

## **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 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).

**Detaliojo plano koregavimo iniciatorius** - Utenos rajono savivaldybės administracijos direktorius.

**Planuojamos teritorijos adresas** – planuojama teritorija – žemės sklypas (kadastro Nr. 8270/0002:94 Utenos m.k.v.), esantis Užpalių g. 100, Utenos m. Planuojamos teritorijos plotas – apie 7, 5810 ha.

**Planavimo pagrindas** – Utenos rajono savivaldybės administracijos direktorius 2024 m. lapkričio 15 d. įsakymas Nr. AĮ-679 „Dėl vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento (detaliojo plano) koregavimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“.

Utenos rajono savivaldybės administracijos direktorius 2024 m. lapkričio 22 d. įsakymas Nr. AĮ-689, Dėl planavimo darbų programos patvirtinimo vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento (detaliojo plano) koregavimui rengti (TPD Nr. K-VT-82-24-1232)“.

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

- Statinių statybos zonos išplėtimas;
- Teritorijos naudojimo reglamentų patikslinimas ir (ar) nustatymas bei kitų galimų naudojimo būdų nustatymas.

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

- Nustatyti ir (ar) patikslinti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.
- Nustatyti ir (ar) patikslinti servitutus.
- Numatyti ir (ar) patikslinti susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridorius.
- Aiškinamajame rašte aprašyti žemės sklype esančios miško žemės situaciją.

**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** – koncepcija nerengiama.

**Suplanuotų urbanistinių struktūrų vizualizacija 3D formatu** – nerengiama.

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

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

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

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

- Utenos miesto teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Utenos rajono savivaldybės tarybos 2023 m. kovo 23 d. sprendimu Nr. TS-62 „Dėl Utenos miesto teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“.

**Teritorijų planavimo sąlygos:**

- Valstybinės miškų tarnybos planavimo sąlygos Nr. REG26661965 2024-11-28;
- Viešoji įstaiga „Plačiajuostis internetas“ planavimo sąlygos Nr. REG26669546 2024-11-28;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG26676299 2024-11-28;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG26710275 2024-11-29;
- Telia Lietuva AB teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG26718908 2024-11-29;
- UAB „Utenos komunalininkas“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG26726266 2024-11-29;
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG26865627 2024-12-03;
- Utenos rajono savivaldybės administracijos planavimo sąlygos Nr. REG26871799 2024-12-03;
- Aplinkos apsaugos agentūros planavimo sąlygos Nr. REG26885586 2024-12-04;
- UAB „Utenos vandenys“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG26897350 2024-12-03;
- Akcinės bendrovės „Via Lietuva“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG26915095 2024-12-03;

Atsižvelgiama į gautose teritorijų planavimo sąlygose įrašytą sąlygą, kad prieš pradedant 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 pradedamą rengti detalų planą patalpinti Utenos rajono savivaldybės interneto tinklalapyje (2024-12-30), Utenos miesto seniūnijos ir Utenos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus skelbimų lentose (2024-12-30), registruotais pranešimais buvo informuoti kaimyninių žemės sklypų savininkai ir naudotojai (2024-12-30). Elektroniniu laišku buvo informuotas ir Dauniškio seniūnaitijos seniūnaitis.

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

Topografinės nuotraukos rengėjas – UAB „Krianta“. 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-82-24-1232.**

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

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

Planuojama teritorija yra išsidėsčiusi šiaurinėje Utenos miesto pusėje šalia Užpalių gatvės tarp valstybinės reikšmės rajoninių kelių Nr. 4901 Utena–Sudeikiai–Alaušai–Dusetos ir Nr. 4910 Utena–Pilveliai–Užpaliai. Šiaurės ir vakarų pusėse planuojama teritorija ribojasi su dideliu miškų ūkio paskirties sklypu ir jame esančiu mišku

pietuose ir rytuose su minėtais valstybinės reikšmės rajoniniais keliais. Planuojamą teritoriją sudaro vientisas žemės sklypas, kurio kadastro Nr. 8270/0002:94. Sklypo plotas 7,5810 ha, pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė. Žemės naudojimo būdas pagal įrašą nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė – visuomeninės paskirties teritorijos.

**Planuojama teritorija atitinka Teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 10 dalyje įtvirtintą kvartalo sąvoką – tai teritorija, 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 - 10 SK – tai specializuotų kompleksų zona, todėl ir detalusis planas rengiamas vadovaujatis šiuo aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentu, kuriame nurodyti privalomieji teritorijos naudojimo ir tvarkymo reikalavimai šiai funkcinėi zonai.**

**Planuojamos teritorijos ribos nustatytos vadovaujantis kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 257 punkto nuostatomis, įvertinant esamą bei suplanuotą urbanistinę struktūrą aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentuose.**

**Planuojama teritorija šiaurės ir vakarų pusėse ribojasi su dideliu miškų ūkio paskirties sklypu ir jame esančiu mišku pietuose ir rytuose su valstybinės reikšmės rajoniniais keliais. Sklypą iš visų pusių riboja susisiekimo komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai (šiuo atveju miškas). Visi šie komponentai atsispindi aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumente - Utenos miesto teritorijos bendrajame (patvirtintas 2023-03-23 Utenos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-62), todėl detaliojo plano sprendiniai atitiks aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendinius.**

Planuojamoje teritorijoje yra parengtas detalusis planas, patvirtintas Utenos rajono savivaldybės tarybos 2012 m. lapkričio 29 d. sprendimu Nr. TS-373 „Dėl detaliojo plano patvirtinimo“. Minėtas detalusis planas šiuo detaliuoju planu koreguojamas.

Pagrindiniai šio detaliojo plano koregavimo tikslai – statinių statybos zonos išplėtimas ir teritorijos naudojimo reglamentų patikslinimas ir (ar) nustatymas bei kitų galimų žemės naudojimo būdų nustatymas.

