29	≤0,4		25	1-3	
		Kitos paskirties žemė/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	-	-	-	-		-	-	



**Sprendinių konkretizavimas**

		Kitos paskirties žemė/ Atskirųjų želdynų teritorijos	-	-	-	-	-	-	-	-
--	--	--	---	---	---	---	---	---	---	---

**Sklypas Nr. 11**

Planuojamas kitos paskirties sklypas, kurio plotas – 0,1041ha.

Detaliojo plano tikslai šiam sklypui - nustatyti prioritetinį žemės naudojimo būdą - komercinės paskirties objektų teritorijos (K) ir nustatyti kitus galimus šioje teritorijoje žemės naudojimo būdus (visuomeninės paskirties teritorijos (V), susiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), atskirųjų želdynų teritorijos (E)), nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Sklype siūlomas taškinis laisvo planavimo užstatymas. Laisvas užstatymas turėtų užtikrinti galimybę ateityje sukurti naujos kokybės erdvę bei suformuoti patogų žmonių ir transporto judėjimą. Šiuo metu sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Nurodoma maksimali užstatyti leistina teritorija, siekiant kad ateityje projektuojantis architektas parinktų tinkamiausią vietą pastatams, o ateityje projektuojant ir statant naujus pastatus būtų galimybė įsiliesti į bendrą gretimų teritorijų ir gatvių kompozicinį siluetą, išlaikyti reglamentuose nurodytus reikalavimus (pastatų aukštis ir aukštingumas, užstatymo tankumas ir intensyvumas, numatomų želdynų plotas). Įvažiavimas į planuojamą sklypą projektuojamas iš naujai formuojamo kitos paskirties sklypo Nr. 12, kuriam nustatomas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdas. Minėtas sklypas skirtas privažiavimui ir inžineriniams tinklams prie naujai formuojamų sklypų įrengti. Įvažiavimas į sklypą Nr.10 numatytas iš vakarinės sklypo pusės. Ateityje rengiant numatomų pastatų techninius projektus – įvažiavimo vietą palei vakarinę sklypo ribą galima tikslinti atsižvelgiant į pastato vietą sklype.

Atsižvelgiant į naudojimo būdą siūlomas užstatymo tankumas – 80/29/-%, intensyvumas  $2,0 \leq 0,4$ . Atsižvelgiant į aplinkinį užstatymą ir Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius, rekomenduojamas pastatų aukštingumas 1-5 aukštai. Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10% komercinės paskirties objektų teritorijose, 15-50 - visuomeninės paskirties teritorijose (turi būti atsižvelgiama į numatomų pastatų paskirtį), 20% - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijose, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijose želdynai nenumatomi, 25% - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose, atskirųjų želdynų teritorijos – tai žemės sklypai, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti.

Užstatyti leistina teritorija šiame sklype rodoma nuo sklypo ribos atitaukta 3,0 metro atstumu. Užstatymo linija šiame sklype neprojektuojama. Rengiant statinių techninį projektą 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. Atstumą iki sklypo ribos galima mažinti techninio projekto stadijoje, gavus kaimyninio sklypo savininko rašytinį sutikimą.

Ateityje statant naujus pastatus bei paklojus visus reikalingus inžinerinius tinklus, turi būti parengtos inžinerinių tinklų išpildomosios toponuotraukos ir nustatyti tikslūs apribojimų plotai. Šiam sklypui veiklos apribojimai, pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6d., Nr.XIII-2166) reikalavimus nenustatomi.

Žemės sklypo Nr. 11 reglamentus žiūrėti 11-oje lentelėje.

**11 lentelė. Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai sklypui Nr. 11**

Privalomieji reikalavimai								Kita		
Sklypo Nr.	Sklypo plotas (m <sup>2</sup> )	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis PAGR_PASK/ Žemės naudojimo būdai NAUD_BUD	Leistinas pastatų aukštis		Užstatymo tankis , %	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų	Pastatų aukščių skaičius	*Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos (skyrėms, skirsnio Nr./plotas, m <sup>2</sup> )
			Nuo žemės paviršia	Altitudė , m						
11	1041,00	Kitos paskirties žemė/ komercinės paskirties teritorijos	20	154,5	80	2,0	Laisvo planavimo	10	1-5	
		Kitos paskirties žemė/ visuomeninės paskirties teritorijos	20	154,0	80	2,0		15-50	1-5	
		Kitos paskirties žemė/ susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	20	154,5	80	2,0		20	1-5	
		Kitos paskirties žemė/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	12	146,5	29	≤0,4		25	1-3	
		Kitos paskirties žemė/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	-	-	-	-		-	-	
		Kitos paskirties žemė/ Atskirųjų želdynų teritorijos	-	-	-	-		-	-	

**Sklypas Nr. 12**

Planuojamas kitos paskirties sklypas, kurio plotas - 0,1755 ha. Detaliojo plano tikslas ir uždaviniai šiam sklypui – nustatyti žemės naudojimo būdą - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Kartu sklypas yra ir servitutas S3 - 1755,00 m<sup>2</sup> ( 114 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėms, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (viešpataujantis daiktas); 220 - teisė tiesti, atarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas)). Servitutas apima visą sklypą – tai sklypas skirtas privažiavimui ir inžineriniams tinklams prie naujai formuojamų sklypų įrengti, todėl sklype užstatymas nenumatomas. Brėžinyje "Numatomų inžinerinių tinklų ir susisiekimo brėžinys" nurodytos numatomų inžinerinių tinklų trasos ir įvadų vietos į sklypus, kurie turi būti tikslinami gavus konkrečias prisijungimo sąlygas kiekvienam projektuojamam objektui. Šiame brėžinyje nurodyti D kategorijos gatvės pjūviai, kiekvienam etapui bei dangų konstrukcijų detalės (žvyro ir asfaltbetonio). Gatvės juosta tarp raudonųjų linijų 12,0 metrų. D kategorijos vienos eismo juostos gatvės važiuojamoji dalis turi būti 2,75 pločio ir gali būti iki 2 eismo juostų, tačiau eismo juostos plotis gali būti didinamas esant poreikiui. Šiuo atveju numatoma dvi eismo juostos ir gatvės eismo juostos plotis - 2,75 metrų pločio, nes tai bus privažiavimas prie keleto komercinės paskirties sklypų bei numatyta apsisukimo aikštelė 18,0x18,0 metrų pločio. Pirmasis etapas – gatvės pjūvis A – A. Tai žvyro dangos privažiavimas prie naujai formuojamų sklypų. Antras etapas – gatvės pjūvis B – B, kuris bus įgyvendintas užbaigus statybas visuose sklypuose.

Sklypas planuojamas taip, kad būtų užtikrinta galimybė privažiuoti prie visų naujai formuojamų sklypų.

**Sprendinių konkretizavimas**

Ateityje nutiesus gatvę ir paklojus visus reikalingus inžinerinius tinklus, turi būti parengtos inžinerinių tinklų išpildomosios toponuotraukos ir nustatyti tikslūs apribojimų plotai. Šiam sklypui veiklos apribojimai, pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6d., Nr.XIII-2166) reikalavimus nenustatomi.

Žemės sklypo Nr.12 reglamentus žiūrėti 12- oje lentelėje.

**12 lentelė. Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai sklypui Nr. 12**

Privalomieji reikalavimai							Kita			
Sklypo Nr.	Sklypo plotas (m <sup>2</sup> )	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis PAGR_PASK/ Žemės naudojimo būdai NAUD_BUD	Leistinas pastatų aukštis		Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų	Pastatų aukščių skaičius	*Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos (skyriaus,skirsnio Nr./plotas,m <sup>2</sup> )
			Nuo žemės paviršiaus (m)	Altitudė, m						
12	1755,00	Kitos paskirties žemė/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	-	-	-	-	-	-	-	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0367 ha
S3	1755,0									

**Sklypas Nr. 13**

Planuojamas kitos paskirties sklypas, kurio plotas - 0,0656 ha. Detaliojo plano tikslas ir uždaviniai šiam sklypui - pakeisti pagrindinę žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, nustatyti žemės naudojimo būdą - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Kartu sklypas yra ir servitutas S4 - 656,00 m<sup>2</sup> ( 114 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėms, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (viešpataujantis daiktas); 220 - teisė tiesti, atarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas)). Servitutas apima visą sklypą – tai sklypas skirtas privažiavimui ir inžineriniams tinklams prie naujai formuojamų sklypų įrengti, todėl sklype užstatymas nenumatomas. Brėžinyje “Numatomų inžinerinių tinklų ir susisiekimo brėžinys“ nurodytos numatomų inžinerinių tinklų trasos ir įvadų vietos į sklypus, kurie turi būti tikslinami gavus konkrečias prisijungimo sąlygas kiekvienam projektuojamam objektui. Šiame brėžinyje nurodyti D kategorijos gatvės pjūviai, kiekvienam etapui bei dangų konstrukcijų detalės (žvyro ir asfaltbetonio). Gatvės juosta tarp raudonųjų linijų 12,0 metrų. D kategorijos vienos eismo juostos gatvės važiuojamoji dalis turi būti 2,75 pločio ir gali būti iki 2 eismo juostų, tačiau eismo juostos plotis gali būti didinamas esant poreikiui. Šiuo atveju numatoma dvi eismo juostos ir gatvės eismo juostos plotis - 2,75 metrų pločio, nes tai bus privažiavimas prie keleto komercinės paskirties sklypų.

Šis sklypas jungiasi su kitu infrastruktūros sklypu, kuriame numatyta apsisukimo aikštelė 18,0x18,0 metrų pločio. Pirmasis etapas – gatvės pjūvis A – A. Tai žvyro dangos privažiavimas prie naujai formuojamų sklypų. Antras etapas – gatvės pjūvis B – B, kuris bus įgyvendintas užbaigus statybas visuose sklypuose.

Sklypas planuojamas taip, kad būtų užtikrinta galimybė privažiuoti prie visų naujai formuojamų sklypų.

**Sprendinių konkretizavimas**

Ateityje nutiesus gatvę ir paklojus visus reikalingus inžinerinius tinklus, turi būti parengtos inžinerinių tinklų išpildomosios toponuotraukos ir nustatyti tikslūs apribojimų plotai. Šiam sklypui veiklos apribojimai, pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6d., Nr.XIII-2166) reikalavimus nenustatomi.

Žemės sklypo Nr.13 reglamentus žiūrėti 13- oje lentelėje.

**13 lentelė. Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai sklypui Nr. 13**

Privalomieji reikalavimai							Kita			
Sklypo Nr.	Sklypo plotas (m2)	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis PAGR_PASK/ Žemės naudojimo būdai NAUD_BUD	Leistinas pastatų aukštis		Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų	Pastatų aukščių skaičius	*Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos (skyrus,skirsnio Nr./plotas,m <sup>2</sup> )
			Nuo žemės paviršiaus (m)	Altitudė, m						
13	656,00	Kitos paskirties žemė/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	-	-	-	-	-	-	-	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0274 ha (apribojimas naikinamas) – orinę liniją numatoma iškelti į servitutus palei Vyturio ir Plento gatves ir juos sukabeliuoti Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastuktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0020 ha.
S4	656,0									

**Sklypas Nr. 14**

Planuojamas kitos paskirties sklypas, kurio plotas - 0,0984 ha.

