

**ŽEMĖS SKLYPO, ESANČIO TROŠKŪNŲ G.4, ANYKŠČIŲ M., ANYKŠČIŲ R. SAV.,
DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO ANYKŠČIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS
2010-03-25 SPRENDIMU NR.TS-102, KEITIMAS
(plotas apie 1,0000 ha)**

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS
ESAMA PADĖTIS**

I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Detaliojo plano rengimo pagrindas –

- 1) Anykščių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. birželio mėn. 17d. įsakymas Nr. 1-AĮ– 539 „Dėl žemės sklypo, esančio Troškūnų g. 4, Anykščių m., Anykščių r. sav. detaliojo plano keitimo rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“.
- 2) Teritorijų planavimo programa, Anykščių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas 2021-06-21 Nr. 1-AĮ-553.
Planavimo sąlygos.

2. Detaliojo plano organizatorius – Anykščių rajono savivaldybės administracijos direktorius (J.Biliūno g. 23, ŠLT-29111 Anykščiai, tel.8 381 42315).

3. Detaliojo plano rengėjas – UAB „Archinova“, fil. „ER projektai“ (Tilžės g. 170-420, Šiauliai).

4. Detaliojo plano rengimo ir tvirtinimo tvarka : bendroji.

II. SITUACIJOS ANALIZĖ IR SIŪLYMAI

- 5.** Nagrinėjama teritorija – Anykščių mieste, Troškūnų g. 4. Sklypas yra Anykščių miesto vakarinėje dalyje, prie Troškūnų gatvės, kuri pagal Anykščių miesto bendrąjį planą yra C kategorijos, tačiau taip pat yra krašto kelias Nr.121 Anykščiai-Troškūnai-Panevėžys. Sklypas Troškūnų g. 4, kurio plotas yra 1,0ha, pagal bendrojo plano sprendinius, patenka į užstatymo zoną, kuri apibrėžiama kaip „mišrios vidutinio užstatymo teritorijos“. Iš šiaurės teritorija ribojama C kategorijos gatvės, Iš rytų pusės teritorija prisiglaudžia prie kitos paskirties sklypo, kurį nuomoja UAB „Anykščių šiluma (naudojimo būdas sklypui nenustatytas), iš pietų ir rytų teritoriją supa laisva valstybinė žemė.

Teritorija į kultūros vertybių ar regioninio parko teritoriją ar apsaugos zoną nepatenka. Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai, vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginiai dokumentai:

bendrieji planai:

- 1) Anykščių rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemos keitimas, T00082514, 2018-10-11
- 2) Anykščių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimas, T00079835, 2017-02-20

specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

- 1) Anykščių rajono turizmo ir rekreacinių teritorijų specialusis planas, T00008006 (000342000835), 2012-10-26
- 2) Anykščių miesto turizmo ir rekreacijos specialųjį planą, T00008855 (000342000478), 2007-03-29
- 3) Anykščių rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemos keitimas, T00082514, 2018-10-11

Pagal Anykščių miesto savivaldybės tarybos 2010-04-13 sprendimu Nr.TS-142 patvirtinto Anykščių miesto Bendrojo plano sprendinius, teritorija patenka į Urbanizuotą ar urbanizuojamą mišrią vidutinio užstatymo teritoriją, kur nustatyta dominuojanti kita paskirtis, kurioje galimi sklypų naudojimo būdai – G1;G2;K;V; B; I2; I1 ir R (Gyvenamosios teritorijos, komercinės

teritorijos, visuomeninės teritorijos, viešo naudojimo teritorijos, techninės infrastruktūros teritorijos, atskirųjų želdynų ir rekreacinės teritorijos). Aprašomojoje reglamentų lentelėje nurodyta, kad galimas maksimalus teritorijos užstatymo intensyvumas – 0,8, pastatų aukštingumas – iki 3a.

Planuojamam sklypui pagrindiniai reglamentai nustatomi detaliuoju planu.

Numatoma nustatyti naujus teritorijos naudojimo reglamentus, papildyti sklypo naudojimo būdą komercinės paskirties objektų teritorijos. Sklype **nustatomas prioritetinis naudojimo būdas -K (naudojimo būdas komercinės paskirties objektams)** ir paliekamas kaip papildomas naudojimo būdas - visuomeninės paskirties objektams – V. Sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir servitutai, įvažiavimai numatomi iš Troškūnų gatvės, pagal parengtą Troškūnų gatvės rekonstravimo techninį darbo projektą (rengėjas UAB „Plentprojektas“, 2022-04). Sklypui numatomi intensyvumo ir tankumo reglamentai įvertinant esamą padėtį ir Anykščių miesto bendrojo plano reikalavimus. Sklype nustatyta galima pastatų užstatymo linija, kuri pratęsia esamo Troškūnų gatvės užstatymo liniją (žiūr. Sprendinių brėžinį).