### **Planuojamas sklypas Nr. 1**

Planuojamą teritoriją sudaro vienas žemės sklypas užimantis 7,5810 ha plotą, nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai ir valstybinės žemės patikėjimo teise yra valdomas Utenos rajono savivaldybės. Sklypas užstatytas – jame yra „Utenos Utenio“ stadiono kompleksas (administracinis pastatas, sandėlis, tribūnos „A“, „B“, „C“, „D“, pagrindinė aikštė, treniruočių aikštė, mini aikštė, disko metimo sektorius, universali aikštė, treniruoklių aikštelės, vidaus takai ir automobilių stovėjimo aikštelės ir kiti inžineriniai statiniai, inžineriniai tinklai bei įrenginiai), sklypo ribose nutiesti vandentiekio, nuotekų elektros tiekimo, ryšių inžineriniai tinklai būtini stadiono eksploatacijai, dalis sklypo patenka į valstybinės reikšmės rajoninių kelių apsaugos zoną. Šiuo metu yra sudaryta panaudos sutartis

su VI „Utenos Utenis“ (5,1967 ha plotui) iki 2026-12-31. Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (naudojimo būdas – visuomeninės paskirties teritorijos Sklype yra miško žemė, miško plotas įregistruotas Miškų valstybės kadastrė – 2,4726 ha.

Dalis miško žemės (0,5759 ha) planuojama paversti kitomis naudmenomis (prie kitų dokumentų pridėdama Miško žemės pavertimo kitomis naudmenomis pažyma MZP2410 mero potvarkis, mokėjimo pavedimas), todėl sklype liktų 1,8967 ha miško žemės – šiaurinėje sklypo dalyje.

Sklypo dalis, kurioje yra miškas patenka į gamtinio karkaso teritoriją pažymėtą indeksu Sp/4(d) – tai gamtinių sistemų vidinio stabilizavimo arealas (p - patikimo geoekologinio potencialo teritorija), kur numatytas urbanizuotų gamtinio karkaso teritorijų tvarkymas. Detaliojo plano koregavimo tikslai šiam sklypui - statinių statybos zonos išplėtimas ir teritorijos naudojimo reglamentų patikslinimas ir (ar) nustatymas bei kitų galimų žemės naudojimo būdų nustatymas. Detaliojo plano koregavimo uždaviniai - nustatyti ir (ar) patikslinti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, nustatyti ir (ar) patikslinti servitutus, numatyti ir (ar) patikslinti susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridorius aiškinamajame rašte aprašyti žemės sklype esančios miško žemės situaciją.

Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniuose planuojama teritorija patenka į Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniuose numatytą funkcinę zoną - 10 SK – tai specializuotų kompleksų zona, kurioje dominuoja kompaktiškai užstatytos teritorijos, skirtos visuomenės poreikiams, specializuotai socialinei, aptarnavimo ir paslaugų veiklai (parodų, sporto, turismo, pramogų, rekreacijos, mokslo, sveikatos apsaugos, religinei paskirčiai). todėl ir detalusis planas rengiamas vadovaujantis šiuo aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentu, kuriame nurodyti privalomieji teritorijos naudojimo ir tvarkymo reikalavimai šiai funkcinėi zonai.

Atsižvelgiant į Utenos miesto teritorijos bendrajame plane numatytus šios teritorijos tvarkymo režimo reikalavimus, galimi kitos paskirties žemės naudojimo būdai funkcinėje zonoje 10 SK – visuomeninės paskirties teritorijos (V), komercinės paskirties objektų teritorijos (K), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1). Atsižvelgiant į Utenos miesto teritorijos bendrajame plane numatytus šios teritorijos tvarkymo režimo reikalavimus, čia rekomenduojamas maksimalus pastatų aukštingumas ≤ 5 aukštai, maksimalus aukštis – iki 20 metrų. Maksimalus leistinas užstatymo intensyvumas ≤ 1,4, tankis iki 80%.

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

**Sklypo plotas – 7,5810 ha.**

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

**Teritorijos naudojimo tipas – specializuotų kompleksų zona.**

**Žemės naudojimo būdai – visuomeninės paskirties objektų teritorijos (V) paliekamas prioritetas,**

komercinės paskirties objektų teritorijos (K), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), atskirųjų želdynų teritorijos (E).

**Leistinas pastatų aukštingumas – 1-5/- (visuomeninės, komercinės, inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos/inžinerinių tinklų koridorių teritorijos).**

**Leistinas pastatų aukštis - 20/- (visuomeninės, komercinės, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos/inžinerinių tinklų koridorių teritorijos).**

**Užstatymo tankumas proc. – 80/-** (visuomeninės, komercinės, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos/inžinerinių tinklų koridorių teritorijos).

**Užstatymo intensyvumas  $\leq 1,4/-$**  (visuomeninės, komercinės, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos/inžinerinių tinklų koridorių teritorijos).

**Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 15-50/10/10/-** (visuomeninės/komercinės/susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos/inžinerinių tinklų koridorių teritorijos).

Pagal įrašą pažymėjime apie įregistravimą nekilnojamojo turto registre, sklypui nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir apribojimai:

- *Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,5089 ha; 0,1014 ha.*
- *Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 2,4040 ha;*
- *Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,1430 ha.*
- *Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) – 2,4726 ha. (0,5759 ha miško žemės verčiama kitomis naudmenomis). Likusi miško žemė - 1,8967 ha.*
- *Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,4214 ha, 0,4650 ha.*

Sklype yra du esami servitutai pažymėti indeksais S ir S1:

- *servitutas S – 923,00 m<sup>2</sup> (teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis));*
- *servitutas S1 – 42,00 m<sup>2</sup> (teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)).*
- *servitutas S2 nustatomas naujai - esamų elektros tiekimo tinklų apsaugos zonų ribose, kuris apima 605,00 m<sup>2</sup> - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis).*

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

Architektūrinius – planinius sprendinius sąlygoja Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniai, sklype esantys pastatai bei privažiavimo keliai. Planuojama teritorija - vientisas kitos paskirties sklypas į kurio teritoriją yra trys esami įvažiavimai – išvažiavimai. Įvažiavimų vietos koreguojant detalų planą nenumatoma keisti. Įvažiavimų - išvažiavimų vietos gali būti tikslinamos rengiant numatomų statinių statybos techninius projektus, tik gavus prisijungimo sąlygas iš kelio valdytojo.