Detaliojo plano tikslai šiam sklypui – pakeisti pagrindinę žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, nustatyti prioritetinį žemės naudojimo būdą - komercinės paskirties objektų teritorijos (K) ir nustatyti kitus galimus šioje teritorijoje žemės naudojimo būdus (visuomeninės paskirties teritorijos (V), susiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), atskirųjų želdynų teritorijos (E)), nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Sklype siūlomas taškinis laisvo planavimo užstatymas. Laisvas užstatymas turėtų užtikrinti galimybę ateityje sukurti naujos kokybės erdvę bei suformuoti patogų žmonių ir transporto judėjimą. Šiuo metu sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Sklypo ribose esanti orinė elektros tiekimo linija naikinama – ją numatoma perkelti į palei Vyturio ir Plento gatves projektuojamus servitutus. Nurodoma maksimali užstatyti leistina teritorija, siekiant kad ateityje projektuojantis architektas parinktų tinkamiausią vietą pastatams, o ateityje projektuojant ir statant naujus pastatus būtų galimybė įsilieti į bendrą gretimų teritorijų ir gatvių kompozicinę siluetą, išlaikyti reglamentuose nurodytus reikalavimus (pastatų aukštis ir aukštingumas, užstatymo tankumas ir intensyvumas, numatomų želdynų plotas). Įvažiavimas į planuojamą sklypą projektuojamas iš Vyturio gatvės. Ateityje rengiant numatomų pastatų techninius projektus – įvažiavimo vietą palei pietvakarinę sklypo ribą galima tikslinti atsižvelgiant į pastato vietą sklype. Taip pat į šį sklypą galimas įvažiavimas iš projektuojamo servituto S3, t.y. iš šiaurės vakarinės pusės. Kur įrengti įvažiavimą turi būti sprendžiama pastato techninio projekto rengimo metu.

Ateityje rengiant numatomų pastatų techninius projektus – įvažiavimą vietą palei pietrytinę sklypo ribą galima tikslinti. Atsižvelgiant į naudojimo būdą siūlomas užstatymo tankumas – 80/29/-%, intensyvumas 2,0/≤ 0,4.

**Sprendinių konkretizavimas**

Atsižvelgiant į aplinkinį užstatymą ir Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius, rekomenduojamas pastatų aukštumas 1-5 aukštai. Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10% komercinės paskirties objektų teritorijose, 15-50 - visuomeninės paskirties teritorijose (turi būti atsižvelgiama į numatomų pastatų paskirtį), 20% - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijose, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijose želdynai nenumatomi, 25% - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose, atskirųjų želdynų teritorijos – tai žemės sklypai, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti.

Sklypui nustatomi apribojimai. Sklypo ribose esančią orinę elektros tiekimo liniją numatoma iškelti į palei pietvakarinę sklypo ribą projektuojamą servitutą S5. Servitutas S5 – 172,00 m<sup>2</sup> (220 - teisė tiesti, atarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)). Servitutas apima visą 6 metrų pločio infrastruktūros koridorių, numatomą sklypo pietvakarinėje dalyje).

Planuojama teritorija pietvakarių pusėje pusėje ribojasi su Vyturio gatve.

Užstatyti leistina teritorija šiame sklype rodoma nuo sklypo ribos atitrukta 3,0 metro atstumu. Užstatymo linija šiame sklype projektuojama palei Vyturio gatvę. Rengiant statinių techninį projektą 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. Atstumą iki klypo ribos galima mažinti techninio projekto stadijoje, gavus kaimyninio sklypo savininko rašytinį sutikimą.

Žemės sklypo Nr. 14 reglamentus žiūrėti 14-oje lentelėje.

**14 lentelė. Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai sklypui Nr. 14**

Privalomieji reikalavimai								Kita		
Sklypo Nr.	Sklypo plotas (m <sup>2</sup> )	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis PAGR_PASK/ Žemės naudojimo būdai NAUD_BUD	Leistinas pastatų aukštis		Užstatymo tankis , %	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų	Pastatų aukščių skaičius	*Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos (skyrčiau, skirsniu Nr./plotas, m <sup>2</sup> )
			Nuo žemės paviršia	Altitudė , m						
14	984,00	Kitos paskirties žemė/ komercinės paskirties teritorijos	20	155,0	80	2,0	Laisvo planavimo	10	1-5	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0051 ha (apribojimas naikinamas) – orinę liniją numatoma iškelti į palei Vyturio ir Plento gatves ir juos sukabeliuoti Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0045 ha
		Kitos paskirties žemė/visuomeninės paskirties teritorijos	20	155,0	80	2,0		15-50	1-5	
		Kitos paskirties žemė/ susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	20	155,0	80	2,0		20	1-5	
		Kitos paskirties žemė/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	12	147,0	29	≤0,4		25	1-3	
		Kitos paskirties žemė/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	-	-	-	-		-	-	
		Kitos paskirties žemė/ Atskirųjų želdynų teritorijos	-	-	-	-		-	-	
S5	172,0									

**Sklypas Nr. 15**

Planuojamas kitos paskirties sklypas, kurio plotas - 0,1032 ha.

Detaliojo plano tikslai šiam sklypui – pakeisti pagrindinę žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, nustatyti prioritetinį žemės naudojimo būdą - komercinės paskirties objektų teritorijos (K) ir nustatyti kitus galimus šioje teritorijoje žemės naudojimo būdus (visuomeninės paskirties teritorijos (V), susiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), atskirųjų želdynų teritorijos (E)), nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Sklype siūlomas taškinis laisvo planavimo užstatymas. Laisvas užstatymas turėtų užtikrinti galimybę ateityje sukurti naujos kokybės erdvę bei suformuoti patogų žmonių ir transporto judėjimą. Šiuo metu sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Sklypo ribose esanti orinė elektros tiekimo linija naikinama – ją numatoma perkelti į palei Vyturio ir Plento gatves projektuojamus servitutus. Tai kampinis sklypas ir pietrytinė jo pusė ribojasi su Plento gatve, o pietvakarinė su Vyturio gatve. Nurodoma maksimali užstatyti leistina teritorija, siekiant kad ateityje projektuojantis architektas parinktų tinkamiausią vietą pastatams, o ateityje projektuojant ir statant naujus pastatus būtų galimybė įsilieti į bendrą gretimų teritorijų ir gatvių kompozicinį siluetą, išlaikyti reglamentuose nurodytus reikalavimus (pastatų aukštis ir aukštingumas, užstatymo tankumas ir intensyvumas, numatomų želdynų plotas). Įvažiavimas į planuojamą sklypą projektuojamas iš Vyturio gatvės. Ateityje rengiant numatomų pastatų techninius projektus – įvažiavimo vietą palei pietvakarinę sklypo ribą galima tikslinti atsižvelgiant į pastato vietą sklype. Taip pat į šį sklypą galimas įvažiavimas iš esamos plento gatvės t.y. iš pietryčių pusės, nes tai yra kampinis sklypas. Kur įrengti įvažiavimą turi būti sprendžiama pastato techninio projekto rengimo metu.

Ateityje rengiant numatomų pastatų techninius projektus – įvažiavimą vietą palei pietrytinę sklypo ribą galima tikslinti, taip pat galimas įvažiavimas ir iš Plento gatvės. Atsižvelgiant į naudojimo būdą siūlomas užstatymo tankumas – 80/29/-%, intensyvumas 2,0/≤ 0,4. Atsižvelgiant į aplinkinį užstatymą ir Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius, rekomenduojamas pastatų aukštingumas 1-5 aukštai. Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10% komercinės paskirties objektų teritorijose, 15-50 - visuomeninės paskirties teritorijose (turi būti atsižvelgiama į numatomų pastatų paskirtį), 20% - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijose, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijose želdynai nenumatomi, 25% - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose, atskirųjų želdynų teritorijos – tai žemės sklypai, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti.

Sklypui nustatomi apribojimai. Sklypo ribose esančią orinę elektros tiekimo liniją numatoma iškelti į palei pietvakarinę sklypo ribą projektuojamą servitutą S6. Servitutas S6 – 430,00 m<sup>2</sup> (220 - teisė tiesti, atarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)). Servitutas apima visą 6-7 metrų pločio infrastruktūros koridorių, numatomą sklypo pietvakarinėje dalyje).

Užstatyti leistina teritorija šiame sklype rodoma nuo sklypo ribos atitraukta 3,0 metro atstumu. Užstatymo linija šiame sklype projektuojama palei Vyturio ir Plento gatves. Rengiant statinių techninį projektą 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

**Sprendinių konkretizavimas**

kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Atstumą iki klypo ribos galima mažinti techninio projekto stadijoje, gavus kaimyninio sklypo savininko rašytinį sutikimą.

Žemės sklypo Nr.15 reglamentus žiūrėti 15-oje lentelėje.

**15 lentelė. Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai sklypui Nr. 15**

Privalomieji reikalavimai								Kita		
Sklypo Nr.	Sklypo plotas (m <sup>2</sup> )	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis PAGR_PASK/ Žemės naudojimo būdai NAUD_BUD	Leistinas pastatų aukštis		Užstatymo tankis , %	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų	Pastatų aukščių skaičius	*Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos (skyrus,skirsnio Nr./plotas,m <sup>2</sup> )
			Nuo žemės paviršia	Alitudė , m						
15	1032,00	Kitos paskirties žemė/ komercinės paskirties teritorijos	20	155,0	80	2,0	Laisvo planavimo	10	1-5	Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0098 ha
		Kitos paskirties žemė/visuomeninės paskirties teritorijos	20	155,0	80	2,0		15-50	1-5	
		Kitos paskirties žemė/ susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	20	155,0	80	2,0		20	1-5	
		Kitos paskirties žemė/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	12	147,0	29	≤0,4		25	1-3	
		Kitos paskirties žemė/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	-	-	-	-		-	-	
		Kitos paskirties žemė/ Atskirųjų želdynų teritorijos	-	-	-	-		-	-	
S6	430,0									

**Sklypas Nr. 16**

Planuojamas kitos paskirties sklypas, kurio plotas - 0,1020 ha.

Detaliojo plano tikslai šiam sklypui – pakeisti pagrindinę žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, nustatyti prioritetinį žemės naudojimo būdą - komercinės paskirties objektų teritorijos (K) ir nustatyti kitus galimus šioje teritorijoje žemės naudojimo būdus (visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), atskirųjų želdynų teritorijos (E)), nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Sklype siūlomas taškinis laisvo planavimo užstatymas. Laisvas užstatymas turėtų užtikrinti galimybę ateityje sukurti naujos kokybės erdvę bei suformuoti patogų žmonių ir transporto judėjimą. Šiuo metu sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Sklypo ribose esanti orinė elektros tiekimo linija naikinama – ją numatoma perkelti į palei Vyturio ir Plento gatves projektuojamus servitutus. Nurodoma maksimali užstatyti leistina teritorija, siekiant kad ateityje projektuojantis architektas parinktų tinkamiausią vietą pastatams, o ateityje projektuojant ir statant naujus pastatus būtų galimybė įsiliesti į bendrą gretimų teritorijų ir gatvių kompozicinį siluetą, išlaikyti reglamentuose nurodytus reikalavimus (pastatų aukštis ir aukštingumas, užstatymo tankumas ir intensyvumas, numatomų želdynų plotas). Įvažiavimas į planuojamą sklypą projektuojamas iš Plento gatvės. Ateityje rengiant numatomų pastatų techninius projektus – įvažiavimo vietą palei pietrytinę sklypo ribą galima tikslinti atsižvelgiant į pastato vietą sklype.