Suformuotame sklype, kraštinėje prie Troškūnų gatvės, nustatyta 13 metrų pločio bendro naudojimo želdynų teritorija (plotas -978 m²), kuri yra kaip skiriamoji juosta tarp krašto kelio Nr.121 ir sklype numatomo užstatymo (yra C kategorijos gatvės raudonųjų linijų teritorijoje).

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Nauji inžineriniai tinklai planuoti nenumatomi. Troškūnų gatvėje praeina visi reikalingi inžineriniai tinklai, todėl projektuojami inžinerinių tinklų įvadai. Gaisrinio transporto apsisukimui sklype poreikis nustatomas techninio projekto stadijoje, suplanavus pastatą ir reikalingus privažiavimus bei parkingus, taip pat kitą infrastruktūrą.

Visi inžineriniai tinklai, kertantys sklypą ir aptarnaujantys kitus objektus išsaugomi, jiems numatant apsaugos zonas ir servitutus. Planuojama vieta modulinei elektros transformatorinei, galimų teritorijos plėtros poreikių užtikrinimui.

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

Siūlymai:

- 5.1.** Nustatyti kitos paskirties sklypui, pagal galiojantį bendrąjį planą, reglamentus, servitutus bei apribojimus; nustatyti **prioritetinį naudojimo būdą (K)** – komercinės paskirties objektams statyti ir papildomą naudojimo būdą (V)– visuomeninės paskirties objektų statybai. Automobilių statymas sprendžiamas sklypo ribose.

III. NUMATOMI SPRENDINIAI

Lentelė 1

	Esama padėtis	Numatomi sprendiniai
Planuojama teritorija	Valstybinė žemė	
Teritorijos adresas	Teritorija prie Troškūnų gatvės, Anykščių mieste	Nustatomi 1 sklypo reglamentai
Nagrinėjamos teritorijos plotas	~1,00 ha	
1. Sklypas komercinės paskirties objektų teritorijai Troškūnų g. 4		
1.1. sklypo plotas viso :		1,0000 ha

	Esama padėtis Valstybinė žemė	Numatomi sprendiniai Kitos paskirties žemė
1.2. sklypo paskirtis		
1.3. žemės sklypo naudojimo būdas		Prioritetinis K – komercinės paskirties objektų teritorijos V – visuomeninės paskirties objektų teritorijos;
1.4. papildomų veiklos apribojimų ir servitutų trumpas aprašymas		102 – 2579 m ² ; 106 – 511 m ² ; 109 – 292 m ² ; 149 – 993 m ² ; 101 – 46 m ² ; S1 – 137 m ² ; S2 – 1441 m ² .

SPECIALIOSIOS SĄLYGOS IR APRIBOJIMAI

Detaliojo plano teritorijai nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir apribojimai vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, priimtu LR vyriausybės 2019-06-06 Nr.XIII-2166:

III. Inžinerinė infrastruktūra:

2 – Kelių apsaugos zonos – (kodas 102) - 2579 m²;

4 – Elektros linijų apsaugos zonos – 1m (kodas 106) - 511 m²;

10 – Vandentiekio, lietaus, fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos-2,5m ir 5 m abipus vamzdyno ašies (k. 149) - 993 m²;

11 – Ryšių linijų apsaugos zonos – po 1m abipus požeminio kabelio (k. 101) - 46 m².

Detaliojo planu suplanuotam sklypui Nr. 01 nustatytas galiojantis servitutas S2 - 222 – Teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) - 1441 m².

Sklypui Nr.01 nustatytas galiojantis servitutas S1 (215) – Teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), tarnauja sklypui Troškūnų g. 2 - 137 m²;

INŽINERINIAI TINKLAI IR INFRASTRUKTŪRA

Vadovaujantis Anykščių rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus 2021-06-30 Nr. REG183610 išduotomis detaliojo plano rengimo sąlygomis, teritorijoje prie Troškūnų gatvės, sklype Troškūnų g. 4, Anykščiuose, nustatomi reglamentai, servitutai ir specialiosios žemės naudojimo sąlygos, planuojamas sklypo užstatymo tankis $U_t = 74\%$, o intensyvumas $U_i = 0,8$.