### **Sklypas Nr. 1**

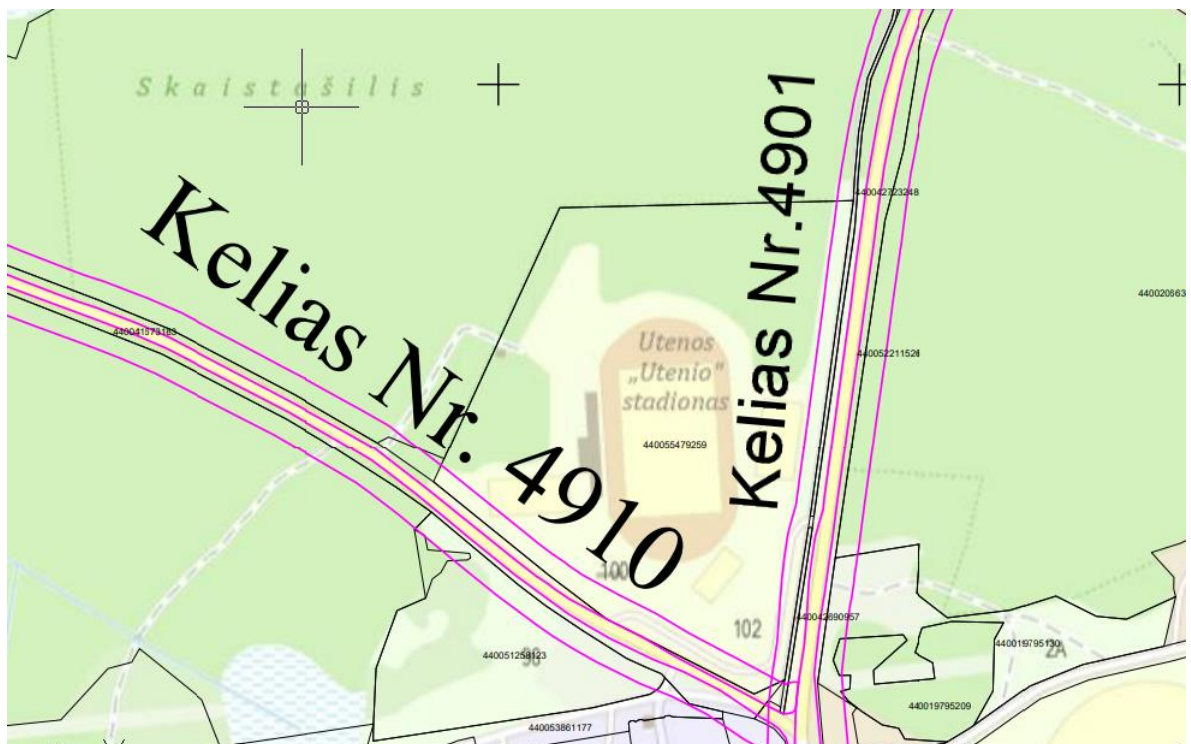
Planuojamas kitos paskirties žemės sklypas, kurio plotas - **7,5810 ha**. Pagrindiniai šio detaliojo plano koregavimo tikslai - statybos zonos išplėtimas ir teritorijos naudojimo reglamentų patikslinimas ir (ar) nustatymas. Įstatymų nustatyta tvarka pavertus dalį sklype esančios miško žemės kitomis naudmenomis, atsirado galimybė išplėsti statinių statybos zoną. Kitas tikslas - kitų galimų žemės naudojimo būdų nustatymas, todėl šiam sklypui nustatomi visi galimi žemės naudojimo būdai, numatyti Utenos miesto teritorijos bendrajame plane – **visuomeninės paskirties objektų teritorijos (V) paliekamas prioritetas**, komercinės paskirties objektų teritorijos (K),

sisisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1). Sklype yra esami „Utenos Utenio“ stadiono pastatai ir statiniai, kurie jau daug metų eksploatuojami, tvarkomi ir prižiūrimi, todėl pagrindinis detaliojo plano koregavimo uždavinys yra išplėsti statinių statybos zoną.

Planuojama teritorija patenka į valstybinės reikšmės rajoninių kelių kelių Nr. 4901 Utena–Sudeikiai–Alaušai–Dusetos ir Nr. 4910 Utena–Pilveliai–Užpaliai apsaugos zoną. Rajoninių kelių apsaugos zona – žemės juosta po 20 metrų į abi puses nuo kelio briaunų. Statinių statyba galima tik už apsaugos zonos ribų – ne arčiau kaip 20 metrų nuo kelio briaunos. Poilsio ir automobilių stovėjimo aikštelės šalia rajoninių kelių gali būti įrengiamos atitraukus nuo kelio briaunos ne arčiau kaip 5 metrai. Planuojama teritorija – tai Utenos miesto stadionas, kuriame jau daug metų yra stadiono veiklai reikalingi esami pastatai ir statiniai, todėl jų griauti ar išardyti neplanuojama - naujai planuojama statinių statybos zona numatoma už kelio apsaugos zonos ribų į vakarų pusę nuo esamų tribūnų. Išplėtus statinių statybos zoną atsiras galimybė rekonstruoti ir išplėsti esamas tribūnas bei statyti naujus sporto veiklai reikalingus pastatus ir statinius.

Rajoninio kelių apsaugos zonos nustatytos valstybinės reikšmės kelių apsaugos zonų Utenos rajono savivaldybėje nustatymo planu, patvirtintu LR Susisiekimo ministro įsakymu Nr.3-302 (2024-08-29). Žemiau pateikiama:

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



Sklype yra esamas užstatymas - atskirai stovintys pastatai (pavienis užstatymas) – tai tribūnos žiūrovams, administracinis pastatas, kiti pagalbiniai stadiono eksploatacijai reikalingi pastatai ir statiniai bei pats stadionas, kuris yra tvarkomas ir prižiūrimas.