**Sprendinių konkretizavimas**

Taip pat į šį sklypą galimas įvažiavimas iš projektuojamo servituto S3, t.y. iš šiaurės vakarinės pusės. Kur įrengti įvažiavimą turi būti sprendžiama pastato techninio projekto rengimo metu, atsižvelgiant į numatomus transporto srautus.

Ateityje rengiant numatomų pastatų techninius projektus – įvažiavimų vietą palei pietrytinę sklypo ribą galima tikslinti. Atsižvelgiant į naudojimo būdą siūlomas užstatymo tankumas – 80/29/-%, intensyvumas 2,0/≤ 0,4. Atsižvelgiant į aplinkinį užstatymą ir Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius, rekomenduojamas pastatų aukštingumas 1-5 aukštai. Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10% komercinės paskirties objektų teritorijose, 15-50 - visuomeninės paskirties teritorijose (turi būti atsižvelgiama į numatomų pastatų paskirtį), 20% - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijose, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijose želdynai nenumatomi, 25% - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose, atskirųjų želdynų teritorijos – tai žemės sklypai, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti.

Sklypui nustatomi apribojimai. Sklypo ribose esančią orinę elektros tiekimo liniją numatoma iškelti į palei pietvakarinę sklypo ribą projektuojamą servitutą S7. Servitutas S7 – 201,00 m<sup>2</sup> (220 - teisė tiesti, atarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)). Servitutas apima visą 7-7,8 metrų pločio infrastruktūros koridorių, numatomą sklypo pietvakarinėje dalyje).

Užstatyti leistina teritorija šiame sklype rodoma nuo sklypo ribos atitaukta 3,0 metro atstumu. Užstatymo linija šiame sklype projektuojama palei Plento gatvę. Rengiant statinių techninį projektą 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. Atstumą iki klypo ribos galima mažinti techninio projekto stadijoje, gavus kaimyninio sklypo savininko rašytinį sutikimą.

Žemės sklypo Nr.16 reglamentus žiūrėti 16-oje lentelėje.

**16 lentelė. Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai sklypui Nr. 16**

Privalomieji reikalavimai								Kita		
Sklypo Nr.	Sklypo plotas (m <sup>2</sup> )	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis PAGR_PASK/ Žemės naudojimo būdai NAUD_BUD	Leistinas pastatų aukštis		Užstatymo tankis , %	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų	Pastatų aukščių skaičius	*Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos (skyrus,skirsnio Nr./plotas,m <sup>2</sup> )
			Nuo žemės paviršia	Altitudė , m						
16	1020,00	Kitos paskirties žemė/ komercinės paskirties teritorijos	20	155,5	80	2,0	Laisvo planavimo	10	1-5	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0729 ha (apribojimas naikinamas) – orinę liniją numatoma iškelti į servitutą S7 ir sukabliuoti Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0052 ha.
		Kitos paskirties žemė/visuomeninės paskirties teritorijos	20	155,5	80	2,0		15-50	1-5	
		Kitos paskirties žemė/ susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	20	155,5	80	2,0		20	1-5	
		Kitos paskirties žemė/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	12	147,5	29	≤0,4		25	1-3	
		Kitos paskirties žemė/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	-	-	-	-		-	-	



**Sprendinių konkretizavimas**

		Kitos paskirties žemė/ Atskirųjų želdynų teritorijos	-	-	-	-			
S7	201,0								

**Sklypas Nr. 17**

Planuojamas kitos paskirties sklypas, kurio plotas - 0,1008 ha.

Detaliojo plano tikslai šiam sklypui – pakeisti pagrindinę žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, nustatyti prioritetinį žemės naudojimo būdą - komercinės paskirties objektų teritorijos (K) ir nustatyti kitus galimus šioje teritorijoje žemės naudojimo būdus (visuomeninės paskirties teritorijos (V), susiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), atskirųjų želdynų teritorijos (E)), nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Sklype siūlomas taškinis laisvo planavimo užstatymas. Laisvas užstatymas turėtų užtikrinti galimybę ateityje sukurti naujos kokybės erdvę bei suformuoti patogų žmonių ir transporto judėjimą. Šiuo metu sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Kaimyninio sklypo Nr. 16 ribose esanti orinė elektros tiekimo linija naikinama – ją numatoma perkelti į palei Vyturio ir Plento gatves projektuojamus servitutus, todėl ir šiame sklype naikinamas apribojimas – elektros tinklų apsaugos zonos. Nurodoma maksimali užstatyti leistina teritorija, siekiant kad ateityje projektuojantis architektas parinktų tinkamiausią vietą pastatams, o ateityje projektuojant ir statant naujus pastatus būtų galimybė įsilieti į bendrą gretimų teritorijų ir gatvių kompozicinį siluetą, išlaikyti reglamentuose nurodytus reikalavimus (pastatų aukštis ir aukštingumas, užstatymo tankumas ir intensyvumas, numatomų želdynų plotas). Įvažiavimas į planuojamą sklypą projektuojamas iš Plento gatvės. Ateityje rengiant numatomų pastatų techninius projektus – įvažiavimo vietą palei pietrytinę sklypo ribą galima tikslinti atsižvelgiant į pastato vietą sklype. Taip pat į šį sklypą galimas įvažiavimas iš projektuojamo servituto S3, t.y. iš šiaurės vakarinės pusės. Kur įrengti įvažiavimą turi būti sprendžiama pastato techninio projekto rengimo metu, atsižvelgiant į numatomus transporto srautus.

Ateityje rengiant numatomų pastatų techninius projektus – įvažiavimų vietą palei pietrytinę sklypo ribą galima tikslinti. Atsižvelgiant į naudojimo būdą siūlomas užstatymo tankumas – 80/29/-%, intensyvumas 2,0/≤ 0,4. Atsižvelgiant į aplinkinį užstatymą ir Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius, rekomenduojamas pastatų aukštingumas 1-5 aukštai. Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10% komercinės paskirties objektų teritorijose, 15-50 - visuomeninės paskirties teritorijose (turi būti atsižvelgiama į numatomų pastatų paskirtį), 20% - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijose, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijose želdynai nenumatomi, 25% - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose, atskirųjų želdynų teritorijos – tai žemės sklypai, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti.

Sklypui nustatomi apribojimai. Sklypo ribose esančią orinę elektros tiekimo liniją numatoma iškelti į palei pietvakarinę sklypo ribą projektuojamą servitutą S8. Servitutas S8 – 190,00 m<sup>2</sup> (220 - teisė tiesti, atarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)). Servitutas apima visą 7,8-8,5 metrų pločio infrastruktūros koridorių, numatomą sklypo pietvakarinėje dalyje).

Užstatyti leistina teritorija šiame sklype rodoma nuo sklypo ribos atitraukta 3,0 metro atstumu. Užstatymo linija šiame sklype projektuojama palei Plento gatvę. Rengiant statinių techninį projektą privaloma išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų. Mažiausi atstumai nuo sklypo ribų ar gatvių raudonųjų linijų iki

**Sprendinių konkretizavimas**

pastatų, kurių aukštis iki 8,5 m – 3,0 m. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Atstumą iki klypo ribos galima mažinti techninio projekto stadijoje, gavus kaimyninio sklypo savininko rašytinį sutikimą.

Žemės sklypo Nr.17 reglamentus žiūrėti 17-oje lentelėje.

**17 lentelė. Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai sklypui Nr. 17**

Privalomieji reikalavimai								Kita		
Sklypo Nr.	Sklypo plotas (m <sup>2</sup> )	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis PAGR_PASK/ Žemės naudojimo būdai NAUD_BUD	Leistinas pastatų aukštis		Užstatymo tankis , %	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų	Pastatų aukščių skaičius	*Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos (skyrus,skirsnio Nr./plotas,m <sup>2</sup> )
			Nuo žemės paviršia	Alitudė , m						
17	1008,00	Kitos paskirties žemė/ komercinės paskirties teritorijos	20	155,5	80	2,0	Laisvo planavimo	10	1-5	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0136 ha (apribojimas naikinamas) – orinę liniją numatoma iškelti į servitutą S8 ir sukabliuoti Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastuktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0046 ha.
		Kitos paskirties žemė/visuomeninės paskirties teritorijos	20	155,5	80	2,0		15-50	1-5	
		Kitos paskirties žemė/ susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	20	155,5	80	2,0		20	1-5	
		Kitos paskirties žemė/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	12	147,5	29	≤0,4		25	1-3	
		Kitos paskirties žemė/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	-	-	-	-		-	-	
		Kitos paskirties žemė/ Atskirųjų želdynų teritorijos	-	-	-	-		-	-	
S8	190,0									

**Sklypas Nr. 18**

Planuojamas kitos paskirties sklypas, kurio plotas - 0,1016 ha.

Detaliojo plano tikslai šiam sklypui – pakeisti pagrindinę žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, nustatyti prioritetinį žemės naudojimo būdą - komercinės paskirties objektų teritorijos (K) ir nustatyti kitus galimus šioje teritorijoje žemės naudojimo būdus (visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), atskirųjų želdynų teritorijos (E)), nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Sklype siūlomas taškinis laisvo planavimo užstatymas. Laisvas užstatymas turėtų užtikrinti galimybę ateityje sukurti naujos kokybės erdvę bei suformuoti patogų žmonių ir transporto judėjimą. Šiuo metu sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Nurodoma maksimali užstatyti leistina teritorija, siekiant kad ateityje projektuojantis architektas parinktų tinkamiausią vietą pastatams, o ateityje projektuojant ir statant naujus pastatus būtų galimybė įsilieti į bendrą gretimų teritorijų ir gatvių kompozicinį siluetą, išlaikyti reglamentuose nurodytus reikalavimus (pastatų aukštis ir aukštingumas, užstatymo tankumas ir intensyvumas, numatomų želdynų plotas). Įvažiavimas į planuojamą sklypą projektuojamas iš Plento gatvės. Ateityje rengiant numatomų pastatų techninius projektus – įvažiavimo vietą

**Sprendinių konkretizavimas**

palei pietrytinę sklypo ribą galima tikslinti atsižvelgiant į pastato vietą sklype. Kur įrengti įvažiavimą turi būti sprendžiama pastato techninio projekto rengimo metu.

Ateityje rengiant numatomų pastatų techninius projektus – įvažiavimų vietą palei pietrytinę sklypo ribą galima tikslinti. Atsižvelgiant į naudojimo būdą siūlomas užstatymo tankumas – 80/29/-%, intensyvumas 2,0/≤ 0,4. Atsižvelgiant į aplinkinį užstatymą ir Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius, rekomenduojamas pastatų aukštingumas 1-5 aukštai. Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10% komercinės paskirties objektų teritorijose, 15-50 - visuomeninės paskirties teritorijose (turi būti atsižvelgiama į numatomų pastatų paskirtį), 20% - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijose, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijose želdynai nenumatomi, 25% - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose, atskirųjų želdynų teritorijos – tai žemės sklypai, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti.