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

Vandentiekis

Teritorijoje šalia sklypo, Troškūnų gatvės raudonųjų linijų zonoje yra pakloti vandentiekio tinklai. UAB „Anykščių vandenys“ techninės sąlygos 2021-06-23 Nr. REG183230 nurodo vadovautis STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ reikalavimais. Nagrinėjamoje teritorijoje yra veikiantys vandentiekio tinklai d300.

Iš šio tinklo planuojamas vandentiekio įvadas į sklypą. Teritorija pilnai aprūpinta vandentiekio tinklais.

Sklypui numatomas servitutas 222 - leisti tiesti, aptarnauti ir naudoti inžinerinius tinklus, tarnaujantis daiktas.

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

Ant magistralinio vandentiekio tinklo numatoma įrengti 2 hidrانتus gaisrų gesinimui kvartalo ribose. Pagal esamą žmonių skaičių, pastatų aukštingumą ir kt. reikalavimus išorės gaisrų gesinimui reikės $q_h = 25$ l/s vandens.

Buitinių nuotekų tinklai

UAB „Anykščių vandenys“ techninės sąlygos 2021-06-23 Nr. REG183230 nurodo vadovautis STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ reikalavimais.

Teritorijoje yra veikiantys buitinių nuotekų tinklai d300. Planuojamas įvadas į sklypą iš šio tinklo. Nauji buitinių nuotekų tinklai nenumatomi. Kvartalas pilnai aprūpintas buitinių nuotekų tinklais.

Sklypui numatomas servitutas 222 - leisti tiesti, aptarnauti ir naudoti inžinerinius tinklus, tarnaujantis daiktas.

Detaliajame plane numatyta buitinių nuotekų tinklo apsaugos zona 2,5m nuo vamzdyno ašies.

Lietaus nuotekų tinklai

Teritorijoje yra veikiantys lietaus nuotekų tinklai d200. Planuojamas lietaus nuotekų įvadas į sklypą iš šio tinklo. Nauji lietaus nuotekų tinklai nenumatomi. Kvartalas pilnai aprūpintas buitinių nuotekų tinklais.

Sklypui numatomas servitutas 222 - leisti tiesti, aptarnauti ir naudoti inžinerinius tinklus, tarnaujantis daiktas.

Detaliajame plane numatyta buitinių nuotekų tinklo apsaugos zona 2,5m nuo vamzdyno ašies.

Elektra ir ryšiai

Vadovaujantis AB „ESO“ išduotomis techninėmis sąlygomis 2021-06-22 Nr. REG183191, esamiems 10 kv elektros kabeliams numatytas servitutas 222 - leisti tiesti, aptarnauti ir naudoti inžinerinius tinklus ir apsaugos zona po 1m nuo kabelio ašies.

Po planuojamu užstatymu patenkantys elektros kabeliai numatomi iškelti, jiems numatant koridorių ir apsaugos zonas.

Pagal sąlygas, numatoma vieta modulinei elektros transformatorinei statyti, esant poreikiui.

Naujų elektros tinklų teritorijoje neplanuojama.

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Ryšių tinklai teritorijoje nekeičiami.

VšĮ „Plačiąjuostis internetas“ techninėse sąlygose 2021-06-23 Nr. REG183280 nurodo nustatyti tinklo apsaugos zonas ir galimybę privažiuoti. Plačiąjuostis internetas praeina šalia sklypo iš Troškūnų gatvės pusės ir į sklypą nepatenka. Jam aptarnauti numatytas servitutas 222 - leisti tiesti, aptarnauti ir naudoti inžinerinius tinklus ir apsaugos zona po 2m nuo kabelio ašies, kas sudaro 46 m². Vadovaujantis AB „TELIA“ išduotomis sąlygomis 2021-06-23 Nr. REG183299, numatoma esamus tinklus išsaugoti ir numatyti tinklo apsaugos zonas.

Visiems ryšių tinklams numatytas servitutas 222 - leisti tiesti, aptarnauti ir naudoti inžinerinius tinklus ir apsaugos zona po 1 m nuo kabelio ašies.

Naujų ryšių tinklų teritorijoje neplanuojama.

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Dujotiekio tinklai

Vadovaujantis AB „ESO“ išduotomis techninėmis sąlygomis 2021-06-22 Nr. REG183191, esamiems vidutinio slėgio dujotiekio tinklams d102 numatytas servitutas 222 - leisti tiesti, aptarnauti ir naudoti inžinerinius tinklus ir apsaugos zona po 1m abipus vamzdyno ašies.

Po planuojamu užstatymu patenkantys dujotiekio tinklai numatomi iškelti, jiems numatant koridorių ir apsaugos zonas.

Naujų dujotiekio tinklų teritorijoje neplanuojama.

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Šilumos tinklai

Šilumos tinklų planuojamoje teritorijoje nėra.