Sklype yra miško žemė, miško plotas įregistruotas Miškų valstybės kadastrė – 2,4726 ha.

Dalis miško žemės (0,5759 ha) planuojama paversti kitomis naudmenomis (prie kitų dokumentų pridedama Miško žemės pavertimo kitomis naudmenomis pažyma MZP2410 mero potvarkis, mokėjimo pavedimas), todėl sklype liktų 1,8967 ha miško žemės – šiaurinėje sklypo dalyje.

Vienas iš Miškų įstatymo 11 straipsnio 3 punkte nustatytų išimtinų atvejų - visuomeninės paskirties, teritorijoms formuoti. Utenos miesto teritorijos bendrajame plane, yra numatytas miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis šioje zonoje ir toliau įgyvendinamas šiuo detalioju planu. Pavertus miško žemę kitomis naudmenomis šioje sklypo dalyje numatoma išplėsti statinių statybos zoną.

Statyti statinius bus galima tik įgyvendinus miško žemės pavertimo kitomis naudmenomis procedūras. Po piniginės kompensacijos sumokėjimo gaunamas leidimas iš Valstybinės miškų tarnybos kirsti mišką. Po įvykdytų kirtimų, miško žemės plotas išregistruojamas iš LR miškų valstybės kadastro. Tik atlikus šiuos veiksmus bus galima pradėti projektavimo ir statybos darbus.

Sprendimą miško žemę paversti kitomis naudmenomis priima detalųjį arba specialųjį teritorijų planavimo dokumentą tvirtinanti institucija kartu su sprendimu patvirtinti detalųjį arba specialųjį teritorijų planavimo dokumentą arba atskirai, jeigu toks dokumentas patvirtintas iki Aprašo įsigaliojimo.

Siūlomas statybos zonos išplėtimas, į vakarų pusę nuo esamų tribūnų „A“, „B“, „C“, kad toliau būtų galima tęsti esamą veiklą, paliekant atskirai stovinčių pastatų (pavienis užstatymas) užstatymo tipą ir netrukdam stadiono eksploatacijos net ir statybų metu. Atsirastų galimybė išplėsti esamas tribūnas, o toks užstatymas turėtų užtikrinti galimybę ateityje sukurti naujos kokybės erdvę bei suformuoti patogų žmonių ir transporto judėjimą, sprendžiant verslo ir viešojo intereso poreikius, pasirinkus bet kurį iš numatomų galimų žemės naudojimo būdų. Nurodoma maksimali užstatyti leistina teritorija, siekiant kad ateityje projektuojantis architektas parinktų tinkamiausią vietą pastatams, o ateityje projektuojant ir statant naujus pastatus pagal pasirinktą naudojimo būdą 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). Sklype yra du servitutai - servitutas S1 - 42 m<sup>2</sup> esamų elektros tiekimo inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose, kitas servitutas – S – 923 m<sup>2</sup> – kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku. Papildomai projektuojamas servitutas S2 esamų elektros tiekimo tinklų apsaugos zonų ribose, pietinėje sklypo pusėje. Atsižvelgiant į galimus naudojimo būdus siūlomas maksimalus galimas užstatymo tankumas – **80%** ir intensyvumas  $UI \leq 1,4$ . Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau **15-50/10/-/10** (visuomeninės/komercinės/inžinerinių tinklų koridorių/susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos). Želdynų plotai skaičiuojami atsižvelgiant į esamą žemės naudojimo būdą - visuomeninės paskirties teritorijoje turi būti atsižvelgiama į pastatų paskirtį - šiuo atveju bus statomi sporto paskirties visuomeniniai statiniai, kurių priklausomieji želdynai turės sudaryti ne mažiau 15 proc. nuo viso žemės sklypo ploto.

Sklype yra labai daug esamų inžinerinių tinklų reikalingų stadiono eksploatacijai, kurių apsaugos zonos užima didelę dalį sklypo, todėl numatant statinių statybos zonos išplėtimą parinkta tinkamiausia vieta esanti į vakarus nuo esamų tribūnų, kur inžinerinių tinklų yra mažiau, o esamus inžinerinius tinklus yra galimybė iškelti. Didžioji sklypo dalis užstatyta pastatais ir inžineriniais statiniais, o didelę sklypo dalį užima miškas, todėl įrengiant želdynus sklypo dalyje kurioje yra stadiono įrenginiai, tikslinga įrengti tik veją ir gėlynus tose vietose, kur nėra pastatų ir dangų, nes inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose medžiai ir krūmai trukdytų minėtų tinklų eksploatacijai.

Rengiant ateityje numatomų statinių statybos ar rekonstravimo techninius projektus privaloma išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų. Mažiausi atstumai nuo sklypo ribų ar gatvių raudonųjų linijų iki pastatų, kurių aukštis iki 8,5 m – 3,0 m. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Atstumą iki sklypo ribos galima mažinti techninio projekto stadijoje, gavus kaimyninio sklypo savininko rašytinį sutikimą. Jeigu esami inžineriniai tinklai trukdys ateityje numatomoms statyboms, juos bus galima iškelti gavus sąlygas minėtų inžinerinių tinklų iškėlimui ar perstatymui. Sklype palei vakarinę ir pietinę sklypo ribas numatomi papildomi infrastruktūros koridoriai, esamų inžinerinių tinklų iškėlimui, perkėlimui ar naujų įrengimui.