Sklypui nustatomi apribojimai. Sklypo ribose palei pietrytinę sklypo ribą numatomas servitutas S9 – 238,00 m<sup>2</sup> (220 - teisė tiesti, atarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)). Servitutas apima visą 8,3-8,5 metrų pločio infrastruktūros koridorių, numatomą sklypo pietrytinėje dalyje).

Užstatyti leistina teritorija šiame sklype rodoma nuo sklypo ribos atitaukta 3,0 metro atstumu. Užstatymo linija šiame sklype projektuojama palei Plento gatvę. Rengiant statinių techninį projektą 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. Atstumą iki klypo ribos galima mažinti techninio projekto stadijoje, gavus kaimyninio sklypo savininko rašytinį sutikimą.

Žemės sklypo Nr.18 reglamentus žiūrėti 18-oje lentelėje.

**18 lentelė. Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai sklypui Nr. 18**

Privalomieji reikalavimai								Kita		
Sklypo Nr.	Sklypo plotas (m <sup>2</sup> )	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis PAGR_PASK/ Žemės naudojimo būdai NAUD_BUD	Leistinas pastatų aukštis		Užstatymo tankis , %	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų	Pastatų aukščių skaičius	*Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos (skyrta, skirsnis Nr./plotas, m <sup>2</sup> )
			Nuo žemės paviršiaus	Altitudė , m						
18	1016,00	Kitos paskirties žemė/ komercinės paskirties teritorijos	20	155,0	80	2,0	Laisvo planavimo	10	1-5	Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0057 ha.
		Kitos paskirties žemė/visuomeninės paskirties teritorijos	20	155,0	80	2,0		15-50	1-5	
		Kitos paskirties žemė/ susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	20	155,0	80	2,0		20	1-5	
		Kitos paskirties žemė/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	12	147,0	29	≤0,4		25	1-3	
		Kitos paskirties žemė/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	-	-	-	-		-	-	
		Kitos paskirties žemė/ Atskirųjų želdynų teritorijos	-	-	-	-		-	-	

S9	238,0									
----	-------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

**Sklypas Nr. 19**

Planuojamas kitos paskirties sklypas, kurio plotas - 0,1042 ha.

Detaliojo plano tikslai šiam sklypui – pakeisti pagrindinę žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, nustatyti prioritetinį žemės naudojimo būdą - komercinės paskirties objektų teritorijos (K) ir nustatyti kitus galimus šioje teritorijoje žemės naudojimo būdus (visuomeninės paskirties teritorijos (V), susiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), atskirųjų želdynų teritorijos (E)), nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Sklype siūlomas taškinis laisvo planavimo užstatymas. Laisvas užstatymas turėtų užtikrinti galimybę ateityje sukurti naujos kokybės erdvę bei suformuoti patogų žmonių ir transporto judėjimą. Šiuo metu sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Nurodoma maksimali užstatyti leistina teritorija, siekiant kad ateityje projektuojantis architektas parinktų tinkamiausią vietą pastatams, o ateityje projektuojant ir statant naujus pastatus būtų galimybė įsilieti į bendrą gretimų teritorijų ir gatvių kompozicinį siluetą, išlaikyti reglamentuose nurodytus reikalavimus (pastatų aukštis ir aukštingumas, užstatymo tankumas ir intensyvumas, numatomų želdynų plotas). Įvažiavimas į planuojamą sklypą projektuojamas iš Plento gatvės. Ateityje rengiant numatomų pastatų techninius projektus – įvažiavimo vietą palei pietrytinę sklypo ribą galima tikslinti atsižvelgiant į pastato vietą sklype. Kur įrengti įvažiavimą turi būti sprendžiama pastato techninio projekto rengimo metu.

Ateityje rengiant numatomų pastatų techninius projektus – įvažiavimą vietą palei pietrytinę sklypo ribą galima tikslinti. Atsižvelgiant į naudojimo būdą siūlomas užstatymo tankumas – 80/29/-%, intensyvumas 2,0/≤ 0,4. Atsižvelgiant į aplinkinį užstatymą ir Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius, rekomenduojamas pastatų aukštingumas 1-5 aukštai. Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10% komercinės paskirties objektų teritorijose, 15-50 - visuomeninės paskirties teritorijose (turi būti atsižvelgiama į numatomų pastatų paskirtį), 20% - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijose, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijose želdynai nenumatomi, 25% - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose, atskirųjų želdynų teritorijos – tai žemės sklypai, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti.

Sklypui nustatomi apribojimai. Sklypo ribose palei pietrytinę sklypo ribą numatomas servitutas S10 – 225,00 m<sup>2</sup> (220 - teisė tiesti, atarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)). Servitutas apima visą 7,9-8,3 metrų pločio infrastruktūros koridorių, numatomą sklypo pietrytinėje dalyje).

Užstatyti leistina teritorija šiame sklype rodoma nuo sklypo ribos atitaukta 3,0 metro atstumu. Užstatymo linija šiame sklype projektuojama palei Plento gatvę.

Rengiant statinių techninį projektą 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. Atstumą iki klypo ribos galima mažinti techninio projekto stadijoje, gavus kaimyninio sklypo savininko rašytinį sutikimą.

Žemės sklypo Nr.19 reglamentus žiūrėti 19-oje lentelėje.

**19 lentelė. Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai sklypui Nr. 19**

**Sprendinių konkretizavimas**

Privalomieji reikalavimai								Kita		
Sklypo Nr.	Sklypo plotas (m <sup>2</sup> )	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis PAGR_PASK/ Žemės naudojimo būdai NAUD_BUD	Leistinas pastatų aukštis		Užstatymo tankis , %	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų	Pastatų aukščių skaičius	*Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos (skyrus, skirsnio Nr./plotas, m <sup>2</sup> )
			Nuo žemės paviršia	Altitudė , m						
19	1042,00	<b>Kitos paskirties žemė/ komercinės paskirties teritorijos</b>	20	155,0	80	2,0	Laisvo planavimo	10	1-5	<i>Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0055 ha.</i>
		Kitos paskirties žemė/visuomeninės paskirties teritorijos	20	155,0	80	2,0		15-50	1-5	
		Kitos paskirties žemė/ susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	20	155,0	80	2,0		20	1-5	
		Kitos paskirties žemė/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	12	147,0	29	≤0,4		25	1-3	
		Kitos paskirties žemė/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	-	-	-	-		-	-	
		Kitos paskirties žemė/ Atskirųjų želdynų teritorijos	-	-	-	-		-	-	
S10	225,0									

**Sklypas Nr. 20**

Planuojamas kitos paskirties sklypas, kurio plotas - 0,1026 ha.

Detaliojo plano tikslai šiam sklypui – pakeisti pagrindinę žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, nustatyti prioritetinį žemės naudojimo būdą - komercinės paskirties objektų teritorijos (K) ir nustatyti kitus galimus šioje teritorijoje žemės naudojimo būdus (visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), atskirųjų želdynų teritorijos (E)), nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Sklype siūlomas taškinis laisvo planavimo užstatymas. Laisvas užstatymas turėtų užtikrinti galimybę ateityje sukurti naujos kokybės erdvę bei suformuoti patogų žmonių ir transporto judėjimą. Šiuo metu sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Nurodoma maksimali užstatyti leistina teritorija, siekiant kad ateityje projektuojantis architektas parinktų tinkamiausią vietą pastatams, o ateityje projektuojant ir statant naujus pastatus būtų galimybė įsilieti į bendrą gretimų teritorijų ir gatvių kompozicinį siluetą, išlaikyti reglamentuose nurodytus reikalavimus (pastatų aukštis ir aukštingumas, užstatymo tankumas ir intensyvumas, numatomų želdynų plotas). Įvažiavimas į planuojamą sklypą projektuojamas iš Plento gatvės. Ateityje rengiant numatomų pastatų techninius projektus – įvažiavimo vietą palei pietrytinę sklypo ribą galima tikslinti atsižvelgiant į pastato vietą sklype. Kur įrengti įvažiavimą turi būti sprendžiama pastato techninio projekto rengimo metu.

Ateityje rengiant numatomų pastatų techninius projektus – įvažiavimą vietą palei pietrytinę sklypo ribą galima tikslinti. Atsižvelgiant į naudojimo būdą siūlomas užstatymo tankumas – 80/29/-%, intensyvumas 2,0/≤ 0,4. Atsižvelgiant į aplinkinį užstatymą ir Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius, rekomenduojamas pastatų

**Sprendinių konkretizavimas**

aukštingumas 1-5 aukštai. Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10% komercinės paskirties objektų teritorijose, 15-50 - visuomeninės paskirties teritorijose (turi būti atsižvelgiama į numatomų pastatų paskirtį), 20% - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijose, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijose želdynai nenumatomi, 25% - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose, atskirųjų želdynų teritorijos – tai žemės sklypai, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti.

Sklypui nustatomi apribojimai. Sklypo ribose palei pietrytinę sklypo ribą numatomas servitutas S11 – 184,00 m<sup>2</sup> (220 - teisė tiesti, atarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)). Servitutas apima visą 7,1-7,9 metrų pločio infrastruktūros koridorių, numatomą sklypo pietrytinėje dalyje).

Užstatyti leistina teritorija šiame sklype rodoma nuo sklypo ribos atitraukta 3,0 metro atstumu. Užstatymo linija šiame sklype projektuojama palei Plento gatvę. Rengiant statinių techninį projektą 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. Atstumą iki klypo ribos galima mažinti techninio projekto stadijoje, gavus kaimyninio sklypo savininko rašytinį sutikimą.

Žemės sklypo Nr.20 reglamentus žiūrėti 20-oje lentelėje.

**20 lentelė. Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai sklypui Nr. 20**

Privalomieji reikalavimai							Kita			
Sklypo Nr.	Sklypo plotas (m <sup>2</sup> )	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis PAGR_PASK/ Žemės naudojimo būdai NAUD_BUD	Leistinas pastatų aukštis		Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų	Pastatų aukščių skaičius	*Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos (skyrus, skirsniu Nr./plotas, m <sup>2</sup> )
			Nuo žemės paviršiaus	Altitudė, m						
20	1026,00	Kitos paskirties žemė/ komercinės paskirties teritorijos	20	155,0	80	2,0	Laisvo planavimo	10	1-5	Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0049 ha.
		Kitos paskirties žemė/visuomeninės paskirties teritorijos	20	155,0	80	2,0		15-50	1-5	
		Kitos paskirties žemė/ susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	20	155,0	80	2,0		20	1-5	
		Kitos paskirties žemė/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	12	147,0	29	≤0,4		25	1-3	
		Kitos paskirties žemė/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	-	-	-	-		-	-	
		Kitos paskirties žemė/ Atskirųjų želdynų teritorijos	-	-	-	-		-	-	
S11	184,0									

**Sklypas Nr. 21**

Planuojamas kitos paskirties sklypas, kurio plotas - 0,1176 ha.