UAB „Anykščių šiluma“ sąlygų nenustatė.

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Infrastruktūra – gatvės

Sklypas, kuriame pagal planavimo darbų programą, nustatomi reglamentai, servitutai ir specialiosios žemės naudojimo sąlygos, yra prie Troškūnų gatvės, Anykščių mieste. Anykščių miesto bendrajame plane nustatyta šios gatvės kategorija – C, tarp gatvės raudonųjų linijų yra 40 metrų. Ši gatvė, taip pat, yra krašto kelias Nr.121 Anykščiai-Troškūnai-Panevėžys.

VĮ „Lietuvos automobilių kelių direkcijos“ išduotose sąlygose 2021-06-30 Nr. REG183763 nurodoma vadovautais „Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų“ įstatymo 17 straipsniu ir 19 straipsniu bei STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Šiame detaliajame plane turime esamą situaciją, t.y. miesto gatvė, kuriai bendrajame plane nustatyta

C kategorija ir atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų 40m, taip pat yra esamas užstatymas, kuris diktuoja gatvės erdvinio kanalo užstatymo liniją. Tai vadovaujantis bendrojo planu ir VI LAKD sąlygomis, sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir servitutai, įvažiavimai numatomi iš Troškūnų gatvės, pagal parengtą Troškūnų gatvės rekonstravimo techninį darbo projektą (rengėjas UAB „Plentprojektas“, 2022-04). Sklypui numatomi intensyvumo ir tankumo reglamentai įvertinant esamą padėtį ir Anykščių miesto bendrojo plano reikalavimus. Sklype nustatyta galima pastatų užstatymo linija, kuri pratęsia esamo Troškūnų gatvės užstatymo liniją (žiūr. Sprendinių brėžinį).

Suformuotame sklype, kraštinėje prie Troškūnų gatvės, nustatyta 13 metrų pločio bendro naudojimo želdynų teritorija (plotas -978 m²), kuri yra kaip skiriamoji juosta tarp krašto kelio Nr.121 ir sklype numatomo užstatymo (yra C kategorijos gatvės raudonųjų linijų teritorijoje). Numatomas užstatymas planuojamas už 41m nuo suprojektuotos gatvės krašto išlaikant esamą užstatymo liniją.

Naujos nuovažos į sklypą neplanuojamos.

Aplinkos apsauga

Įvertinus Anykščių miesto teritorijos Bendrojo plano sprendinius, 1,0ha teritorijoje Troškūnų g. 4, Anykščiuose suformuotas sklypas, atitinka bendrojo plano reikalavimus urbanizuotoms teritorijoms Ui, o reglamentai nustatyti detaliuoju planu kaip nurodyta BP teritorijų detaliųjų reglamentų aprašomojoje lentelėje

Aukščiau aprašytose inžinerinių sprendinių dalyse matome, kad sklypas yra prijungtas prie miesto inžinerinių tinklų, kas užtikrina maksimalią aplinkos apsaugą nuo taršos.

Numatomas leistinas pagal bendrąjį planą sklypo užstatymo tankumas iki 74%, o intensyvumas iki 0,8, aukštingumas –nuo 1 iki 3a., kas leidžia užtikrinti šios teritorijos urbanistinį vientisumą bei turėti betarpišką ryšį su atsiveriančiu pietinėje ir vakarinėje teritorijos dalyje kraštovaizdžiu.

Sklypo teritorija numatoma apželdinti, ne mažiau kaip 10% skirti želdiniams sklypą naudojant kaip komercinę teritoriją ir 15% skirti želdiniams – sklypą naudojant kai visuomeninę teritoriją. Vertingų ir brandžių medžių sklype nenustatyta. Rengiant techninius projektus teritorijoje, vadovautis LR Vyriausybės 2018-03-12 nutarimu Nr.203 „Dėl kriterijų pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“.

Ši teritorija detalajame plane numatyta kaip paslaugų arba visuomeninė, todėl taršos aplinkai nenumatoma arba ji bus minimali. Teritorijoje numatyta vietos šiukšlių konteineriams.

Anykščių miesto savivaldybės teritorijos dviračių transporto infrastruktūros plėtros specialiajame plane dviračių takai šioje teritorijoje nenumatyti.

Teritorijoje yra pagrindiniai miesto inžineriniai tinklai: vandentiekis, lietaus ir buitinės nuotekos, ryšių bei požeminiai elektros kabeliai, vidutinio slėgio dujotiekis. Nauji inžineriniai tinklai neplanuojami.

PV, Atest.Nr.A 069



Rūta Stuopelienė