- Sklype esantis servitutas S, kuris apima– 923,0 m<sup>2</sup> - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis).
- Servitutas S1, kuris apima 42,0 m<sup>2</sup> - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis).
- Servitutas S2 nustatomas naujai esamų elektros tiekimo tinklų apsaugos zonų ribose, kuris apima 605,00 m<sup>2</sup> - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

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

1 lentelė. Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai sklypui Nr. 1

Privalomieji reikalavimai									Kita		
Sklypo Nr.	Suformuoto sklypo Nr.	Sklypo plotas (m <sup>2</sup> )	Pagrindinė žemės paskirtis PAGR_PASK/ naudojimo būdai NAUD_BUD	Leistinas pastatų aukštis Nuo žemės paviršiaus (m) Altitudė, m	Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas		priklausomųjų želdynų ir teritorijų	Pastatų aukščių skaičius	*Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos (skyriaus, skirsnio Nr./plotas, m <sup>2</sup> )
	1	75810	<u>Kitos paskirties žemė/visuomeninės paskirties teritorijos</u>	20	132,0	80	≤1,4	Atskirai stovintys pastatai (pavieniai užstatymas)	15-50	1-5	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 2,4040 ha. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0,5089 ha; 0,1032 ha. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,1430 ha. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,4214 ha; 0,4650 ha. Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) - 1,8967 ha
			Kitos paskirties žemė / komercinės paskirties teritorijos	20	132,0	80			10	1-5	
			Kitos paskirties žemė / susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	20	132,0	80			10	1-5	
			Kitos paskirties žemė/ susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	-	-	-	-		-	-	
	S	923									
	S1	42									
	S2	605									



### **PASTABOS**

1. Rengiamu detaliuoju planu koreguojami galiojančio detaliojo plano sprendiniai ir nustatomi reglamentai, vadovaujantis Utenos miesto bendrojo plano sprendiniais. Šioje zonoje rekomenduojamas užstatymo tankumas – iki 80%, intensyvumas  $UI \leq 1,4$ . Numatomi statiniai bus sporto paskirties pastatai ar statiniai, todėl priklausomųjų želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau 15 proc. (vaikų darželiams, lopšeliams - 50%, bendrojo lavinimo mokykloms - 40%, sanatorijoms - 45%, ligoninėms, klinikoms, reabilitacijos centrams - 35%; kitiems pastatams visuomeninės paskirties teritorijose - 15% nuo viso žemės sklypo ploto.). Želdynų plotai skaičiuojami atsižvelgiant į esamą žemės naudojimo būdą - visuomeninės paskirties teritorijoje turi būti atsižvelgiama į pastatų paskirtį - šiuo atveju bus statomi sporto paskirties visuomeniniai statiniai, kurių priklausomieji želdynai turės sudaryti ne mažiau 15 proc. nuo viso žemės sklypo ploto.

2. Atsižvelgiant į Utenos miesto teritorijos bendrąjį planą, rengiant techninius pastatų projektus privaloma vadovautis LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu, parengus projektinius pasiūlymus, pagal Teritorijų planavimo įstatymo, Statybos įstatymo ir LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatas.

3. Vadovaujantis teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 8 dalimi, planavimo organizatorius, norėdamas keisti aukštesnio ar to paties lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumento sprendinius, išskyrus sprendinius tų teritorijų planavimo dokumentų, kurių planavimo organizatorius yra jis pats, pateikia norimo keisti ar koreguoti kompleksinio teritorijų planavimo dokumento planavimo organizatoriui motyvuotą pasiūlymą dėl dokumento keitimo ar koregavimo.

4. Vadovaujantis teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalimi, detaliuosiuose planuose (arba vietovės lygmens bendruosiuose planuose, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas) nustatyta statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos, konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis gali būti koreguojami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir nesikeičia nustatytos pasekmės ar poveikis aplinkai. Prieš tai šiam kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimui turi raštu pritarti visi žemės sklypo valdytojai ir naudotojai bei Teritorijų planavimo komisija. Informacija visuomenei apie šioje dalyje nurodytą kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimą skelbiama Vyriausybės nustatyta supaprastinta teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka planavimo organizatoriaus interneto svetainėje ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje.

5. 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.

6. Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniuose planuojama teritorija yra specializuotų kompleksų funkcinėje zonoje 10-SK, kurioje teritorijos naudojimo plėtros būdas - modernizavimas (atnaujinimas) ir nauja plėtra.

7. Įvažiavimų - išvažiavimų vietos gali būti tikslinamos rengiant statybos techninius projektus, tik gavus prisijungimo sąlygas iš kelio valdytojo.

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

**Miško žemės sprendiniai.** Vienas iš šio detaliojo plano uždavinių įvardintų planavimo darbų programoje (punktas 7.4) - aiškinamajame rašte aprašyti žemės sklype esančios miško žemės situaciją.

Sklype yra miško žemė, miško plotas įregistruotas Miškų valstybės kadastre – 2,4726 ha. Dalis miško žemės (0,5759 ha) planuojama paversti kitomis naudmenomis (prie kitų dokumentų pridedama Miško žemės pavertimo kitomis naudmenomis pažyma MZP2410 mero potvarkis, mokėjimo pavedimas), todėl sklype liktų 1,8967 ha miško žemės – šiaurinėje sklypo dalyje.

1. Miško žemės pavertimas numatomas vadovaujantis Miškų įstatymo 11 straipsnio 1 dalies 3 punkte nustatytu išimtinu atveju - visuomeninės paskirties teritorijoms formuoti.