Detaliojo plano tikslai šiam sklypui – pakeisti pagrindinę žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, nustatyti prioritetinį žemės naudojimo būdą - komercinės paskirties objektų teritorijos (K) ir nustatyti kitus

**Sprendinių konkretizavimas**

galimus šioje teritorijoje žemės naudojimo būdus (visuomeninės paskirties teritorijos (V), susiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), atskirųjų želdynų teritorijos (E)), nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Sklype siūlomas taškinis laisvo planavimo užstatymas. Laisvas užstatymas turėtų užtikrinti galimybę ateityje sukurti naujos kokybės erdvę bei suformuoti patogų žmonių ir transporto judėjimą. Šiuo metu sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Nurodoma maksimali užstatyti leistina teritorija, siekiant kad ateityje projektuojantis architektas parinktų tinkamiausią vietą pastatams, o ateityje projektuojant ir statant naujus pastatus būtų galimybė įsilieti į bendrą gretimų teritorijų ir gatvių kompozicinį siluetą, išlaikyti reglamentuose nurodytus reikalavimus (pastatų aukštis ir aukštingumas, užstatymo tankumas ir intensyvumas, numatomų želdynų plotas). Įvažiavimas į planuojamą sklypą projektuojamas iš Plento gatvės. Ateityje rengiant numatomų pastatų techninius projektus – įvažiavimo vietą palei pietrytinę sklypo ribą galima tikslinti atsižvelgiant į pastato vietą sklype. Kur įrengti įvažiavimą turi būti sprendžiama pastato techninio projekto rengimo metu.

Ateityje rengiant numatomų pastatų techninius projektus – įvažiavimą vietą palei pietrytinę sklypo ribą galima tikslinti. Atsižvelgiant į naudojimo būdą siūlomas užstatymo tankumas – 80/28/-%, intensyvumas 2,0/≤ 0,4. Atsižvelgiant į aplinkinį užstatymą ir Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius, rekomenduojamas pastatų aukštingumas 1-5 aukštai. Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10% komercinės paskirties objektų teritorijose, 15-50 - visuomeninės paskirties teritorijose (turi būti atsižvelgiama į numatomų pastatų paskirtį), 20% - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijose, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijose želdynai nenumatomi, 25% - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose, atskirųjų želdynų teritorijos – tai žemės sklypai, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti.

Sklypui nustatomi apribojimai. Sklypo ribose palei pietrytinę sklypo ribą numatomas servitutas S12 – 155,00 m<sup>2</sup> (220 - teisė tiesti, atarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)). Servitutas apima visą 7,1-6 metrų pločio infrastruktūros koridorių, numatomą sklypo pietrytinėje dalyje).

Užstatyti leistina teritorija šiame sklype rodoma nuo sklypo ribos atitaukta 3,0 metro atstumu. Užstatymo linija šiame sklype projektuojama palei Plento gatvę. Rengiant statinių techninį projektą 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. Atstumą iki klypo ribos galima mažinti techninio projekto stadijoje, gavus kaimyninio sklypo savininko rašytinį sutikimą.

Žemės sklypo Nr.21 reglamentus žiūrėti 21-oje lentelėje.

**21 lentelė. Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai sklypui Nr. 21**

Privalomieji reikalavimai							Kita			
Sklypo Nr.	Sklypo plotas (m <sup>2</sup> )	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis PAGR_PASK/ Žemės naudojimo būdai NAUD_BUD	Leistinas pastatų aukštis		Užstatymo tankis , %	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų	Pastatų aukščių skaičius	*Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos (skyrčiau, skirsnio Nr./plotas, m <sup>2</sup> )
			Nuo žemės paviršia	Altitudė , m						

**Sprendinių konkretizavimas**

21	1176,00	<b>Kitos paskirties žemė/ komercinės paskirties teritorijos</b>	20	155,0	80	2,0	Laisvo planavimo	10	1-5	Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrasruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0017 ha.
		Kitos paskirties žemė/visuomeninės paskirties teritorijos	20	155,0	80	2,0		15-50	1-5	
		Kitos paskirties žemė/ susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	20	155,0	80	2,0		20	1-5	
		Kitos paskirties žemė/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	12	147,0	28	≤0,4		25	1-3	
		Kitos paskirties žemė/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	-	-	-	-		-	-	
		Kitos paskirties žemė/ Atskirųjų želdynų teritorijos	-	-	-	-		-	-	
S12	155,0									

**Sklypas Nr. 22**

Planuojamas kitos paskirties sklypas, kurio plotas - 0,1694 ha.

Detaliojo plano tikslai šiam sklypui – pakeisti pagrindinę žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, nustatyti prioritetinį žemės naudojimo būdą - komercinės paskirties objektų teritorijos (K) ir nustatyti kitus galimus šioje teritorijoje žemės naudojimo būdus (visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), atskirųjų želdynų teritorijos (E)), nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Sklype siūlomas taškinis laisvo planavimo užstatymas. Laisvas užstatymas turėtų užtikrinti galimybę ateityje sukurti naujos kokybės erdvę bei suformuoti patogų žmonių ir transporto judėjimą. Šiuo metu sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Nurodoma maksimali užstatyti leistina teritorija, siekiant kad ateityje projektuojantis architektas parinktų tinkamiausią vietą pastatams, o ateityje projektuojant ir statant naujus pastatus būtų galimybė įsiliesti į bendrą gretimų teritorijų ir gatvių kompozicinį siluetą, išlaikyti reglamentuose nurodytus reikalavimus (pastatų aukštis ir aukštingumas, užstatymo tankumas ir intensyvumas, numatomų želdynų plotas). Įvažiavimas į planuojamą sklypą projektuojamas iš Plento gatvės. Ateityje rengiant numatomų pastatų techninius projektus – įvažiavimo vietą palei pietrytinę sklypo ribą galima tikslinti atsižvelgiant į pastato vietą sklype. Kur įrengti įvažiavimą turi būti sprendžiama pastato techninio projekto rengimo metu.

Ateityje rengiant numatomų pastatų techninius projektus – įvažiavimą vietą palei pietrytinę sklypo ribą galima tikslinti. Atsižvelgiant į naudojimo būdą siūlomas užstatymo tankumas – 80/24/-%, intensyvumas 2,0/≤ 0,4. Atsižvelgiant į aplinkinį užstatymą ir Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius, rekomenduojamas pastatų aukštingumas 1-5 aukštai. Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10% komercinės paskirties objektų teritorijose, 15-50 - visuomeninės paskirties teritorijose (turi būti atsižvelgiama į numatomų pastatų paskirtį), 20% - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijose, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijose želdynai nenumatomi, 25% - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose, atskirųjų želdynų teritorijos – tai žemės sklypai, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti.



**Sprendinių konkretizavimas**

Sklypui nustatomi apribojimai. Sklypo ribose palei pietrytinę sklypo ribą numatomas servitutas S13 – 239,00 m<sup>2</sup> (220 - teisė tiesti, atarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)). Servitutas apima visą 6 metrų pločio infrastruktūros koridorių, numatomą sklypo pietrytinėje dalyje).

Užstatyti leistina teritorija šiame sklype rodoma nuo sklypo ribos atitaukta 3,0 metro atstumu. Užstatymo linija šiame sklype projektuojama palei Plento gatvę. Rengiant statinių techninį projektą 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. Atstumą iki klypo ribos galima mažinti techninio projekto stadijoje, gavus kaimyninio sklypo savininko rašytinį sutikimą.

Žemės sklypo Nr.22 reglamentus žiūrėti 22-oje lentelėje.

**22 lentelė. Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai sklypui Nr. 22**

Privalomieji reikalavimai								Kita		
Sklypo Nr.	Sklypo plotas (m <sup>2</sup> )	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis PAGR_PASK/ Žemės naudojimo būdai NAUD_BUD	Leistinas pastatų aukštis		Užstatymo tankis , %	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų	Pastatų aukščių skaičius	*Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos (skyrus,skirsnio Nr./plotas,m <sup>2</sup> )
			Nuo žemės paviršia	Alitudė , m						
22	1694,00	<b>Kitos paskirties žemė/ komercinės paskirties teritorijos</b>	20	155,0	80	2,0	Laisvo planavimo	10	1-5	<i>Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0033 ha.</i>
		Kitos paskirties žemė/visuomeninės paskirties teritorijos	20	155,0	80	2,0		15-50	1-5	
		Kitos paskirties žemė/ susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	20	155,0	80	2,0		20	1-5	
		Kitos paskirties žemė/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	12	147,0	24	≤0,4		25	1-3	
		Kitos paskirties žemė/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	-	-	-	-		-	-	
		Kitos paskirties žemė/ Atskirųjų želdynų teritorijos	-	-	-	-		-	-	
S13	239,0									

**Sklypas Nr. 23**

Planuojamas kitos paskirties sklypas, kurio plotas - 0,2362 ha. Detaliojo plano tikslai šiam sklypui - nustatyti prioritetinį žemės naudojimo būdą - komercinės paskirties objektų teritorijos (K) ir nustatyti kitus galimus šioje teritorijoje žemės naudojimo būdus (susiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), atskirųjų želdynų teritorijos (E)), nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas. Visas sklypas patenka į krašto kelio Nr. 208 - Pietrytinio Utenos aplinkkelio apsaugos zoną. Sklype siūlomas taškinis laisvo planavimo užstatymas. Laisvas užstatymas turėtų užtikrinti galimybę ateityje sukurti naujos kokybės erdvę bei suformuoti patogų žmonių ir transporto judėjimą. Šiuo metu sklype esamų pastatų ir statinių nėra.

**Sprendinių konkretizavimas**

Įvažiavimas į planuojamą sklypą projektuojamas iš Plento gatvės. Ateityje rengiant numatomų pastatų techninius projektus – įvažiavimo vietą palei pietrytinę sklypo ribą galima tikslinti atsižvelgiant į pastato vietą sklype. Kur įrengti įvažiavimą turi būti sprendžiama pastato techninio projekto rengimo metu.

Atsižvelgiant į naudojimo būdą siūlomas užstatymo tankumas – 80/-%, intensyvumas 2,0/- . Atsižvelgiant į aplinkinį užstatymą ir Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius, rekomenduojamas pastatų aukštingumas 1-5 aukštai. Krašto kelio apsaugos zonoje galima tik transporto aptarnavimui ir eismo dalyviams skirtų paslaugų statinių statyba, atitraukus juos nuo kelio šlaito briaunos 30 metrų - tai būtų degalinės, kavinės, plovyklos. Todėl šiam sklypui nustatomi tik trys šioje situacijoje galimi žemės naudojimo būdai - komercinės paskirties teritorijos (K), susiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), atskirųjų želdynų teritorijos (E). Poilsio ir automobilių stovėjimo aikštelės šalia krašto kelių gali būti įrengiamos atitraukus nuo kelio šlaito briaunos 10 metrų, todėl užstatyti leistina teritorija rodoma tik už 30 metrų nuo kelio šlaito briaunos, taip pat nurodomas papildomas reglamentas - zona, kurioje galima įrengti automobilių stovėjimo ir poilsio aikšteles.

Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 10% komercinės paskirties objektų teritorijose, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijose želdynai nenumatomi, atskirųjų želdynų teritorijos – tai žemės sklypai, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti.

Užstatyti leistina teritorija šiame sklype rodoma nuo šiaurinės sklypo ribos atitaukta 16,3 – 18,0 metrų atstumu, t.y. 30 metrų atstumu nuo krašto kelio briaunos, o nuo kitų sklypo ribų atitaukus po 3,0 metrus. Šiame sklype galima tik transporto aptarnavimui ir eismo dalyviams skirtų paslaugų statinių statyba, atitraukus juos nuo kelio šlaito briaunos 30 metrų - tai būtų degalinės, kavinės, plovyklos. Užstatymo linija šiame sklype neprojektuojama. Atskiru sutartiniu ženklu išskiriama zona, kurioje galima įrengti poilsio ir automobilių stovėjimo aikšteles. Rengiant statinių techninį projektą 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. Atstumą iki sklypo ribos galima mažinti techninio projekto stadijoje, gavus kaimyninio sklypo savininko rašytinį sutikimą.

Sklypui nustatomi apribojimai. Sklypo ribose palei pietrytinę sklypo ribą numatomas servitutas S14 – 262,00 m<sup>2</sup> (220 - teisė tiesti, atarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)). Servitutas apima visą 6 metrų pločio infrastruktūros koridorių, numatomą sklypo pietrytinėje dalyje).

Ateityje statant naujus pastatus bei paklojus visus reikalingus inžinerinius tinklus, turi būti parengtos inžinerinių tinklų išpildomosios toponuotraukos ir nustatyti tikslūs apribojimų plotai. Detaliajame plane apribojimai pateikti dabartinei situacijai pagal naujausius topografinės nuotraukos duomenis.

Žemės sklypo Nr.23 reglamentus žiūrėti 23- oje lentelėje.

**23 lentelė. Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai sklypui Nr.23**

Privalomieji reikalavimai							Kita			
Sklypo Nr.	Sklypo plotas (m <sup>2</sup> )	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis PAGR_PASK/ Žemės naudojimo būdai NAUD_BUD	Leistinas pastatų aukštis		Užstatymo tankis , %	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų	Pastatų aukščių skaičius	*Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos (skyrčiau,skirsnio Nr./plotas,m <sup>2</sup> )
			Nuo žemės paviršia	Altitudė , m						

**Sprendinių konkretizavimas**

23	2362,00	Kitos paskirties žemė/ komercinės paskirties teritorijos	20	153,0	80	2,0	Laisvo planavimo	10	1-5	Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrasruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0087 ha. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,2241 ha
		Kitos paskirties žemė/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	-	-	-	-		-	-	
S14	262,0	Kitos paskirties žemė/ Atskirųjų želdynų teritorijos	-	-	-	-		-	-	

**PASTABOS:**

**1. Žemės sklypų taškų koordinatės, plotai ir kiti matavimai pateikti metrais ir bus tikslinami atlikus kadastrinius matavimus.**

**2. Ateityje statant naujus pastatus bei paklojus visus reikalingus inžinerinius tinklus, turi būti parengtos inžinerinių tinklų išpildomosios topografinės nuotraukos ir nustatyti tikslūs apribojimų plotai. Tikslūs apribojimų plotai turi būti nustatomi geodezinių matavimų metu. Brėžinyje parodyta didesnė užstatyti leistina teritorija, kad techninio projekto stadijoje architektas galėtų parinkti tinkamiausią vietą numatomiems pastatams ir statiniams, tačiau turi būti išlaikyti šio detaliojo plano sprendiniuose nurodyti reglamentai: užstatymo tankumas, užstatymo intensyvumas, pastatų aukštis, aukštingumas bei numatomi želdynų plotai. Brėžinyje neparodyta naujų pastatų bei statinių vieta.**

**3. Ateityje projektuojant pastatus, 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, atsižvelgiant į projektuojamų pastatų naudingą plotą techninio projekto stadijoje, todėl automobilių stovėjimo vietos nenurodomos. Visos automobilių stovėjimo vietos turi būti įrengtos sklypo ribose.**

**4. Apribojimai, apribojimų ir servitutų vieta, plotai bei aprašymai galutinai tikslinami rengiant žemės sklypo kadastro bylas. Servitutai gali būti tikslinami ar nustatomi vadovaujantis LR Žemės įstatymu ir LR Civiliniu kodeksu.**

**5. Pagal STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" 3 priedo 1.1 punktą ir STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" 8 priedo 1 punktą: aukštesniems pastatams kaip 8,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui atstumas iki gretimo sklypo ribos didinamas 0,5 m nuo 3 metrų. Atstumą iki sklypo ribos galima mažinti techninio projekto stadijoje, gavus kaimyninio sklypo savininko rašytinį sutikimą.**

**6. Projektuojant pastatus turi būti išlaikyti priešgaisriniai atstumai, tarp esamų ir naujai projektuojamų pastatų ir statinių, atsižvelgiant į jų ugniatsparumo laipsnį.**

**7. Projektuojamų inžinerinių tinklų vieta turi būti tikslinama rengiant techninius projektus, pagal išduotas prisijungimo sąlygas techniniam projektui rengti. Detaliojo plano sprendiniuose nurodomos esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir numatomi infrastruktūros koridoriai esamiems inžineriniams tinklams iškelti ir numatomiems inžineriniams tinklams tiesti.**

**8. Atsižvelgiant į Utenos miesto teritorijos bendrajame plane numatytus šios teritorijos tvarkymo režimo reikalavimus, čia rekomenduojamas pastatų aukštingumas  $\leq 5$  aukštai, aukštis – 20 metrų. Maksimalus leistinas užstatymo intensyvumas  $\leq 2,0$ , tankis iki 80%. Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų sklypuose, užstatymo tankumą ir intensyvumą reglamentuoja STR 2.02.09:2005 “Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai”.**

**9. Kai detalijame plane nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai, pirmuoju įrašytas žemės naudojimo būdas yra prioritetinis, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai keičiami savivaldybės Mero potvarkiu, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.**

**10. Sklypuose Nr. 7, 8, ir 23, kurie yra krašto kelio Nr. 208 - Pietrytinio Utenos aplinkkelio apsaugos zonoje galima tik transporto aptarnavimui ir eismo dalyviams skirtų paslaugų statinių statyba, atitraukus juos nuo kelio briaunos 30 metrų - tai būtų degalinės, kavinės, plovyklos. Poilsio ir automobilių stovėjimo aikštelės šalia krašto kelių gali būti įrengiamos atitraukus nuo kelio briaunos 10 metrų.**

**11. Į kiekvieną naujai formuojamą sklypą rodomos galimos įvažiavimo - išvažiavimo vietos. Ateityje rengiant numatomų pastatų techninius projektus, atsižvelgiant į pastatų išplanavimą nurodytas įvažiavimų vietas galima tikslinti. Kur tikslingiausia įrengti įvažiavimą į kiekvieną sklypą turi būti sprendžiama pastato techninio projekto rengimo metu atsižvelgiant į numatomus transporto srautus, pastatų vietą sklypuose, jų išplanavimą bei funkcinį zonavimą.**

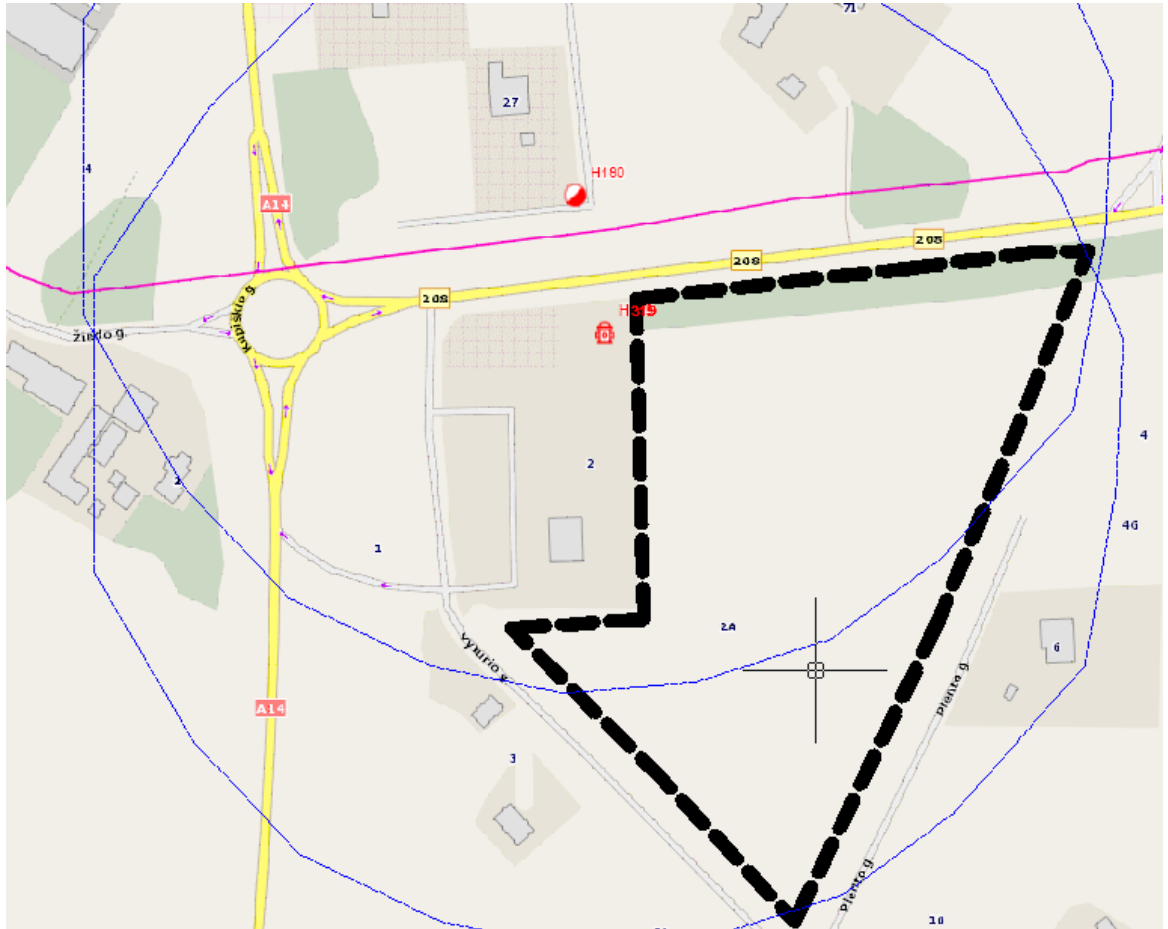
**Gaisrinė sauga.** Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. Gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312, planuojamoje teritorijoje numatomos šios priemonės:

Kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažuoti prie statinių išdėstymas. Prie planuojamoje teritorijoje esančių sklypų ir juose ateityje numatomų statyti pastatų gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažuoti bus naudojami esami ir naujai projektuojami privažiavimai, nes sklypai yra priemiestiniame Utenos miesto Gedimino kaime. Šioje zonoje jau yra išvystyta susisiekimo infrastruktūra, kitoje Vyturio ir Plento gatvių pusėje formuojami gyvenamųjų namų kvartalai.

Vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas. 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.

Vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas – artimiausiai esantys priešgaisriniai hidrantai – H180, H319, nuo planuojamos teritorijos nutolę mažesniu nei 200 metrų atstumu ir užtikrina galimybę gesinti gaisrus visoje planuojamoje teritorijoje mažiausiai iš dviejų gaisrinių hidrantų. Pridedama gaisrinių hidrantų išdėstymo schema.

**Pridedama gaisrinių hidrantų išdėstymo schema.**



Gaisro plitimas į gretimus sklypus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas). Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos, išdėstytos Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose bus įgyvendinami rengiant ateityje numatomų pastatų techninius projektus ir atsižvelgiant į pastatų ugniaatsparumo laipsnį.

Teritoriju, 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 6,0- 7,8 km atstumu, atsižvelgiant į tai koks maršrutas bus pasirinktas. Kiti priešgaisriniai sprendiniai bus įgyvendinami rengiant konkretaus pastato techninį projektą.

**Gretimų 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 veikla, neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai. Planuojama teritorija yra Utenos miesto priemiestinėje gyvenvietėje – Gedimino kaime, iš trijų pusių apribota susisiekimo komunikacijomis. Šiaurės pusėje ribojasi su krašto keliu Nr. 208 - Pietrytinis Utenos aplinkkelis ir dalis naujai formuojamų sklypų patenka į minėto kelio apsaugos zoną. Atsižvelgiant į tai trijuose sklypuose bus galima tik transporto aptarnavimui ir eismo dalyviams skirtų paslaugų statinių statyba, atitraukus juos nuo kelio sankasos briaunos 30 metrų - tai būtų degalinės, kavinės, plovyklos. Todėl šiems sklypams nustatomi tik trys šioje situacijoje galimi žemės naudojimo būdai – komercinės paskirties teritorijos (K), susiekimo ir inžinerinių

**Sprendinių konkretizavimas**

tinklų koridorių teritorijos (I2), atskirųjų želdynų teritorijos (E). Poilsio ir automobilių stovėjimo aikštelės šalia krašto kelių gali būti įrengiamos atitraukus nuo kelio sankasos briaunos 10 metrų, todėl užstatyti leistina teritorija rodoma tik už 30 metrų nuo kelio sankasos briaunos, taip pat nurodomas papildomas reglamentas - zona, kurioje galima įrengti automobilių stovėjimo ir poilsio aikšteles.

Pietryčiuose planuojama teritorija su Plento gatve, už kurios formuojasi individualių gyvenamųjų namų kvartalas. Pietvakariuose su Vyturio gatve, o vakarų pusėje su esamos degalinės teritorija.

Komercinės paskirties sklypuose nurodoma maksimali galima užstatyti teritorija, kad ateityje projektuojantis architektas galėtų parinkti tinkamiausią užstatymo variantą. Tai priemiestinė teritorija su esamu ir plėtojama užstatymu ir ateityje numatyta, kad pateks į numatomas Utenos miesto administracines ribas, todėl planuojant vadovaujantis Utenos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-62 patvirtinto Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniais. Planuojama teritorija patenka į Utenos miesto bendrajame plane numatytą funkcinę zoną 19 KV – tai vidutinio užstatymo intensyvumo paslaugų zona, todėl ir detaliojo plano keitimas rengiamas vadovaujantis šiuo aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentu, kuriame nurodyti privalomieji teritorijos naudojimo ir tvarkymo reikalavimai šiai funkcinei zonai.

Jei esamoje ar planuojamoje gyvenamojoje aplinkoje triukšmo lygis neatitiks HN 33:2011 reikalavimų, rengiant 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“.

Naujai suformuotiems sklypams nustatomi veiklos apribojimai, numatyti rengiamo detaliojo plano sprendiniuose, pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6d., Nr.XIII-2166) reikalavimus.

**Inžineriniai tinklai.** Planuojama teritorija šiuo metu neužstatyta, šalia esančiomis gatvėmis nutiesti vandentiekio, nuotekų, elektros tiekimo ir ryšių inžineriniai tinklai. Elektros tiekimo liniją esančią planuojamos teritorijos ribose numatoma iškelti į planuojamus servitutus – infrastruktūros koridorius palei Vyturio ir Plento gatves. Parengtas papildomas brėžinys „Numatomų inžinerinių tinklų ir susisiekimo brėžinys“, kuriame parodyti preliminarūs inžineriniai tinklai, numatomo privažiavimo pjūviai. Palei pietvakarinę ir pietrytinę planuojamos teritorijos ribas numatomas infrastruktūros koridorius esamų inžinerinių tinklų iškėlimui ir numatomų naujų inžinerinių tinklų įrengimui.

**Vandentiekio tinklai. Ūkio ir buitinių nuotekų tinklai.** Šiuo metu Vyturio gatve palei planuojamą teritoriją nutiesti vandentiekio inžineriniai tinklai. Numatomiems inžineriniams tinklams planuojami du atskiri sklypai, kaip infrastruktūros koridoriai ir įvardinami servitutais S3 ir S4 bei servitutai palei Vyturio ir Plento gatves planuojamuose sklypuose numatomų inžinerinių tinklų ir privažiavimo prie naujai formuojamų sklypų įrengimui.

Buitinių nuotekų šalinimo tinklai, prie kurių būtų galima prisijungti yra Vyturio gatvėje į pietryčius nuo planuojamos teritorijos.

Prisijungimas numatomas nuo minėtų Vyturio gatve nutiestų vandentiekio ir nuotekų tinklų.

**Lietaus nuotekų tinklai.** Lietaus nuotekų inžinerinių tinklų šioje Utenos miesto dalyje nėra, todėl lietaus nuotekų tvarkymą teks spręsti vietinėmis sitemomis.

**Sprendinių konkretizavimas**

Šildymas. Planuojama teritorija nepatenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną, todėl galimybės prisijungti prie centralizuotų šilumos tiekimo tinklų nėra. Statant naujus pastatus, techninio projekto stadijoje gavus atskiras prisijungimo sąlygas – turi būti pasirenkamas pažangiausias šilumos tiekimo šaltinis, tenkinantis energinio naudingumo reikalavimus.

Elektros tinklai. Planuojamos teritorijos ribose praeina elektros tiekimo tinklai, todėl taip pat yra galimybė prisijungti prie centralizuotų elektros tiekimo tinklų. Per planuojamos teritorijos centrinę dalį nutiestą orinę 10 kV elektros tiekimo liniją numatoma sukabliuoti ir iškelti į palei Plento ir Vyturio gatves projektuojamą infrastruktūros koridorių, kiekviename sklype numatant servitutus (220 - teisė tiesti, atarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)). Brėžinyje - "Numatomų inžinerinių tinklų ir susisiekimo brėžinys" parodytos numatomų inžinerinių tinklų trasos ir įvadų vietos į sklypus, kurie turi būti tikslinami gavus konkrečias prisijungimo sąlygas kiekvienam projektuojamam objektui. Techninio projekto stadijoje gavus atskiras prisijungimo sąlygas bus nustatyta tiksli numatomų inžinerinių tinklų vieta.

Ryšių tinklai. Techninio projekto stadijoje gavus atskiras prisijungimo sąlygas pagal poreikį gali būti projektuojami ryšių inžineriniai tinklai – šiuo metu palei Vyturio ir Plento gatves yra nutiesti ryšių tinklai kurie išlieka, numatant infrastruktūros koridorius jų apsaugos zonų ribose.

Dujotiekis. Šioje Gedimino kaimo dalyje nei magistralinių nei skirstomųjų dujotiekio inžinerinių tinklų nėra, todėl šiuo metu prisijungimas neįmanomas.

Inžinerinių tinklų sprendiniai sklypuose bus tikslinami inžinerinių tinklų techninio projekto rengimo metu pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių žinybų išduotas prisijungimo sąlygas. Vykdamas 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. Planuojamai teritorijai išnagrinėta galima inžinerinių tinklų plėtra, todėl du sklypai Nr. 12 ir Nr. 13 formuojami susisiekimo ir inžinerinių tinklų komunikacijoms įrengti bei palei pietvakarinę ir pirtrytinę sklypų ribas numatomi 6- 8,5 metrų pločio inžinerinės infrastruktūros koridoriai, kurie kartu bus ir servitutai suteikiantys teisę tiesti, atarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas.

Pastabos:

1. Brėžinyje "Numatomų inžinerinių tinklų ir susisiekimo brėžinys" parodytos numatomų inžinerinių tinklų trasos ir įvadų vietos į sklypus, kurie turi būti tikslinami gavus konkrečias prisijungimo sąlygas kiekvienam projektuojamam objektui. Šiuo metu planuojama prisijungti prie elektros tiekimo, vandentiekio bei nuotekų inžinerinių tinklų.

2. Ateityje rengiant pastatų ir statinių 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 priemiestiniame Gedimino kaime, kur inžinerinė infrastruktūra dalinai yra išvystyta.

**Susisiekimo infrastruktūra.** Šiuo metu yra du įvažiavimai į planuojamą teritoriją, vienas į sklypą kad. Nr. 8247/0002:416, kitas į sklypą kad. Nr. 8247/0002:415 tiesiogiai iš Vyturio gatvės. Šiuo detaliojuo planu abu sklypai dalinami į atskirus sklypus, todėl į dalį sklypų įvažiavimai numatomi per naujai planuojamus sklypus Nr. 12 ir