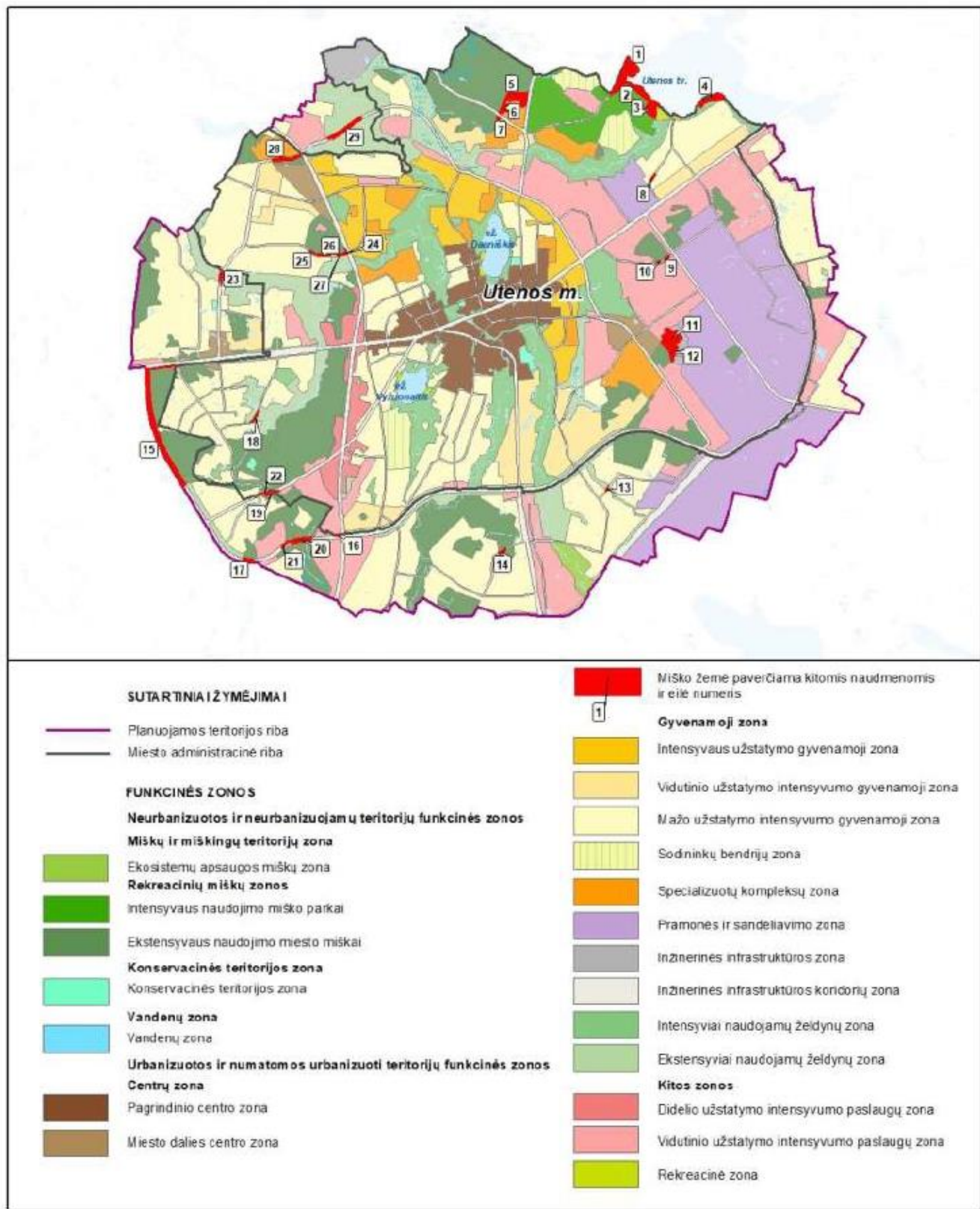
2. Planuojama teritorija aplinkui Utenos miesto Utenio stadioną, kuriame vyksta sporto varžybos ir kiti su sportu susiję renginiai. Šioje teritorijoje esantys stadiono statiniai eksploatuojami nuo 1969 metų. Miško žemę paversti kitomis naudmenomis poreikis atsirado numčius rekonstruoti esamas stadiono tribūnas. Šiuo metu esančios tribūnos ir buitinės patalpos netenkina stadiono poreikių. Čia vyksta respublikinės ir tarptautinės reikšmės varžybos. Planuojama rengti projektą, kuriame numatoma esamą sporto paskirties pastatą - tribūną su prijungtomis buitinėmis patalpomis rekonstruoti, keičiant išorės matmenis (padidinant), pristatant priestatą, kuriame numatoma įrengti sporto ir sveikatingumo centrą.

3. Sklypo vakarinėje dalyje esantis miškas yra II B grupės rekreacinis miškas. II grupės miškuose, miško naudmenos gali būti keičiamos kitomis naudmenomis, vadovaujantis Miškų įstatymo 11 straipsnio 2 dalies 4 punkte nustatytais išimtiniais atvejais.

4. Vadovaujantis Miškų įstatymo 11 straipsnio 3 dalies nuostatomis, planuojama teritorija nepatenka į šioje dalyje aprašytas saugomas teritorijas - Valstybinius parkus, draustinius, biosferos rezervatus ir biosferos poligonus.

5. Vadovaujantis Miškų įstatymo 11 straipsnio 4 dalies nuostatomis, miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis yra numatytas Utenos miesto teritorijos bendrajame plane ir toliau įgyvendinamas šiuo detaliojo planu. Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendinių aiškinamajame rašte nurodyti papildomi reglamentai, kuriuose aprašomas numatytas miško žemės keitimas kitomis naudmenomis. Miško žemės pavertimo kitomis naudmenomis schemeje ir žemiau pateiktoje lentelėje nurodyti sklypai, kuriuose numatytas miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis. Į planuojamą teritoriją patenka sklypas Nr. 6, pažymėtas miško žemės pavertimo kitomis naudmenomis schemeje ir lentelėje. Šiame sklype ir keičiama miško žemė kitomis naudmenomis.

Ištrauka iš 2023-03-23 Utenos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-62 patvirtinto Utenos miesto teritorijos bendrojo plano aiškinamojo rašto (schema 6.3.1 ir lentelė 6.3.3)



6.3.1 pav. Miško žemės pavertimo kitomis naudmenomis schema.

### 6.3.3 lentelė. Miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis

Nr. Brėžinyje	Plotas, ha	Teritorijos naudojimo būdai
1.	3,69	Atskirųjų želdynų teritorijos (E)
2.	0,86	Atskirųjų želdynų teritorijos (E) Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
3.	1,29	Atskirųjų želdynų teritorijos (E)
4.	1,13	Atskirųjų želdynų teritorijos (E)
5.	1,90	Visuomeninės paskirties objektų teritorijos (V)
6.	0,58	Visuomeninės paskirties objektų teritorijos (V)
7.	0,06	Visuomeninės paskirties objektų teritorijos (V)
8.	0,11	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
9.	0,07	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
10.	0,05	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
11.	2,35	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)
12.	0,57	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)
13.	0,02	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
14.	0,11	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
15.	5,19	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
16.	0,05	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
17.	0,35	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
18.	0,15	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
19.	0,05	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
20.	0,78	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
21.	0,12	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
22.	0,07	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
23.	0,24	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
24.	0,10	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
25.	0,07	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
26.	0,19	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
27.	0,05	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
28.	0,61	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
29.	1,09	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
<b>Viso:</b>	<b>21,91</b>	

6. Statyti statinius bus galima tik įgyvendinus miško žemės pavertimo kitomis naudmenomis procedūras. Po piniginės kompensacijos sumokėjimo gaunamas leidimas iš Valstybinės miškų tarnybos kirsti mišką. Po įvykdytų kirtimų, miško žemės plotas išregistruojamas iš LR miškų valstybės kadastro. Tik atlikus šiuos veiksmus bus galima pradėti projektavimo ir statybos darbus.