**Sprendinių konkretizavimas**

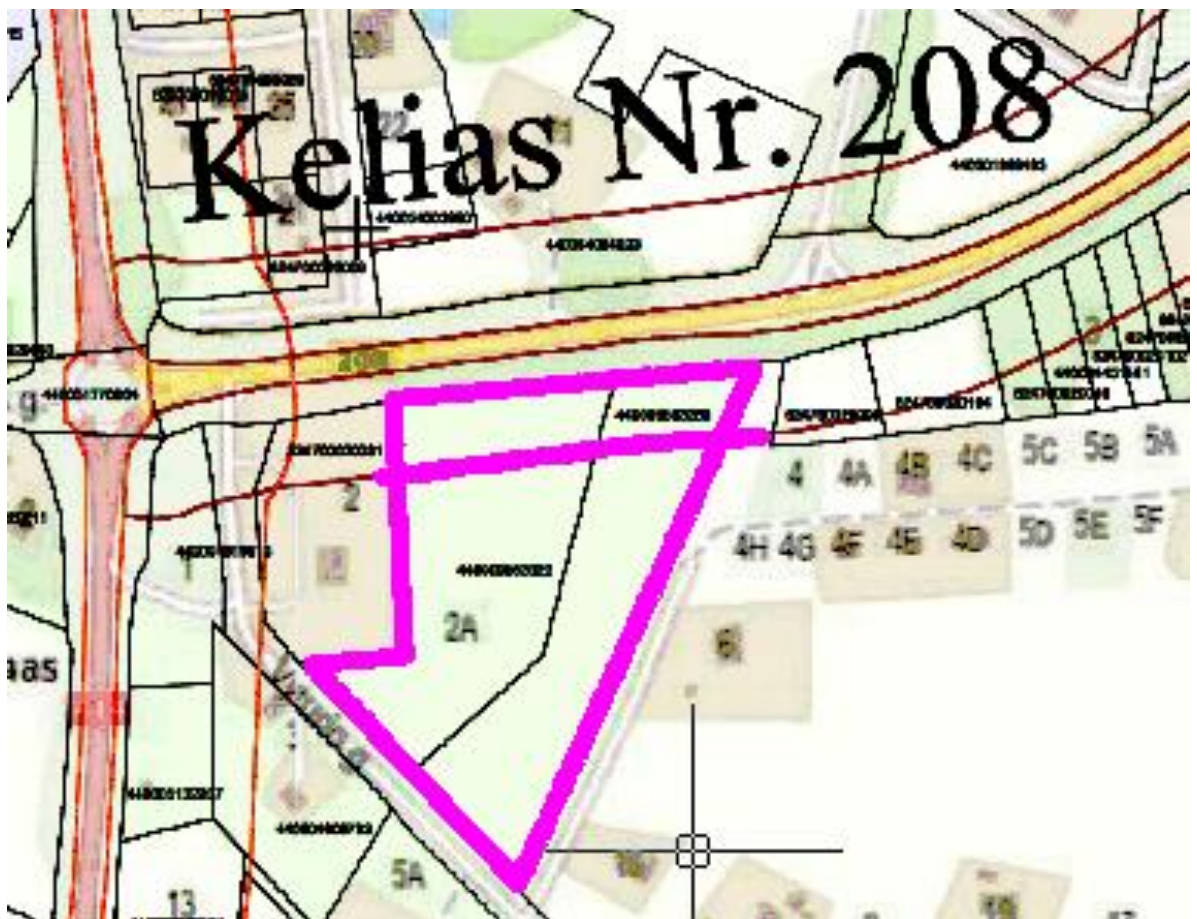
Nr. 13 kurių naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Į kitus sklypus numatomi įvažiavimai tiesiogiai iš D kategorijos Plento ir Vyturio gatvių. Planuojami susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros sklypai prie naujai planuojamų komercinės paskirties sklypų, taip, kad kiekvienas sklypas turėtų atskirą įvažiavimą ir galimybę prisijungti prie numatomų inžinerinių tinklų. Ateityje rengiant numatomų pastatų techninius projektus, atsižvelgiant į pastatų išplanavimą – nurodytas įvažiavimų vietas galima tikslinti. Kur tikslingiausia įrengti įvažiavimą į kiekvieną sklypą turi būti sprendžiama pastato techninio projekto rengimo metu atsižvelgiant į numatomus transporto šrautus, pastatų vietą sklypuose bei jų išplanavimą.

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. Prie kiekvieno naujai statomo pastato turi būti įrengtas reikiamas automobilių stovėjimo vietų skaičius sklypo ribose.

Planuojama teritorija patenka į valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 208 apsaugos zoną.

Nustatant kelio apsaugos zoną planuojamoje teritorijoje, vadovaujamosi Valstybinės reikšmės kelių apsaugos zonų nustatymo planu Utenos rajono savivaldybėje.

Ištrauka iš **Valstybinės reikšmės kelių apsaugos zonų plano Utenos rajono savivaldybėje**. (Patvirtintas LR Susisiekimo ministro įsakymu Nr.3-302 (2024-08-29)).



Padalinus du sklypus į dvidešimt tris atskirus sklypus, trys iš naujai suformuotų sklypų - Nr. 7, 8, ir 23, patenka į krašto kelio Nr. 208 - Pietrytinio Utenos aplinkkelio apsaugos zoną. Šiuose sklypuose galima tik transporto aptarnavimui ir eismo dalyviams skirtų paslaugų statinių statyba, atitraukus juos nuo kelio briaunos 30 metrų - tai



**Sprendinių konkretizavimas**

būtų degalinės, kavinės, plovyklos. Poilsio ir automobilių stovėjimo aikštelės šalia krašto kelių gali būti įrengiamos atitraukus nuo kelio briaunos 10 metrų.

Brėžinyje "Numatomų inžinerinių tinklų ir susisiekimo brėžinys" nurodytos numatomų elektros tiekimo ir vandentiekio ir nuotekų inžinerinių tinklų trasos ir įvadų/išvadų vietos į sklypus, kurie turi būti tikslinami gavus konkrečias prisijungimo sąlygas kiekvienam projektuojamam objektui. Inžinerinių tinklų sprendiniai turi būti konkretizuojami rengiant pastatų ir statinių statybos projektus, turi būti išnagrinėti visi galimi planuojamų sklypų aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai. Šiame brėžinyje nurodyti D kategorijos gatvės pjūviai. Privažiavimui prie planuojamų sklypų numatyta 12 m pločio žemės juosta, kurioje bus įrengtas privažiavimas prie dalies naujai planuojamų sklypų. D kategorijos gatvės pjūviai, kiekvienam etapui bei rekomenduojamos dangų konstrukcijų detalės (žvyro ir asfaltbetonio) pateikti anksčiau minėtame brėžinyje. Gatvės juosta tarp raudonųjų linijų 12 metrų. D kategorijos gatvės vienos eismo juostos važiuojamoji dalis turi būti 2,75 pločio ir gali būti iki 2 eismo juostų, tačiau eismo juostos plotis gali būti didinamas esant poreikiui. Šiuo atveju numatoma dvi 2,75 metrų pločio eismo juostos ir bendras gatvės važiuojamosios dalies plotis iki 5,50 metrų pločio, nes tai bus privažiavimas prie devynių sklypų komercinės paskirties sklypų ir numatyta apsisukimo aikštelė 18,0x18,0 metro. Pirmasis etapas – gatvės pjūvis A – A. Tai žvyro dangos privažiavimas prie naujai formuojamų sklypų. Antras etapas – gatvės pjūvis B – B, kuris bus įgyvendintas užbaigus statybas visuose sklypuose. Taip pat vienoje pusėje siūloma įrengti 1,5 m pločio pėsčiųjų šaligatvį. Šiuose sklypuose nustatomi servitutai S3 – 1755,00 m<sup>2</sup> ir S4 – 656,00 m<sup>2</sup> (214 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis daiktas); 222 - teisė tiesti, atarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)). Servitutai apima visus sklypus – tai sklypai skirti privažiavimui ir inžineriniams tinklams prie naujai formuojamų sklypų įrengti.

**Specialiosios žemės naudojimo sąlygos.** Visiems naujai suformuotiems sklypams nustatomi ar patikslinami papildomi veiklos apribojimai, numatyti 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, pagal naujausios topografinės nuotraukos duomenis, kurie turi būti tikslinami nutiesus naujus inžinerinius tinklus arba pastačius inžinerinius statinius ir atlikus kadastrinius matavimus į sklypo registro duomenis turi būti įrašyti apribojimai pagal minėto įstatymo reikalavimus. Sklypų ribose esančią elektros tiekimo liniją numatoma iškelti, todėl dalyje sklypų apribojimai naikinami ir nustatomi nauji - numatomų elektros tiekimo tinklų apsaugos zonų ribose bei nustatomi servitutai (222 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas). Apribojimai nustatomi elektros tiekimo tinklų apsaugos zonų ribose, o servitutai numatomi 6-8,5 metrų pločio, atsižvelgiant į esamus ir numatomus inžinerinius tinklus, tačiau apribojimai bus tikslinami nutiesus minėtus inžinerinius tinklus. Apribojimai, apribojimų ir servitutų vieta, plotai bei aprašymai galutinai tikslinami rengiant žemės sklypo kadastro bylas.

**Abiejuose sklypuose esantys melioracijos statiniai ir melioruotos žemės yra nurašyti ir išbraukti iš melioracijos statinių duomenų banko, todėl detaliojo plano sprendiniuose statinių apsaugos zonos netaikomos (TPDRIS prie papildomų dokumentų pridedama melioracijos statinių ir melioruotos žemės išbraukimo iš apskaitos pažyma).**

**Atliekos.** Atliekų tvarkymą reglamentuoja Lietuvos Respublikos atliekų tvarkymo įstatymas, poįstatyminiai aktai, Utenos rajone organizuojamos atliekų tvarkymo sistemos. Visos susidarančios buitinės ir

**Sprendinių konkretizavimas**

komunalinės atliekos turi būti rūšiuojamos, netinkamos tolimesniam naudojimui atliekos turi būti kaupiamos atliekas tvarkančių įmonių pastatytuose konteineriuose ir išvežamos, pagal Utenos mieste nustatytą tvarką. Atetyje 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. Komerčinės paskirties objektų teritorijose turi būti - ne mažiau 10%, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose turi būti - ne mažiau 25%, visuomeninės paskirties teritorijose - ne mažiau 15 - 50% ( visuomeninės paskirties teritorijoje turi būti atsižvelgiama į numatomų pastatų paskirtį), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos ne mažiau 20%, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijose želdiniai nenumatomi, o atskirųjų želdynų teritorijos - tai žemės sklypai, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti. Žemės sklype, kurio naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos - pusė plotų normos, nurodytos Aprašo priede, gali būti kompensuojama Aprašo 9.1 papunktyje nurodytu būdu arba visa plotų norma gali būti kompensuojama Aprašo 9.2 papunktyje nurodytu būdu.

9.1. taikant kompensavimą vertikaliuoju apželdinimu (apželdinant pastatų sienas), turi būti apželdinamas tris kartus didesnis plotas už kompensuojamą plotų normos dalį;

9.2 pateikiant savivaldybės administracijai teritorijų planavimo dokumentą, žemės valdos projektą ar atsakingos institucijos sprendimą dėl pagrindinės žemės sklypo žemės naudojimo paskirties ir (ar) žemės naudojimo būdo keitimo, patvirtinantį, kad žemės sklypo savininkas, valdytojas ar naudotojas, konkretaus vieno žemės sklypo plotų normos kompensavimui planuoja ne didesniu kaip 200 m atstumu nuo žemės sklypo ribos įkurti viešąjį atskirąjį želdyną arba teisės aktuose nustatyta tvarka įveisti IIB grupės mišką ne mažesnio ploto nei užima konkrečiam žemės sklypui taikoma plotų norma, nustatyta pagal Aprašo priedą arba Aprašo 7 ir 8 punktus. Tokiais atvejais su savivaldybe sudaroma sutartis, įpareigojanti žemės sklypo savininką, naudotoją ar valdytoją viešąjį atskirąjį želdyną arba IIB grupės mišką įveisti ne vėliau kaip per dvejus metus nuo statybą leidžiančio dokumento žemės sklype išdavimo dienos.

**Saugomų teritorijų ribų ir jų apsaugos zonų reglamentai.** Vadovaujantis LR saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis, planuojami sklypai saugomų kategorijai nepriskiriami.

**Kultūros paveldo objektų, jų teritorijų ir apsaugos zonų reglamentai.** Pagal Kultūros paveldo departamento kultūros vertybių žemėlapij 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. Detaliajame plane numatytų sprendinių įgyvendinimas pagyvins šios Utenos miesto dalies kraštovaizdį, nes bus galimybė sutvarkyti planuojamus sklypus.

TDP vadovė

Lolita Šeduikytė