**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:

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

**Vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas** – artimiausiai esantis priešgaisrinis hidrantas – H324 yra prie pat planuojamo sklypo ribos ir nuo planuojamoje teritorijoje esančių ir numatomų pastatų



nutoles mažesnu nei 200 metrų atstumu ir užtikrina galimybę gesinti gaisrus planuojamame sklype. Sklypo ribose yra du didelės talpos rezervuarai ( $2 \times 70 \text{ m}^3$ ) lietaus nuotekų surinkimui ir vejos laistymui, kuriuos taip pat bus galima panaudoti gasių gesinimui ir bus užtikrinta gaisrų gesinimo galimybė iš dviejų šaltinių. Pridedama gaisrinių hydrantų išdėstymo schema.

***Ištrauka iš Utenos miesto gaisrinių hydrantų išdėstymo schemos.***



***Kelių gaisrų gesinimo ir glbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas.*** Prie planuojamoje teritorijoje esančių pastatų gaisrų gesinimo ir glbėjimo automobiliams privažiuoti bus naudojami esami privažiavimai, nes sklypai yra miesto pramonės rajone, kur išvystyta susisiekimo infrastruktūra.

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

***Teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją, išdėstymas.*** Arčiausiai esanti PGT komanda yra adresu, Pramonės g. 2, Utenos mieste ir nuo planuojamos teritorijos nutolusi 1 km atstumu. Kiti priešgaisriniai sprendiniai bus įgyvendinami rengiant konkretaus pastato techninį projektą.

***Gretimybių poveikis planuojamai teritorijai.***

Įvertinus numatomos ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, biologinę, psichogeninę įtaką, daroma išvada, kad planuojamo sklypo gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra, neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai. Planuojama teritorija yra Utenos miesto pakraštyje, ties valstybinės reikšmės rajoninių kelių Nr.

4901 Utena–Sudeikiai–Alaušai–Dusetos ir Nr. 4910 Utena–Pilveliai–Užpaliai sankirta. Arčiausiai esantys pastatai esantys Užpalių gatvėje, kitoje kelio Nr. 4910 Utena–Pilveliai–Užpaliai pusėje, nuo planuojamos teritorijos nutolę 50 – 100 metrų atstumu, be to yra atskirti želdinių juostomis. Minėtuose pastatuose vykdoma veikla nekelia triukšmo, nesukelia taršos bei nedaro jokios kitos neigiamos įtakos stadiono veiklai. Stadionas eksploatuojamas nuo 1969 metų ir iki šiol jokių konfliktinių situacijų nebūta.

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

Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius sklype bus nustatomas konkretaus statinio rekonstravimo ar naujos statybos techninio projekto rengimo metu, pagal numatomų statyti pastatų plotą bei tikslios veiklos pasiskirstymą pastatuose, todėl konkreti automobilių stovėjimo vieta šioje situacijoje nenurodoma.

**Inžineriniai tinklai.** Sklypas užstatytas – jame yra „Utenos Utenio“ stadiono kompleksas (administracinis pastatas, sandėlis, tribūnos „A“, „B“, „C“, „D“, pagrindinė aikštė, treniruočių aikštė, mini aikštė, disko metimo sektorius, universali aikštė, treniruoklių aikštelės, vidaus takai ir automobilių stovėjimo aikštelės ir kiti inžineriniai statiniai bei įrenginiai), sklypo ribose nutiesti vandentiekio, nuotekų elektros tiekimo, ryšių inžineriniai tinklai būtini stadiono eksploatacijai.

Esami pastatai turi visus būtinus jų eksploatacijai atvadinius inžinerinius tinklus. Ateityje rengiant pastatų ir statinių statybos projektus, turi būti išnagrinėti visi galimi planuojamų statinių 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. Sklypas yra šiaurinėje Utenos miesto dalyje – visai šalia administracinės miesto ribos.

**Vandentiekio tinklai.** Sklype esantys pastatai turi jų eksploatacijai reikalingus vandentiekio ir nuotekų inžinerinius tinklus.

**Lietaus nuotekų tinklai.** Sklype yra esami lietaus nuotekų inžineriniai tinklai paviršinio vandens surinkimui nuo esamų dangų ir aikštelių. Sklypo ribose yra esami lietaus vandens surinkimo trapai, iš kurių lietaus vanduo nuteka į lietaus nuotekų rezervuaru – tai du po 70 m<sup>3</sup> talpos lietaus nuotekų surinkimo rezervuarai. Susikaupęs lietaus vandens perteklius rezervuaruose nukreipiamas į Utenos miesto lietaus nuotekų tinklus o esant poreikiui vandenį bus galima naudoti ir numatomų gaisrų gesinimui.

**Šildymas.** Planuojama teritorija ir joje esantys pastatai nepatenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną, todėl ateityje nenumatoma prijungti prie centralizuotų šilumos tiekimo tinklų. Statant naujus pastatus, techninio projekto stadijoje gavus atskiras prisijungimo sąlygas – gali būti pasirenkamas pažangiausias šilumos tiekimo šaltinis, tenkinantis energinio naudingumo reikalavimus.

**Elektros tinklai.** Sklype esantys pastatai turi jų eksploatacijai reikalingus elektros tiekimo tinklus. Sklype esančių skirstomųjų elektros tiekimo inžinerinių zonų ribose yra nustatytas servitutas S1, kuris apima 42,0 m<sup>2</sup> - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Ir naujai nustatomas servitutas S2 esamų elektros tiekimo tinklų apsaugos zonų ribose, kuris apima 605,0 m<sup>2</sup> - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

**Ryšių tinklai.** Sklypo ribose yra esami ryšių inžineriniai tinklai, jų apsaugos zonos ribose numatomas infrastruktūros koridorius.

**Dujotiekis.** Dujotiekio tinklai nenumatomi.

Inžinerinių tinklų sprendiniai sklype bus tikslinami inžinerinių tinklų techninio projekto rengimo metu pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių žinybų išduotas prisijungimo ar iškėlimo 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. Detaliojame plane numatomas infrastruktūros koridorius palei vakarinę ir pietinę sklypo ribas, šalia naujai numatomos statinių statybos zonos, inžineriniams tinklams įrengti.

**Susisiekimo infrastruktūra.** Sklypo ribose yra elektros tiekimo, vandentiekio, nuotekų, elektroninių ryšių inžineriniai tinklai. Planuojamas sklypas yra ties valstybinės reikšmės rajoninių kelių Nr. 4901 Utena–Sudeikiai–Alaušai–Dusetos ir Nr. 4910 Utena–Pilveliai–Užpaliai sankirta. Yra du esami įvažiavimai į sklypą iš minėtų rajoninių kelių, dar vienas įvažiavimas iš vietinės reikšmės kelio.

Atėityje projektuojant naujus pastatus ir įvertinus planuojamos ūkinės veiklos specifiką, įvažų vietą galima tikslinti, tik gavus prisijungimo sąlygas iš kelio valdytojo, o tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius 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 ar rekonstruojamo pastato turi būti įrengti dviračių stovėjimo stovai. Dviračių stovėjimo vietų skaičius turi būti ne mažesnis nei nurodyta minėto reglamento 43 lentelėje.

**Specialiosios žemės naudojimo sąlygos.** Naujai suformuotam sklypui nustatomi ar patikslinami papildomi veiklos apribojimai, numatyti koreguojamo 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. Nutiesus naujus inžinerinius tinklus arba inžinerinius statinius ir atlikus kadastrinius matavimus į sklypo registro duomenis turi būti įrašyti apribojimai pagal minėto įstatymo reikalavimus.

**Atliekos.** Atliekų tvarkymą reglamentuoja Lietuvos Respublikos atliekų tvarkymo įstatymas, poįstatyminiai aktai, Utenos rajone organizuojamos atliekų tvarkymo sistemos. Visos susidarančios buitinės ir komunalinės atliekos turi būti rūšiuojamos, netinkamos tolimesniam naudojimui atliekos turi būti kaupiamos atliekas tvarkančių įmonių pastatytuose konteineriuose ir išvežamos, pagal Utenos mieste nystatytą tvarką. Atėityje vykdamas 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: Sklype yra labai daug inžinerinių tinklų, kurių apsaugos zonos užima apie 42 %, sklypo, o su esamais ir numatomais pastatais ir aikštelėmis, kietomis dangomis 57 %, sklypo bus užstatyta. Miško žemė užima 23 % Želdiniams lieka apie 20 % nuo viso sklypo. Priklausomųjų

želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti – ne mažiau **15-50/10-/10** (visuomeninės/komercinės/inžinerinių tinklų koridorių/susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos). Želdynų plotai skaičiuojami atsižvelgiant į esamą žemės naudojimo būdą. Želdynų plotas skaičiuojamas 5,8110 ha ploto sklypui.

Visuomeninės paskirties teritorijose - ne mažiau 15 - 50%. Visuomeninės paskirties teritorijoje turi būti atsižvelgiama ir į numatomų pastatų paskirtį: vaikų darželiams, lopšeliams - 50%; bendrojo lavinimo mokykloms - 40%; sanatorijoms - 45%; ligoninėms, klinikoms, reabilitacijos centrams - 35%; kitiems pastatams visuomeninės paskirties teritorijose - 15% nuo viso žemės sklypo ploto. Šiuo atveju bus statomi sporto paskirties visuomeniniai statiniai, kurių priklausomieji želdynai turės sudaryti ne mažiau 15 proc. nuo žemės sklypo ploto (neįskaitant miško žemės). Įvertinant naujai numatomą užstatymo zoną, želdiniams lieka apie 20 % nuo viso sklypo teritorijos.

Komercinės paskirties objektų teritorijose turi būti - ne mažiau 10% nuo viso žemės sklypo ploto. Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų dalis (procentiniai punktai) 5 %.

Susisiekimo ir inžinerinių tinklų aptarnavimo objektų teritorijose - ne mažiau 10% nuo viso žemės sklypo ploto. 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.

Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijose želdiniai nenumatomi.

**Saugomų teritorijų ribų ir jų apsaugos zonų reglamentai.** Vadovaujantis LR saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis, planuojami sklypai saugomų kategorijai nepriskiriami. Dalis planuojamos teritorijos patenka į gamtinio karkaso teritoriją, į tai rengiant detaliojo plano koregavimą atsižvelgiama, bet nepatenka į nesiribojama su saugomomis ar "Natura 2000" teritorijomis.

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

**Gamtos paveldo objektų, jų apsaugos teritorijų ir apsaugos zonų reglamentai.** Įregistruotų gamtos paveldo objektų planuojamos teritorijos ribose nėra. Detaliajame plane numatytų sprendinių įgyvendinimas pagyvens šios Utenos miesto dalies kraštovaizdį, nes toliau bus galimybė plėtoti esamą veiklą planuojamame sklype.

Visuomenės sveikatos saugai, viešam saugumui, aplinkos saugai, oro, vandenų, dirvožemio fizikinės taršos lygiui, detaliojo plano sprendiniai įtakos neturės – įgyvendinus visus detaliojo plano uždavinius ir tikslus situacija nepasikeis, nes bus įgyvendinti Utenos miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniai. Šioje teritorijoje bus vykdoma taršos nekelianti veikla.

TDP vadovė



Lolita Šeduikytė



